

# GESCHÄFTSBERICHT 2020

The logo for IGP ADVANTAG AG is centered on a semi-transparent white rectangular background. It features the letters 'IGP' in a bold, red, sans-serif font, followed by 'ADVANTAG AG' in a smaller, grey, sans-serif font. A small red square is positioned to the right of the 'G' in 'ADVANTAG'.

**IGP** ADVANTAG AG

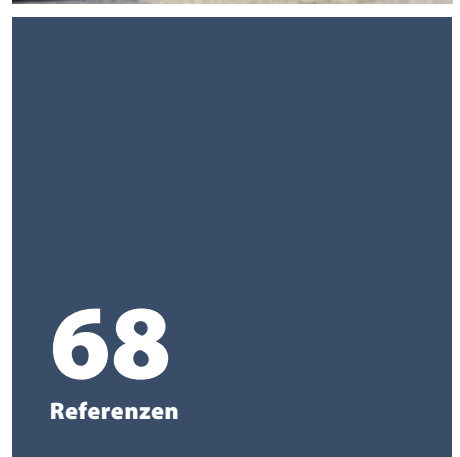
# KENNZAHLENÜBERSICHT

## Konzernkennzahlen

	TEUR	% von Gesamtleistung
Umsatzerlöse	37.850,04	97 %
Bestandveränderungen	502,05	1 %
Andere aktivierte Eigenleistungen	210,14	1 %
Sonstige betr. Erträge	549,56	1 %
<b>Gesamtleistung</b>	<b>39.111,79</b>	<b>100 %</b>
Materialaufwand	- 18.721,06	48 %
Personalaufwand	-9.920,42	25 %
Abschreibungen	- 2.365,46	6 %
Sonstige betr. Aufwendungen	- 5.229,78	13 %
<b>EBITDA</b>	<b>5.240,53</b>	<b>13 %</b>
<b>EBIT</b>	<b>2.875,07</b>	<b>7 %</b>
Zinserträge	44,91	0 %
Zinsaufwand	- 22,54	0%
<b>EBT</b>	<b>2.897,44</b>	<b>7 %</b>
Steuern Einkommen und Ertrag	- 1.686,02	4 %
Sonstige Steuern	- 5,34	0 %
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>1.206,07</b>	<b>3 %</b>
Anteile Dritter	- 67,11	0 %
Konzernverlustvortrag	- 1.304,40	3 %
Auflösung Gewinnrücklagen	-	0 %
<b>KONZERNBILANZERGEBNIS</b>	<b>- 165,43</b>	<b>0 %</b>

# INHALT

02	<u>Kennzahlenübersicht</u>
03	<u>Inhalt</u>
04	<u>Die IGP AVANTAG AG.</u>
06	<u>Organigramm der IGP Gruppe</u>
08	<u>Brief an die Aktionäre</u>
10	<u>Bericht des Aufsichtsrats</u>
12	<u>Die Aktie</u>
14	<u>Nachhaltigkeitsbericht</u>
24	<u>Konzernlagebericht</u>
48	<u>Konzernabschluss</u>
54	<u>Konzernanhang</u>
62	<u>Einzelabschluss der IGP Advantag AG</u>
64	<u>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</u>
68	<u>Referenzen</u>



# DIE IGP AVANTAG AG. INFRASTRUKURDIENSTLEISTER 4.0 – WIR BESCHLEUNIGEN JEDEN BAU.

Der IGP Advantag-Konzern ist ein integrierter Infrastrukturdienstleister mit ausgeprägtem Spezialwissen entlang der gesamten Wertschöpfungskette der AEC-Industrie (AEC: Architecture, Engineering and Construction). Das Dienstleistungsspektrum reicht von der Klärung planungs- oder baurechtlicher Sonder-situationen über die Generalplanung und Projektsteuerung sowie die Durchführung und Bauleitung bis zur Objekt- und Qualitätsüberwachung sowie Inbetriebnahme.

DIE IGP AVANTAG AG.

## 500

Immobilienprojekte

In ihrer Unternehmensgeschichte hat die IGP Advantag-Gruppe mehr als 500 Immobilienprojekte erfolgreich begleitet.

## 20

Jahre

Die IGP-Gruppe verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung in der ganzheitlichen Betreuung von großen Bauprojekten.

## 350

Mitarbeiter

Bei der IGP-Gruppe werden heute mehr als 350 hochqualifizierte Mitarbeiter (inkl. Partnerunternehmen) beschäftigt.

## UNSER KOMPETENZPROFIL

Die IGP auf einen Blick – Ihr ganzheitlicher Partner für nachhaltige Bau- und Infrastrukturdienstleistungen.



### INITIATE

Identifikation, Entwicklung und Planung von Immobilienprojekten mit dem Schwerpunkten Gesundheit, Bildung und Nachhaltigkeit auch vor dem Hintergrund planungs- oder baurechtlicher Sondersituationen



### MANAGE

Generalplanung, Projektsteuerung, Durchführung und Bauleitung sowie Objekt- und Bauüberwachung unter Einsatz modernster Prozesse und Software wie der eigenen BIM-Anwendung



### SUSTAIN

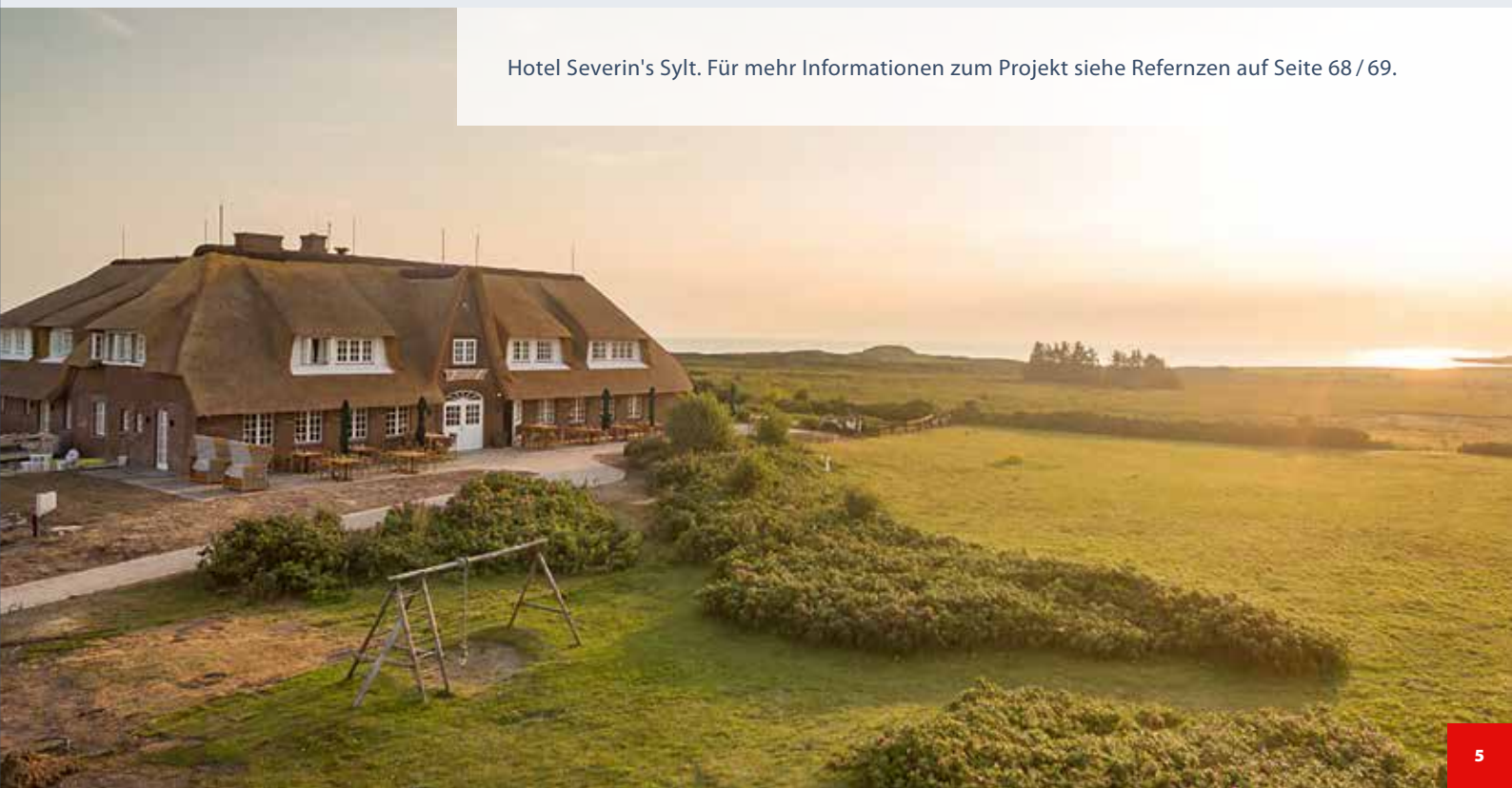
Besonderer Fokus auf Nachhaltigkeitsthemen, insb. Klimaschutz, Green Building und Emissionshandel



### INVEST

Beteiligungen in bau-nahe Dienstleistungen zur Erweiterung und Vertiefung des Leistungsspektrums

Hotel Severin's Sylt. Für mehr Informationen zum Projekt siehe Referenzen auf Seite 68 / 69.



# ORGANIGRAMM DER IGP GRUPPE

Durch das starke, sich komplementierende Leistungsportfolio aller Beteiligungen der IGP Gruppe ergänzen wir Ihre Projekte zu 100 %. Dabei schaffen wir eine maximale Wertsteigerung durch optimale Wertschöpfungstiefe.

## ZUORDNUNG

Initiate

Manage

Sustain

Invest



# BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre, das Geschäftsjahr 2020 wird immer ein besonderes Jahr für unser Unternehmen sein. Durch den Zusammenschluss der Advantag AG und der IGP Gruppe ist ein neuer Konzern entstanden, der aus zwei Geschäftsmodellen ein sinnvolles Ganzes macht. Die klimafreundliche Ausrichtung der Advantag und die Baukompetenz der IGP Gruppe verbinden sich in idealer Weise zu einem klimafreundlichen Baudienstleister.

Gesellschaftsrechtlich und in Bezug auf unsere Aktie war das Jahr 2020 demzufolge von vielen Veränderungen geprägt. Am 27.5.2020 wurde die Erhöhung des Grundkapitals durch Sacheinlage um 26,4 Mio. Euro auf 27,5 Mio. Euro und damit die Einbringung der IGP Unternehmen im Handelsregister eingetragen. Unsere Aktien werden seit dem 2.10.2020 auch auf XETRA gehandelt. Es folgte am 8.10.2020 die Eintragung der Bar-Kapitalerhöhung um weitere 219.640 Euro auf unser nunmehr aktuelles Grundkapital in Höhe von 27,7 Mio. Euro. Am 16.11.2020 war die Sitzverlegung von Geldern nach Berlin abgeschlossen. Am 9.12.2020 haben wir angekündigt, auch die IGP Beteiligungs AG in unseren Konzern integrieren zu wollen, was mit Wirkung zum 1.1.2021 bereits am 5.2.2021 abgeschlossen war. Schließlich veröffentlichte SMC am 11.12.2020 das erste Research über unsere Gesellschaft mit einem ersten Kursziel von 2,80 Euro, das zwischenzeitlich in einem Update der Basisstudie auf 3,20 Euro erhöht wurde.

Auch operativ war das Geschäftsjahr 2020 dynamisch und erfolgreich. Unsere Tochtergesellschaft IGP Ingenieur

AG hatte maßgeblichen Anteil an der Fertigstellung des BER. Nachdem sie ursprünglich für die Mängelbeseitigung engagiert worden war, übernahm sie schließlich die Bauleitung und die Objektüberwachung und beseitigte über 90.000 Mängel. Das Projekt BER ist mit der Eröffnung für uns jedoch noch nicht abgeschlossen und wir wünschen dem IGP Ingenieur Team weiterhin so viel Erfolg wie in der Vergangenheit.

Das Weberquartier in Steinfurt begann für uns auch im abgelaufenen Geschäftsjahr und ist mittlerweile zu einem Leuchtturmprojekt im Bereich der Gesundheitsimmobilien für die IGP Advantag AG gereift. Unter Federführung der IGP Projekt GmbH wurde das Projekt entwickelt und das Baurecht geschaffen, seit März 2021 ist sie als Generalübernehmer für das mit 39 tm<sup>2</sup> BGF und mit 50 Mio. Euro Auftragsvolumen auch wirtschaftlich bedeutsame Gesundheitszentrum verantwortlich. Mit unserem Projekt in der Schaperstraße in Berlin, die Verwandlung eines Hotels in eine Tagesklinik haben wir eine weitere Erfolgsgeschichte im Rahmen unserer Gesundheitsimmobilien im Geschäftsjahr 2020 geschrieben.





**Stefan Gräf**

Vorstand IGP Advantag AG



**Raik Oliver Heinzelmann**

Vorstand IGP Advantag AG

Unser greenovation campus Konzept entwickelt sich ebenfalls zu einem Erfolgsmodell. Denn der greenovation campus in Berlin bekommt mit dem greenovation.ruhr in Essen einen sicherlich nicht letzten Nachfolger.

Wir sehen uns aufgrund der Erfolge in den letzten Monaten auf dem richtigen Kurs für die kommenden Jahre, unsere Schwerpunkte sind gesetzt: Weitere strategische Beteiligungen, die unser Leistungsspektrum vertiefen und erweitern sowie der Fokus auf nachhaltige Gesundheits- und Bildungsimmobilien, die smarte Infrastruktur bieten. Zukünftig werden wir verstärkt

eigene Immobilienprojekte realisieren und damit auch als Bauherr fungieren. Durch die Erweiterung unseres Einflusses auf Projekte werden wir noch effizienter agieren können und zusätzliche Erlösquellen durch die Vergrößerung unserer Wertschöpfungstiefe erschließen.

Wir bedanken uns herzlich bei unseren Mitarbeitern, die mit großer Hingabe und Motivation die Erfolge der IGP Advantag tragen. Ebenso danken wir unseren Geschäftspartnern für die hervorragende Zusammenarbeit. Ihnen, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, danken wir für Ihr Vertrauen und die positive Begleitung unserer Geschäftsentwicklung.

Mit freundlichen Grüßen

**Stefan Gräf**

**Raik Oliver Heinzelmann**

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Damen und Herren,  
das Geschäftsjahr 2020 war für die IGP Advantag AG von zukunftsweisenden Veränderungen geprägt. Der Zusammenschluss der Advantag AG mit der IGP Gruppe wurde vollzogen und bedeutet für den Konzern gleichsam eine strategische Neuausrichtung.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Unternehmensführung beratend begleitet und die ergriffenen Maßnahmen überwacht. Sämtliche Aufgaben, die dem Aufsichtsrat nach dem Gesetz, der Satzung sowie der Geschäftsordnung obliegen, wurden wahrgenommen. Der Aufsichtsrat war in alle grundlegenden Entscheidungen eingebunden. Der Vorstand informierte uns regelmäßig, umfassend und zeitnah schriftlich und mündlich über die wesentlichen Vorgänge der Geschäftsentwicklung, wie die Ertrags- und Finanzsituation oder die Akquisition und Gewinnung wichtiger Aufträge sowie die Risiken und das Risikomanagement. Zu keinem Zeitpunkt gab es eine Beanstandung in Bezug auf die Ordnungsmäßigkeit und die Wirtschaftlichkeit der Unternehmensführung.

Entscheidungen des Aufsichtsrats wurden auf der Grundlage ausführlicher Berichte und Beschlussvorlagen des Vorstands getroffen. Informationen über Projekte und Vorgänge von wesentlicher Bedeutung erhielten wir auch außerhalb der Sitzungen. Die nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung erforderlichen Beschlüsse wurden durch uns gefasst. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats und der Vorstand standen regelmäßig in engem Kontakt, so dass bedeutende Vorgänge unverzüglich besprochen werden konnten.

Interessenkonflikte, die dem Aufsichtsrat unverzüglich offenzulegen wären, lagen im Berichtsjahr weder bei Vorstands- noch bei Aufsichtsratsmitgliedern vor.

## BESETZUNG DES AUFSICHTSRATS MIT ÜBERSICHT ÜBER WEITERE AUFSICHTSRATSMANDATE

Der Aufsichtsrat der IGP Advantag AG besteht satzungsgemäß aus vier Mitgliedern. Im Berichtszeitraum gehörten dem Aufsichtsrat folgende Mitglieder an:

### 1. Herr Friedrich Orth, Diplomingenieur, Hamburg, Vorsitzender des Aufsichtsrats

Herr Orth ist Mitglied des Aufsichtsrats der IGP Ingenieur AG, IGP Beteiligungs AG, IGP International Consulting AG und der be Architects Holding AG, Österreich.

### 2. Frau Petra Wierzchowski, Wirtschaftsprüferin, Berlin, Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats

Frau Wierzchowski übt keine weiteren Mandate in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten oder vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen aus.

### 3. Herr Burkhard Dregger, Rechtsanwalt, Berlin

Herr Dregger übt keine weiteren Mandate in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten oder vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen aus.

### 4. Frau Jennifer Gräf, Architektin M.Sc., Berlin

Frau Gräf ist Mitglied des Aufsichtsrats der Metis Systems AG.

## ARBEIT DES AUFSICHTSRATS IM BERICHTSJAHR

Der Aufsichtsrat trat im Geschäftsjahr 2020 zu vier Sitzungen zusammen, die aufgrund der Corona Pandemie virtuell abgehalten wurden. Bei sämtlichen Sitzungen nahmen alle Mitglieder des Aufsichtsrats sowie der Vorstand teil. Ausschüsse wurden im Berichtszeitraum aufgrund der Unternehmensgröße und der Größe des Aufsichtsrats nicht gebildet.

Zu den Beratungsschwerpunkten zählten insbesondere die durchgeführten Kapitalmaßnahmen sowie die außerordentliche und die ordentliche Hauptversammlung.

## BILANZAUF SICHTSRATSSITZUNG VOM 04.05.2020

Rechtzeitig vor der Bilanzaufsichtsratssitzung hat der Vorstand dem Aufsichtsrat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss und den Lagebericht des Geschäftsjahres 2019 zur Prüfung zur Verfügung gestellt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben die Unterlagen geprüft und in der Sitzung in Gegenwart

des Abschlussprüfers Thijssen-Pöhls-Stefaniak KG ausführlich erörtert. Der Abschlussprüfer berichtete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und beantwortete alle Fragen des Aufsichtsrats.

Der Aufsichtsrat hat den Ergebnissen der Abschlussprüfung ohne Einwendungen zugestimmt. Die vom Vorstand aufgestellten Abschlüsse hat der Aufsichtsrat gebilligt und den Jahresabschluss festgestellt.

#### **SCHWERPUNKTE DER SITZUNG VOM 20.07.2020**

In der zweiten Aufsichtsratssitzung wurden die Beschlüsse des Vorstands zu den weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung um bis zu EUR 5.940.375 auf EUR 27.513.155 erörtert, für die der Vorstand durch die außerordentliche Hauptversammlung vom 30. Januar 2020 ermächtigt worden war. Den Beschlüssen des Vorstands hat der Aufsichtsrat einstimmig zugestimmt.

#### **AUFSICHTSRATSBESCHLUSS VOM 12.08.2020**

In seinem Beschluss stellt der Aufsichtsrat fest, dass die Kapitalerhöhung durch Bareinlagen in Höhe von EUR 219.940 auf EUR 27.732.795 am 12.08.2020 abgeschlossen wurde und die Satzung entsprechend anzupassen ist.

#### **SCHWERPUNKTE DER SITZUNG VOM 10.09.2020**

In der dritten Aufsichtsratssitzung wurde das Thema der Abschreibungen auf den Firmenwert erörtert. Weiterhin wurden die zurückliegende Hauptversammlung vom 21.8.2020 sowie deren Ergebnisse besprochen.

#### **SCHWERPUNKTE DER SITZUNG VOM 07.12.2020**

Die letzte Sitzung des Jahres 2020 hatte die allgemeine Terminplanung sowie die Planung des Finanzkalenders für das Geschäftsjahr 2021 zum Gegenstand.

#### **ERTEILUNG DES PRÜFUNGSaufTRAGS UND PRÜFUNG**

Die Hauptversammlung der IGP Advantag AG hat am 21. August 2020 die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Berlin, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020 gewählt. Die Mazars GmbH & Co. KG hat den Jahresabschluss und den Lagebericht der IGP Advantag AG sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht zum 31.12.2020 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

#### **BILANZAUFsICHTSRATSSITZUNG VOM 18.06.2021**

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat rechtzeitig vor der Bilanzaufsichtsratssitzung den Jahresabschluss, den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht des Geschäftsjahres 2020 zur Prüfung zur Verfügung gestellt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben die Unterlagen geprüft und in der Sitzung in Gegenwart

der Abschlussprüfer der Mazars GmbH & Co. KG ausführlich erörtert. Die Abschlussprüfer berichteten über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung und beantworteten alle Fragen des Aufsichtsrats.

Der Aufsichtsrat hat den Ergebnissen der Abschlussprüfung ohne Einwendungen zugestimmt. Die vom Vorstand aufgestellten Abschlüsse hat der Aufsichtsrat gebilligt und den Jahresabschluss festgestellt.

Weiterhin wurden dieser Bericht des Aufsichtsrats sowie die Tagesordnung zur ordentlichen Hauptversammlung am 17.08.2021 besprochen und nach der Sitzung im Umlaufverfahren beschlossen.

#### **ABHÄNGIGKEITSBERICHT GEMÄß § 312 AKTG**

Für den vom Vorstand gemäß § 312 AktG aufgestellten Abhängigkeitsbericht, dessen Prüfung auch vom an den Abschlussprüfer erteilten Prüfungsauftrag eingeschlossen war, wurde folgender Bestätigungsvermerk erteilt:

„Aufgrund des Ergebnisses unserer Prüfung erteilen wir gemäß § 313 Abs. 3 AktG dem als Anlage beigefügten Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 folgenden Bestätigungsvermerk:

Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind und
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Auch gegen die im Abhängigkeitsbericht enthaltene Schlusserklärung des Vorstands hat der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung keine Einwendungen erhoben und stimmte dieser zu.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und allen Mitarbeitern der IGP Advantag AG für die sehr gute Zusammenarbeit.

Berlin, im Juni 2021

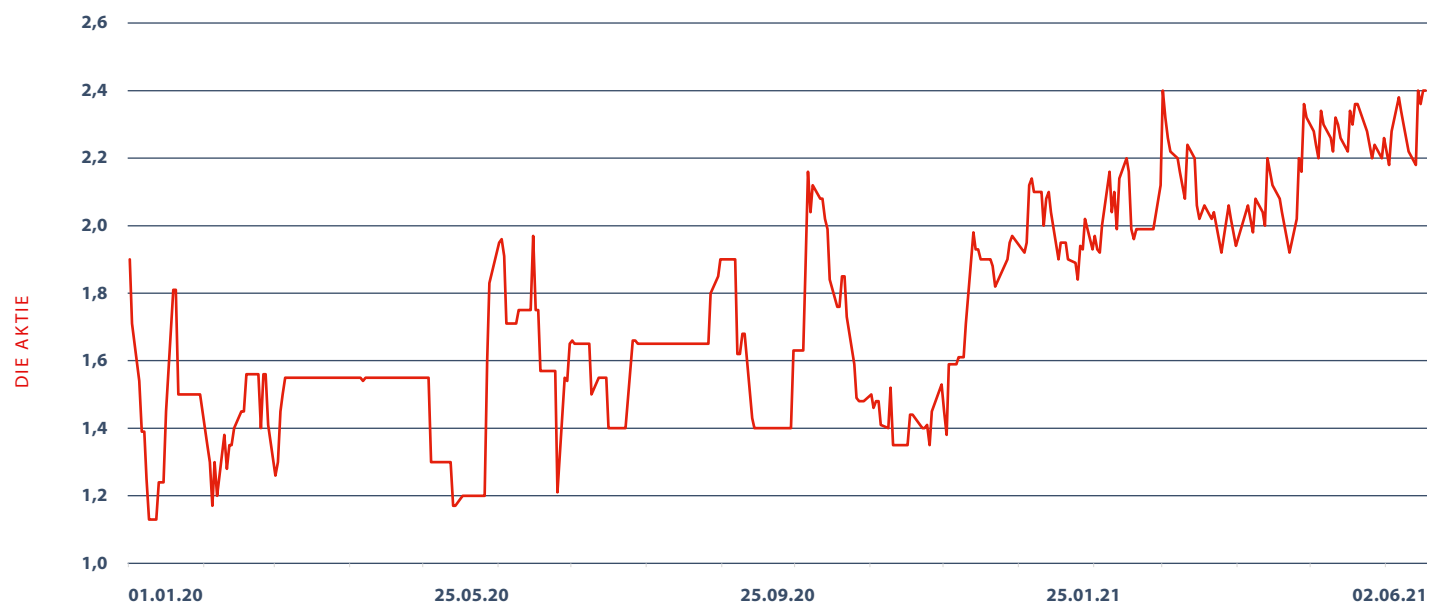
Für den Aufsichtsrat der IGP Advantag AG



**Friedrich Orth**  
Aufsichtsratsvorsitzender

# DIE AKTIE

## Schlusskurse Primarmarkt Düsseldorf



### Stammdaten

Börseneinführung	16.09.2013
ISIN	DE000A1EWVR2
WKN	A1EWVR
Tickersymbol	A62
Anzahl Aktien	27.732.795
Gattung	Stammaktien mit einem Nennwert von jeweils EUR 1,00
Börsensegment	Freiverkehr
Handelsplätze	Primärmarkt Börse Düsseldorf, Freiverkehr Berlin, Frankfurt + XETRA
Kapitalmarktpartner	Hauck & Aufhäuser
Designated Sponsor	Hauck & Aufhäuser
Spezialist	Wolfgang Steubing AG
Research	SMC

### Kennzahlen

Market Cap	≈ 63 Mio. EUR
Grundkapital	27.732.795
Genehmigtes Kapital	50 % des Grundkapitals
Bedingtes Kapital	50 % des Grundkapitals

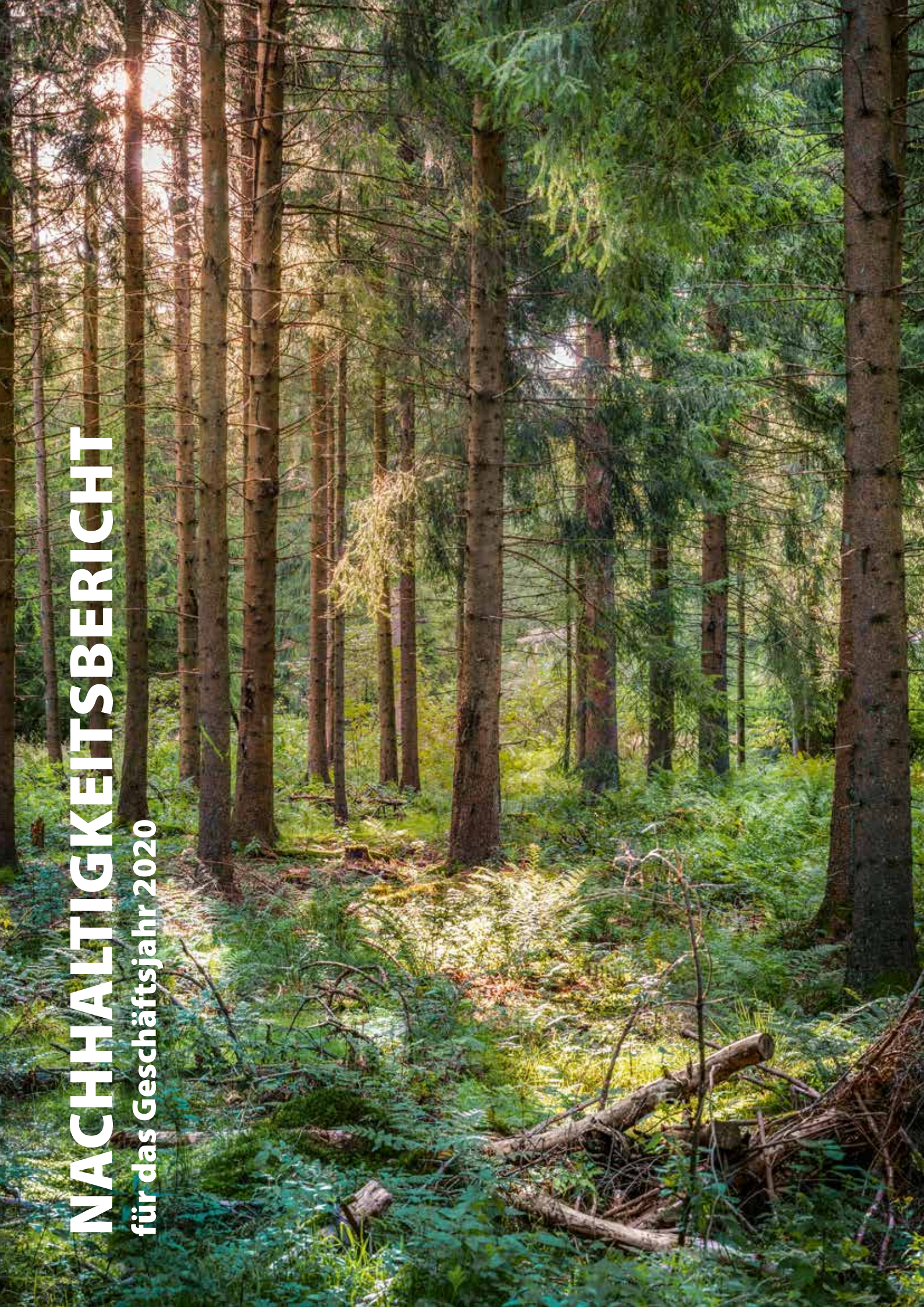
### FINANZKALENDER 2021

<b>24.06.21</b>	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2020
<b>17.08.21</b>	Ordentliche Hauptversammlung
<b>24.09.21</b>	Veröffentlichung ungeprüfter Konzern-Halbjahresabschluss H1 2021
<b>22.11.21</b>	Eigenkapitalforum 2021 (22.-24.11.2021)

Datum	Schluss	Datum	Schluss	Datum	Schluss	Datum	Schluss	Datum	Schluss	Datum	Schluss	Datum	Schluss	Datum	Schluss
18.06.21	2,4	14.04.21	2,2	05.02.21	2	26.11.20	1,35	22.09.20	1,4	20.07.20	1,4	14.05.20	1,17	05.03.20	1,5
17.06.21	2,4	13.04.21	2	04.02.21	1,92	25.11.20	1,41	21.09.20	1,4	17.07.20	1,4	13.05.20	1,3	04.03.20	1,45
16.06.21	2,36	12.04.21	2,04	03.02.21	1,93	24.11.20	1,4	18.09.20	1,4	16.07.20	1,55	12.05.20	1,3	03.03.20	1,3
15.06.21	2,4	09.04.21	2,08	02.02.21	1,97	23.11.20	1,4	17.09.20	1,4	15.07.20	1,55	11.05.20	1,3	02.03.20	1,26
14.06.21	2,18	08.04.21	1,98	01.02.21	1,93	19.11.20	1,44	16.09.20	1,4	14.07.20	1,55	08.05.20	1,3	28.02.20	1,41
11.06.21	2,22	07.04.21	2,02	29.01.21	2,02	18.11.20	1,44	15.09.20	1,4	13.07.20	1,55	07.05.20	1,3	27.02.20	1,56
10.06.21	2,26	06.04.21	2,06	28.01.21	1,93	17.11.20	1,35	14.09.20	1,43	10.07.20	1,5	06.05.20	1,3	26.02.20	1,56
09.06.21	2,3	01.04.21	1,94	27.01.21	1,94	16.11.20	1,35	11.09.20	1,68	09.07.20	1,65	05.05.20	1,3	25.02.20	1,4
08.06.21	2,34	31.03.21	1,98	26.01.21	1,84	13.11.20	1,35	10.09.20	1,68	08.07.20	1,65	04.05.20	1,55	24.02.20	1,56
07.06.21	2,38	30.03.21	2,02	25.01.21	1,89	12.11.20	1,35	09.09.20	1,62	07.07.20	1,65	30.04.20	1,55	21.02.20	1,56
04.06.21	2,28	29.03.21	2,06	22.01.21	1,9	11.11.20	1,35	08.09.20	1,62	06.07.20	1,65	29.04.20	1,55	20.02.20	1,56
03.06.21	2,18	26.03.21	1,92	21.01.21	1,95	10.11.20	1,52	07.09.20	1,9	03.07.20	1,65	28.04.20	1,55	19.02.20	1,56
02.06.21	2,22	25.03.21	1,96	20.01.21	1,95	09.11.20	1,4	04.09.20	1,9	02.07.20	1,66	27.04.20	1,55	18.02.20	1,45
01.06.21	2,26	24.03.21	2	19.01.21	1,95	06.11.20	1,41	03.09.20	1,9	01.07.20	1,65	24.04.20	1,55	17.02.20	1,45
31.05.21	2,2	23.03.21	2,04	18.01.21	1,9	05.11.20	1,48	02.09.20	1,9	30.06.20	1,54	23.04.20	1,55	14.02.20	1,4
28.05.21	2,24	22.03.21	2,02	15.01.21	2,04	04.11.20	1,48	01.09.20	1,9	29.06.20	1,55	22.04.20	1,55	13.02.20	1,35
27.05.21	2,2	19.03.21	2,06	14.01.21	2,1	03.11.20	1,46	31.08.20	1,85	26.06.20	1,21	21.04.20	1,55	12.02.20	1,35
26.05.21	2,24	18.03.21	2,04	13.01.21	2,08	02.11.20	1,5	28.08.20	1,8	25.06.20	1,57	20.04.20	1,55	11.02.20	1,28
25.05.21	2,28	17.03.21	2,02	12.01.21	2	30.10.20	1,48	27.08.20	1,65	24.06.20	1,57	17.04.20	1,55	10.02.20	1,38
21.05.21	2,36	16.03.21	2,06	11.01.21	2,1	29.10.20	1,48	26.08.20	1,65	23.06.20	1,57	16.04.20	1,55	07.02.20	1,2
20.05.21	2,36	15.03.21	2,2	08.01.21	2,1	28.10.20	1,48	25.08.20	1,65	22.06.20	1,57	15.04.20	1,55	06.02.20	1,3
19.05.21	2,3	12.03.21	2,24	07.01.21	2,14	27.10.20	1,49	24.08.20	1,65	19.06.20	1,57	14.04.20	1,55	05.02.20	1,17
18.05.21	2,34	11.03.21	2,08	06.01.21	2,12	26.10.20	1,59	21.08.20	1,65	18.06.20	1,75	09.04.20	1,55	04.02.20	1,3
17.05.21	2,22	10.03.21	2,12	05.01.21	1,95	23.10.20	1,73	20.08.20	1,65	17.06.20	1,75	08.04.20	1,55	03.02.20	1,35
14.05.21	2,26	09.03.21	2,16	04.01.21	1,92	22.10.20	1,85	19.08.20	1,65	16.06.20	1,97	07.04.20	1,54	31.01.20	1,5
13.05.21	2,3	08.03.21	2,2	30.12.20	1,97	21.10.20	1,85	18.08.20	1,65	15.06.20	1,75	06.04.20	1,55	30.01.20	1,5
12.05.21	2,32	05.03.21	2,22	29.12.20	1,95	20.10.20	1,76	17.08.20	1,65	12.06.20	1,75	03.04.20	1,55	29.01.20	1,5
11.05.21	2,22	04.03.21	2,26	28.12.20	1,9	19.10.20	1,76	14.08.20	1,65	11.06.20	1,75	02.04.20	1,55	28.01.20	1,5
10.05.21	2,26	03.03.21	2,32	23.12.20	1,82	16.10.20	1,84	13.08.20	1,65	10.06.20	1,75	01.04.20	1,55	27.01.20	1,5
07.05.21	2,3	02.03.21	2,4	22.12.20	1,88	15.10.20	1,99	12.08.20	1,65	09.06.20	1,71	31.03.20	1,55	24.01.20	1,5
06.05.21	2,34	01.03.21	2,12	21.12.20	1,9	14.10.20	2,02	11.08.20	1,65	08.06.20	1,71	30.03.20	1,55	23.01.20	1,5
05.05.21	2,2	26.02.21	1,99	18.12.20	1,9	13.10.20	2,08	10.08.20	1,65	05.06.20	1,71	27.03.20	1,55	22.01.20	1,5
04.05.21	2,24	25.02.21	1,99	17.12.20	1,9	12.10.20	2,08	07.08.20	1,65	04.06.20	1,91	26.03.20	1,55	21.01.20	1,81
03.05.21	2,28	24.02.21	1,99	16.12.20	1,93	09.10.20	2,12	06.08.20	1,65	03.06.20	1,96	25.03.20	1,55	20.01.20	1,81
30.04.21	2,32	23.02.21	1,99	15.12.20	1,93	08.10.20	2,04	05.08.20	1,65	02.06.20	1,95	24.03.20	1,55	17.01.20	1,45
29.04.21	2,36	22.02.21	1,99	14.12.20	1,98	07.10.20	2,16	04.08.20	1,65	29.05.20	1,83	23.03.20	1,55	16.01.20	1,24
28.04.21	2,16	19.02.21	1,99	11.12.20	1,71	06.10.20	1,87	03.08.20	1,65	28.05.20	1,6	20.03.20	1,55	15.01.20	1,24
27.04.21	2,2	18.02.21	1,96	10.12.20	1,61	05.10.20	1,63	31.07.20	1,65	27.05.20	1,2	19.03.20	1,55	14.01.20	1,24
26.04.21	2,02	17.02.21	1,99	09.12.20	1,61	02.10.20	1,63	30.07.20	1,65	26.05.20	1,2	18.03.20	1,55	13.01.20	1,13
23.04.21	1,92	16.02.21	2,16	08.12.20	1,61	01.10.20	1,63	29.07.20	1,65	25.05.20	1,2	17.03.20	1,55	10.01.20	1,13
22.04.21	1,96	15.02.21	2,2	07.12.20	1,59	30.09.20	1,4	28.07.20	1,66	22.05.20	1,2	16.03.20	1,55	09.01.20	1,25
21.04.21	2	12.02.21	2,14	04.12.20	1,59	29.09.20	1,4	27.07.20	1,66	21.05.20	1,2	12.03.20	1,55	08.01.20	1,39
20.04.21	2,04	11.02.21	1,99	03.12.20	1,38	28.09.20	1,4	24.07.20	1,4	20.05.20	1,2	11.03.20	1,55	07.01.20	1,39
19.04.21	2,08	10.02.21	2,1	02.12.20	1,45	25.09.20	1,4	23.07.20	1,4	19.05.20	1,2	10.03.20	1,55	06.01.20	1,54
16.04.21	2,12	09.02.21	2,04	01.12.20	1,53	24.09.20	1,4	22.07.20	1,4	18.05.20	1,2	09.03.20	1,55	03.01.20	1,71
15.04.21	2,16	08.02.21	2,16	27.11.20	1,45	23.09.20	1,4	21.07.20	1,4	15.05.20	1,17	06.03.20	1,55	02.01.20	1,9

# NACHHALTIGKEITSBERICHT

für das Geschäftsjahr 2020



# INHALT

<b>16</b>	<b><u>1. VORWORT</u></b>
<b>17</b>	<b><u>2. ÖKONOMIE</u></b>
<b>17</b>	<u>A. Vorstellung der IGP Advantag AG</u>
<b>18</b>	<u>B. Aktionärsstruktur</u>
<b>18</b>	<u>C. Kennzahlenübersicht</u>
<b>18</b>	<u>D. Gesamtleistung nach Geschäftsbereichen</u>
<b>18</b>	<u>E. Stakeholder</u>
<b>20</b>	<b><u>3. ÖKOLOGIE</u></b>
<b>20</b>	<u>A. Nachhaltiges Bauen</u>
<b>21</b>	<u>B. EU-Emissionshandel</u>
<b>22</b>	<u>C. Klimaneutralität durch Ausgleich</u>
<b>23</b>	<b><u>4. SOZIALES</u></b>
<b>23</b>	<u>A. Mitarbeiter</u>
<b>23</b>	<u>B. Integre Unternehmensführung</u>

# NACHHALTIGKEITS- BERICHT

## 1. VORWORT

Nachhaltigkeit ist für uns nicht bloß ein Lippenbekenntnis, sondern seit vielen Jahren gelebte Geschäftspolitik. Dies gilt sowohl für die Advantag als auch für die IGP Gruppe vor ihrem Zusammenschluss zur IGP Advantag AG und wird in der Zukunft noch größere Bedeutung in unserem Unternehmen gewinnen.

Die Advantag AG ist seit ihrer Unternehmensgründung im Handel mit CO<sub>2</sub>-Zertifikaten tätig und hat damit lange bevor dieses Thema tief in das öffentliche Bewusstsein gerückt ist, die Zeichen der Zeit erkannt. Die Reduktion und Kompensation von Umweltbelastungen ist somit ein Teil der DNA der IGP Advantag AG.

Im Bereich unserer Baudienstleistungen sind wir seit vielen Jahren bestrebt, Umweltbelastungen durch smarte und moderne Baumethoden, -Prozesse und -Materialien stark zu reduzieren, wenn nicht gar zu vermeiden. Der Einsatz umweltfreundlicher Bauweisen wie Holz-Modul-Konstruktionen, ein hoher Vorfertigungsgrad, die ressourceneffiziente Planung aller Prozesse durch den Einsatz unserer BIM-Software [überbau] und die Verwendung modernster Gebäudetechnik in allen Bereichen ist unser Standard, dem wir konsequent folgen. Ob Neubau oder Sanierung, von uns geplante Gebäude müssen während der Errichtung und im Betrieb den aktuell höchsten Anforderungen in Sachen Klimafreundlichkeit genügen. Dafür unterwerfen wir uns freiwillig entsprechenden Zertifizierungen und stellen uns der Überprüfung unserer Nachhaltigkeitspolitik. Unsere greenovation Projekte oder der Health & Care Campus in Steinfurt sind lebendige Beispiele für diese Haltung.

Nachhaltigkeit endet nicht in Fragen der Umwelt, sondern umfasst für uns auch soziale und wirtschaftliche Aspekte. Der faire und offene Umgang mit allen Anspruchsgruppen, von unseren Mitarbeitern, über unsere Lieferanten und Nachunternehmer bis hin zu Behörden ist selbstverständlich und ein überaus wichtiges Element unseres Erfolges. Wir sind davon überzeugt, dass unsere Gebäude nicht nur nachhaltig sind, sondern auch wirtschaftlich ihre Überlegenheit gegenüber konventionellen Immobilien zeigen. Davon profitieren alle: die an der Planung und am Bau Beteiligten, die Städte und Gemeinden, in denen unsere Bauwerke stehen, und nicht zuletzt die Nutzer der Immobilien. Und natürlich auch die Gesellschaft, da wir dadurch aktiv Klimaschutz betreiben.

Nachhaltigkeit war, ist und bleibt der Schlüssel für unsere erfolgreiche Entwicklung.

Berlin, 24. Juni 2021



**Stefan Gräf**



**Raik Oliver Heinzelmann**



## 2. ÖKONOMIE

### A. VORSTELLUNG DER IGP ADVANTAG AG

Der IGP Advantag-Konzern ist ein integrierter Infrastrukturdienstleister mit ausgeprägtem Spezialwissen entlang der gesamten Wertschöpfungskette der AEC-Industrie (AEC: Architecture, Engineering and Construction). Das Dienstleistungsspektrum reicht

von der Klärung planungs- oder baurechtlicher Sondersituationen über die Generalplanung und Projektsteuerung sowie die Durchführung und Bauleitung bis zur Objekt- und Qualitätsüberwachung sowie Inbetriebnahme.



#### INITIATE

Identifikation, Entwicklung und Planung von Immobilienprojekten mit dem Schwerpunkten Gesundheit, Bildung und Nachhaltigkeit auch vor dem Hintergrund planungs- oder baurechtlicher Sondersituationen



#### MANAGE

Generalplanung, Projektsteuerung, Durchführung und Bauleitung sowie Objekt- und Bauüberwachung unter Einsatz modernster Prozesse und Software wie der eigenen BIM-Anwendung



#### SUSTAIN

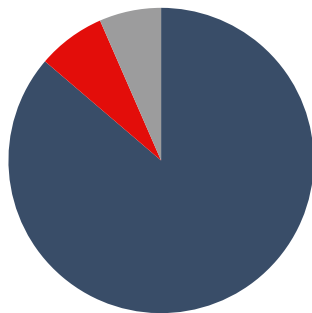
Besonderer Fokus auf Nachhaltigkeitsthemen, insb. Klimaschutz, Green Building und Emissionshandel



#### INVEST

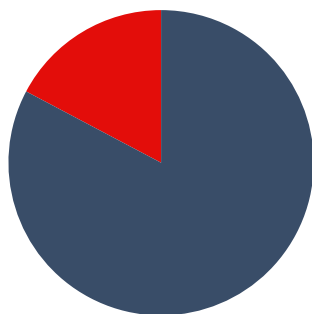
Beteiligungen in baunahen Dienstleistungen zur Erweiterung und Vertiefung des Leistungsspektrums

## B. AKTIONÄRSSTRUKTUR



■ Gräf Holding GmbH	86,25 %
■ GVA	7,20 %
■ Streubesitz	6,55 %

## D. GESAMTLEISTUNG NACH GESCHÄFTSBEREICHEN



■ IGP	32.360 TEUR	83 %
■ Advantag	6.752 TEUR	17 %

## C. KENNZAHLENÜBERSICHT

	TEUR	% von Gesamtleistung
Umsatzerlöse	37.850,04	97 %
Bestandveränderungen	502,05	1 %
Andere aktivierte Eigenleistungen	210,14	1 %
Sonstige betr. Erträge	549,56	1 %
<b>Gesamtleistung</b>	<b>39.111,79</b>	<b>100 %</b>
Materialaufwand	- 18.721,06	48 %
Personalaufwand	- 9.920,42	25 %
Abschreibungen	- 2.365,46	6 %
Sonstige betr. Aufwendungen	- 5.229,78	13 %
<b>EBITDA</b>	<b>5.240,53</b>	<b>13 %</b>
<b>EBIT</b>	<b>2.875,07</b>	<b>7 %</b>
Zinserträge	44,91	0 %
Zinsaufwand	- 22,54	0 %
<b>EBT</b>	<b>2.897,44</b>	<b>7 %</b>
Steuern Einkommen und Ertrag	- 1.686,02	4 %
Sonstige Steuern	- 5,34	0 %
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>1.206,07</b>	<b>3 %</b>
Anteile Dritter	- 67,11	0 %
Konzernverlustvortrag	- 1.304,40	3 %
Auflösung Gewinnrücklagen	-	0 %
<b>KONZERNBILANZERGEBNIS</b>	<b>- 165,43</b>	<b>0 %</b>

## E. STAKEHOLDER

Die IGP Advantag AG hat eine Vielzahl an Stakeholdern mit unterschiedlichen Interessen und Anliegen. Eine der wichtigsten Aufgaben des Managements ist es daher, den Kontakt zu ihnen zu pflegen, Anliegen aufzugreifen und einen möglichst Interessenausgleich herzustellen. Diese Stakeholder-Orientierung ist die Grundlage für unsere nachhaltige und erfolgreiche Entwicklung jetzt und in der Zukunft.



Die IGP Advantag AG steht durch den Vorstand, die Führungskräfte und die Mitarbeiter in regelmäßigem Austausch mit den nachstehend angeführten Stakeholder-Gruppen. Dazu werden zahlreiche Gelegenheiten wie Fachgespräche und Expertenrunden, Konferenzen und Messen sowie Analysten- und Investorenmeetings genutzt. Wichtige Formate für die strukturierte Kommunikation mit den internen Stakeholdern sind die regelmäßig stattfindende Mitarbeiterbefragung und jährliche Mitarbeitergespräche. Zudem ist die IGP Advantag AG in den verschiedensten Gremien von Interessenvertretungen, Branchenverbänden und -initiativen sowie Plattformen vertreten. Mit den einzelnen Stakeholder-Gruppen gab es im Berichtszeitraum Austausch in unterschiedlichen Formaten und zu verschiedenen Themen, wie in der Folge beschrieben.

### 1. Mitarbeiter

Im IGP Advantag AG-Konzern sind aktuell rund 140 Mitarbeiter beschäftigt. Regelmäßig stattfindende Mitarbeitergespräche bilden die konzernweite Grundlage für den gegenseitigen Austausch. Darüber hinaus finden Meetings und Informationsveranstaltungen sowie Seminare zu internen und externen Sachverhalten statt. Der IGP Advantag Konzern bildet sich aus 13 Unternehmen, die durchschnittliche Mitarbeiterzahl pro Konzernunternehmen liegt bei 10 FTE. Die Kommunikation innerhalb derart kleiner Organisationseinheiten ist geprägt von hoher Transparenz, offener Gesprächskultur und direkten Kommunikationswegen über alle Hierarchiestufen.

### 2. Kunden und Lieferanten

Die IGP Advantag AG pflegt mit ihren Geschäftspartnern einen offenen und engen Kontakt. Die Basis für eine

vertrauensvolle und transparente Zusammenarbeit bilden die oft langjährigen Beziehungen zueinander. Dies ermöglicht die Entwicklung von neuen Prozessen und Produkten, die den Anforderungen aller Beteiligten entsprechen und einen verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen sicherstellen. Nachhaltigkeitsaspekte rücken im Kontakt mit Kunden und Lieferanten zunehmend in den Mittelpunkt. Neben klassischen Themen des Lieferkettenmanagements wie Qualität, Kosten, Verfügbarkeit und Lieferzeit geht es immer stärker auch um Klimaschutz, Energie- und Ressourceneffizienz oder die Einhaltung der Arbeits- und Menschenrechte in der Produktion.

### 3. Analysten und Investoren

Investoren und Analysten stellen eine wesentliche Stakeholder-Gruppe der IGP Advantag AG dar. Die Mitglieder des Vorstandes und die Investor Relations Beauftragten stehen mit den Eigentümern, Eigentümervertretern und Kapitalgebern im Rahmen von Investorenkonferenzen, Roadshows, aber auch bei individuellen Besuchen in engem Kontakt, um aktuelle Themen und die Marktlage zu diskutieren. Klimarelevante Emissionen und deren Vermeidbarkeit durch nachhaltige Baumethoden und Baustoffe im Bereich Nachhaltigkeit sind eines der wichtigsten Themen, die mit Analysten und Investoren diskutiert werden.

### 4. Interessenvertretungen, Verbände und Behörden

Vertreter der IGP Advantag AG befinden sich im regelmäßigen Austausch mit Interessenvertretungen, Verbänden und Behörden. Der Interessenausgleich mit öffentlichen Stellen und Behörden ist gerade für Unternehmen des Bausektors von hoher Bedeutung und wird dementsprechend proaktiv und transparent gefördert.

**Unter anderem mit dem Greenovation Campus in Berlin entsteht bis 2022 ein CO<sub>2</sub>-neutraler Büro-Wohn-Komplex in Holzmodul-Bauweise mit einer Bruttogeschossfläche von**

---

**15.549 qm**

### **3. ÖKOLOGIE**

#### **A. NACHHALTIGES BAUEN**

Auch der Gebäudesektor, der neben dem Verkehr und der Industrie zu den bedeutendsten Energieverbrauchern und Emissionsquellen zählt, muss zur Erreichung der EU-Klimaschutzziele eine erhebliche CO<sub>2</sub>-Reduktion erreichen. Zertifizierte Green Buildings machten in 2019 22,6 % des gewerblichen Investitionsvolumens aus.<sup>1</sup> Green Buildings sind somit ein wichtiger Bestandteil des Immobilienmarktes geworden. Insbesondere Investoren statt der Mieter sind die Treiber dieses Aufwärtstrends, deren Fokus sich vor dem Hintergrund der Klimaziele und sustainable finance verstärkt auf Nachhaltigkeitsaspekte bei Gebäuden richtet.

Core-Assets an A-Standorten können kaum noch ohne Nachhaltigkeitszertifikat gebaut oder saniert werden.<sup>2</sup> Denn vor allem gewerbliche Immobilienprojektentwicklungen sind ohne die Einhaltung bestimmter „ESG-Kriterien“ kaum noch veräußerbar. Seit dem 10. März 2021 müssen Kapitalverwaltungsgesellschaften, Finanzberater und Spezial-Immobilienfonds (Spezial-AIF) offenlegen, welche konkreten ESG-Kriterien sie verwenden und wie sie diese Kriterien bei ihren Investitionsentscheidungen berücksichtigen.<sup>3</sup>

Der IGP Advantag-Gruppe kommt diese Entwicklung aufgrund ihrer Ausrichtung sehr entgegen. Unter anderem mit dem „Greenovation Campus“ in Berlin entsteht bis 2022 ein CO<sub>2</sub>-neutraler Büro-Wohn-Komplex in Holzmodul-Bauweise mit einer Bruttogeschossfläche von 15.549 qm. Künftig bietet der verstärkte Fokus auf Nachhaltigkeitskriterien starke Umsatz- und Ergebnissteigerungspotenziale.

1 Vgl. <https://www.realestate.bnpparibas.de/blog/trends/green-buildings-nachhaltiges-bauen-auf-dem-vormarsch>

2 Vgl. <https://www.realestate.bnpparibas.de/presse/immobilienmaerkte/10-mrd-eu-marke-erneut-ueberschritten-green-buildings-weiterhin-auf-rekordkurs>

3 Vgl. <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/green-buildings-ohne-moos-weniger-los/26623830.html>



## B. EU-EMISSIONSHANDEL

Die IGP Advantag AG erwirtschaftet über die Advantag Services GmbH einen nicht unerheblichen Teil der Umsatzerlöse aus dem Handel mit CO<sub>2</sub>-Emissionszertifikaten.

Der europäische Emissionshandel funktioniert nach dem Cap-And-Trade-Mechanismus. Wer klimafreundlich produziert, profitiert vom Handel, anderenfalls sind Anlagenbetreiber verpflichtet, weitere Zertifikate zu kaufen. Advantag ist hier ein wichtiges Bindeglied zwischen den Verkäufern und Käufern, um den Klimaschutz mit sehr gut funktionierenden marktwirtschaftlichen Instrumenten erfolgreich zu begegnen.

Im europäischen Emissionshandel, welcher den Ausstoß von industriellen Treibhausgasen in den kommenden Jahrzehnten signifikant reduzieren soll, verbrieft jedes Emissionszertifikat das Recht des Ausstoßes einer Tonne CO<sub>2</sub> oder deren Äquivalent an anderen Treibhausgasen im verpflichtenden europäischen Emissionshandel. Die Anzahl der an diese Anlagenbetreiber kostenlos zugeteilten Zertifikate sinkt (von Ausnahmen abgesehen) linear von 85 % (2013) bis auf 30 % im Jahr 2020.

Im Jahr 2021 ist die Nachfrage nach CO<sub>2</sub>-Zertifikaten deutlich angestiegen, getrieben von der absehbaren Verknappung in Folge der Ankündigung der Europäischen Union, ihr Klimaziel für 2030 von 40 % auf 55 % anzuheben (bezogen auf die Senkung der ausgestoßenen Treibhausgasen unter den Wert von 1990). Diese Faktoren bestimmen 2021 den Markt für CO<sub>2</sub>-Emissionszertifikate und bieten Umsatzsteigerungspotentiale.

Zudem wurde in diesem Jahr in Deutschland der nationale Emissionshandel (nEHS) durch das Brennstoffemissionshandelsgesetz eingeführt, welches sowohl den Verkehrs- als auch den Immobiliensektor tangiert.

Im Zertifikate-Handel selbst möchte die IGP Advantag-Gruppe im Rahmen der Ausweitung des Geltungsrahmens in Deutschland auf weitere Sektoren sowie vom Start des neuen Emissionshandelssystems für den globalen Luftverkehr (CORSIA) profitieren und den Umsatz deutlich ausweiten.

Durch die stark steigende Zahl der Marktteilnehmer ist vorgesehen, den Anteil des Direktgeschäfts mit betroffenen Unternehmen (anstelle von Intermediären) zu erhöhen, um so die Handelsmarge zu verbessern.

**Im Jahr 2021  
ist die Nachfrage nach  
CO<sub>2</sub>-Zertifikaten  
deutlich  
angestiegen**

## C. KLIMANEUTRALITÄT DURCH AUSGLEICH

Die IGP Advantag AG hat im Geschäftsjahr 2020 ihren direkten CO<sub>2</sub>-Ausstoß über alle Konzerngesellschaften ermittelt:

	IGP Advantag AG	IGP Ingenieur AG	IGP Projekt GmbH	Advantag Services GmbH	Auximio AG	IGP Technik AG	IGP InterCon AG	Metis AG	Summe	kg CO <sub>2</sub>
Reise Bahn in km	1.200	158.104	1.600	0	1.200	0	0	800	162.904	5.213
Reise Flugzeug in km	0	237.160	50.400	0	0	0	2.400	1.600	291.560	110.793
Reise PKW in km	12.986	274.488	8.592	0	0	32.888	600	2.749	332.303	41.538
Taxi in km	0	4.443	202	0	0	0	0	0	4.645	581
E-Auto in KWh	77	544	112	2.621	0	0	0	0	3.354	1.345
Energie Gebäude KWh	0	42.213	55.147	1.353	4.059	0	0	0	102.772	41.212
Anzahl Mitarbeiter	2	300	30	2	4	20	2	10	370	
Mitarbeiter km Arbeitsweg	14.008	2.101.200	210.120	14.008	28.016	140.080	14.008	70.040	2.591.480	323.935
										<b>524.616</b>

### Benchmarks

Durchschn. Kraftstoffpreis	1,25	KG CO <sub>2</sub> km Bahn	0,032
Durchschn. Verbrauch liter	10,00	KG CO <sub>2</sub> km Kfz	0,125
Durchschn. Flugstrecke nah (H/R)	1.200,00	KG CO <sub>2</sub> Flug	0,380
Durchschn. Flugstrecke Europa (H/R)	3.600,00	KG CO <sub>2</sub> KWh	0,401
Durchschn. Zugstrecke (H/R)	800,00		
Durchschn. Preis pro Flug (H/R)	198,00	Zuschlag wg. Ungenauigkeit	7,50 %
Durchschn. km Taxifahrt je €	0,75	CO <sub>2</sub> – Emissionen final	563.962 kg
Durchschn. KM Strom E-Auto je EUR	0,44	CO <sub>2</sub> – Emission pro Mitarbeiter p.a.	1.524 kg
Durchschn. Verbrauch E-Auto KWh	17,50	CO <sub>2</sub> – Emissionen je Mio. Umsatz	14.841 kg
Stromkosten pro KWh	0,30	Abdeckungsgrad Mitarbeiter	100 %
Durchschn. km / MA	34,00	Dienstreisen in km / Mitarbeiter	2.139 kg
Arbeitstage MA mit Anreise	206,00		
		Scope 1 – direkte Emissionen	88.956 kg
		Scope 2 – indirekte Emissionen	125.330 kg
		Scope 3 – vor-/nachgelagerte	349.676 kg
			<b>563.962 KG</b>

Der Konzern hat im Geschäftsjahr rund 525 Tonnen CO<sub>2</sub>-Emissionen verursacht. Die nicht oder nur durch unverhältnismäßig großen Aufwand zu vermeidenden Emissionen wurden durch Zertifikate

eines besonders sorgfältig ausgesuchten Klimaschutzprojekts mit Gold Standard kompensiert. Die IGP Advantag AG und deren Tochtergesellschaften sind somit als klimaneutrales Unternehmen einzustufen.

## 4. SOZIALES

### A. MITARBEITER

Die IGP Advantag AG steht für eine wertschätzende Unternehmenskultur, die auf Vertrauen, Vielfalt, Selbstbestimmung und der Übernahme von Verantwortung basiert.

Für alle Mitarbeiter gilt Chancengleichheit ungeachtet von Geschlecht, Alter, Herkunft, Religion oder sexueller Ausrichtung. Wir respektieren die Individualität und die Fähigkeiten aller Mitarbeiter und fördern deren Entwicklung. Zielgerichtete Qualifizierungs- und Weiterbildungsmaßnahmen sind selbstverständlich und ein Gewinn für das Unternehmen und die Mitarbeiter persönlich. Die Ausbildung junger Menschen ist ein wichtiger Bestandteil der Personalpolitik der IGP Advantag AG.

Die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft sowie die zweite Führungsebene der IGP Advantag-Gruppe (das sind die Geschäftsführer bzw. Vorstände der Tochtergesellschaften sowie Abteilungs- oder Projektleiter mit Führungsaufgaben) verfügen über große Branchenerfahrung und eine lange Betriebszugehörigkeit. Teilweise arbeiten sie seit mehr als 20 Jahren in der IGP Advantag-Gruppe.

Die Mitarbeiterzufriedenheit und die langfristige Bindung der Mitarbeiter an die Gesellschaft sind essenziell. Die Betriebszugehörigkeit von teilweise mehr als 20 Jahren belegt die Attraktivität der IGP Advantag Gruppe als Arbeitgeber. Im Jahr 2020 beschäftigte der Konzern im Durchschnitt 147 Personen. Zudem kann die Gruppe bei Bedarf jederzeit auf rund 200 Fachkräfte aus mehreren Partnerunternehmen zurückgreifen, zu denen IGP enge, teilweise seit Jahrzehnten etablierte Beziehungen unterhält.

### B. INTEGRE UNTERNEHMENSFÜHRUNG

**Die Leitung der IGP Advantag AG ist auf eine verantwortliche, nachhaltige und langfristige Schaffung von Werten ausgerichtet. Das Verhalten aller Mitarbeiter folgt gesetzlichen Vorschriften, internen Richtlinien sowie ethischen und moralischen Grundwerten.**

# KONZERNLAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr 2020





# INHALT

<b>26</b>	<b><u>1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS</u></b>
<b>26</b>	<u>1.1 Überblick</u>
<b>26</b>	<u>1.2 Wandel der Unternehmensstruktur</u>
<b>27</b>	<u>1.3 Geschäftsmodell</u>
<b>27</b>	<u>1.4 Organe und Mitarbeiter</u>
<b>28</b>	<b><u>2. WIRTSCHAFTSBERICHT</u></b>
<b>28</b>	<u>2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung</u>
<b>28</b>	<u>2.2 Branchensituation</u>
<b>32</b>	<b><u>3. GESCHÄFTSVERLAUF</u></b>
<b>32</b>	<u>3.1 Ertragslage</u>
<b>33</b>	<u>3.2 Finanz- und Vermögenslage</u>
<b>35</b>	<u>3.3 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren</u>
<b>36</b>	<b><u>4. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT</u></b>
<b>36</b>	<u>4.1 Risikomanagement</u>
<b>36</b>	<u>4.2 Darstellung der Einzelnen Risiken</u>
<b>42</b>	<u>4.3 Chancenbericht</u>
<b>45</b>	<b><u>5. PROGNOSEBERICHT</u></b>
<b>45</b>	<u>5.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung</u>
<b>45</b>	<u>5.2 Branchensituation</u>
<b>47</b>	<u>5.3 Ausblick</u>

# KONZERNLAGEBERICHT

## 1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

### 1.1 ÜBERBLICK

Die IGP Advantag AG (nachfolgend: „IGP Advantag“), mit Sitz in Berlin und Niederlassungen in den Metropolen München, Hamburg, Düsseldorf und Geldern, ist im gehobenen Freiverkehrsegment Primärmarkt der Börse Düsseldorf sowie im Freiverkehr der Börsen Berlin und Frankfurt mit Handel der Aktien auf XETRA notiert.

Im Geschäftsjahr 2019 bestand das Kerngeschäft der IGP Advantag zunächst noch aus dem Handel mit CO<sub>2</sub>- Emissionshandels-Zertifikaten.

Im ersten Halbjahr 2020 erfolgte eine umfassende strategische Neuausrichtung der Gesellschaft, die durch die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage der IGP Ingenieur Aktiengesellschaft, Berlin, und der IGP Projekt GmbH, Berlin, vollzogen wurde (Reverse Take-over). Seitdem ist der IGP Advantag-Konzern ein integrierter Infrastrukturdienstleister mit ausgeprägtem Spezialwissen entlang der gesamten Wertschöpfungskette der AEC-Industrie (AEC: Architecture, Engineering and Construction). Das Dienstleistungsspektrum reicht von der Klärung planungs- oder

baurechtlicher Sondersituationen über die Generalplanung und Projektsteuerung sowie die Durchführung und Bauleitung bis zur Objekt- und Qualitätsüberwachung sowie Inbetriebnahme. Die IGP-Gruppe verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung in der ganzheitlichen Betreuung von großen Bauprojekten und beschäftigt heute mehr als 350 hochqualifizierte Mitarbeiter (inkl. Partnerunternehmen). Mit der eigenen Building Information Modeling-(BIM)Software [überbau] verfügt der Konzern zudem über eine umfassende Lösung zur Prozessdigitalisierung. Der Schwerpunkt liegt auf Immobilien in den konjunktur-unabhängigen und wachstumsstarken Segmenten Gesundheit und Bildung. Dabei fokussiert sich der IGP Advantag-Konzern geografisch auf die Metropolregionen Berlin und Rhein-Ruhr.

Zudem verfolgt der IGP Advantag-Konzern anorganisches Wachstum durch strategische Beteiligungen, die das Kerngeschäftsfeld effizienz- und gewinnsteigernd ergänzen.

Hierzu zählen seit Anfang 2021 u.a. die IGPmed GmbH (Beratung und Projektentwicklung in der Gesundheitswirtschaft), die IGP Doors GmbH (Planung, Projektmanagement, Objektüberwachung & Sachverständigenleistungen für das Thema Türen im Projekt), die MIQ [überbau] AG (BIM Software) und die Conbene Improvement GmbH (Prozess-Optimierung in der Bauindustrie).

### 1.2 WANDEL DER UNTERNEHMENSSTRUKTUR

Die IGP-Gruppe ist aus dem im Berichtsjahr erfolgten Reverse Take-over der IGP Advantag AG durch die IGP-Gruppe hervorgegangen. So hat die außerordentliche Hauptversammlung am 30. Januar 2020 eine Kapitalerhöhung gegen Sach- und Bareinlagen beschlossen. Gegen die Ausgabe von 26.446.280 neuen auf den Inhaber lautenden Nennbetragsaktien wurden sämtliche Anteile an den Gesellschaften IGP Ingenieur Aktiengesellschaft, Berlin, und der IGP Projekt GmbH, Berlin, mit Wirksamkeit zum 1. Januar 2020 in die IGP Advantag AG eingebracht.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 bestand der IGP Advantag-Konzern in der ersten Ebene aus der Muttergesellschaft IGP Advantag AG und in der zweiten Ebene aus den jeweils 100%igen Tochtergesellschaften IGP Ingenieur Aktiengesellschaft (Projektmanagement und Objektüberwachung), IGP Projekt GmbH (Projektentwicklung), Advantag Services GmbH (Emissionshandel) sowie der 76,6 % Tochtergesellschaft Auximio AG.

Unterhalb der IGP Ingenieur Aktiengesellschaft sind wiederum folgende Tochtergesellschaften gegliedert:

- 85%ige Tochtergesellschaft IGP Technik AG (Technische Gebäudeausrüstung)
- 75%ige Tochtergesellschaft IGP International Consulting AG (weltweite Projektabwicklung)

**350**

hochqualifizierte  
Mitarbeiter (inkl.  
Partnerunternehmen)

- 100%ige Tochtergesellschaft Metis Systems AG (Projektsteuerung mit eigener BIM-Software)
- 50%ige Tochtergesellschaft IGP Engineering & Architecture Spain S.L.

Die IGP Projekt GmbH hält 45 % der Anteile an der IGP Sachverständigen GmbH (Gutachten und Brandschutz) sowie 15 % an der IGP Technik AG.

### 1.3 GESCHÄFTSMODELL

Der IGP Advantag-Konzern ist ein integrierter Infrastrukturdienstleister mit ausgeprägtem Spezialwissen entlang der gesamten Wertschöpfungskette der AEC-Industrie (AEC: Architecture, Engineering and Construction). Das Dienstleistungsspektrum reicht von der Klärung planungs- oder baurechtlicher Sondersituationen über die Generalplanung und Projektsteuerung sowie die Durchführung und Bauleitung bis zur Objekt- und Qualitätsüberwachung sowie Inbetriebnahme. In ihrer mehr als 20-jährigen Unternehmensgeschichte hat die IGP Advantag-Gruppe hunderte Immobilienprojekte im In- und Ausland erfolgreich begleitet. Der Konzern beschäftigt rund 150 eigene Mitarbeiter und kann auf weitere ca. 200 Fachkräfte aus mehreren Partnerunternehmen zurückgreifen, zu denen IGP enge, teilweise seit Jahrzehnten etablierte Beziehungen unterhält.

Mit der eigenen BIM-Software [überbau] verfügt der Konzern zudem über eine umfassende Lösung zur Prozessdigitalisierung. [überbau] bietet Bauherren, Generalunternehmern und ausführenden Firmen ein ganzheitliches Managementsystem für die Immobilienbranche, mit dem sich erhebliche Kosten- und Zeiteinsparungen erzielen lassen. Im Unterschied zu bestehender CAD-Software für die Planungsphase setzt [überbau] als einzige Lösung nach der Ausschreibung an, um die dort beginnenden Prozesse zu berücksichtigen. [überbau] ordnet den unterschiedlichen Bauleistungen Informationen zu und visualisiert den Bauprozess. Die umfassende Softwarelösung übernimmt Steuerungs- und Dokumentationsaufgaben im Baumanagement zur effizienten und sicheren Projektsteuerung und bietet so mehr Kontrolle, Aktualität und Transparenz in allen Phasen des Bauprojekts. [überbau] wird seit 2020 extern vermarktet und ist national und international

skalierbar. Das Geschäft mit [überbau] soll ein wachstumsstarkes und margenträchtiges Standbein des IGP Advantag-Konzerns werden, das zudem durch das SaaS-Lizenzmodell für einen wachsenden Anteil an wiederkehrenden Erlösen sorgen soll. Darüber hinaus bietet das hochskalierbare Softwaregeschäft eine positive Wirkung auf die Konzernmargen.

Die Advantag Services GmbH betreibt den Handel mit CO<sub>2</sub>-Emissionsrechten im Rahmen des verpflichtenden europäischen Emissionshandels ETS. Advantag verfügt über ein Netzwerk veritabler OTC-Handelspartner, wodurch selbst der Bedarf an größerem Handelsvolumen zeitnah befriedigt werden kann.

Die IGP Advantag-Gruppe verfolgt darüber hinaus das Ziel anorganischen Wachstums durch Übernahmen und Minderheitsbeteiligungen in Deutschland, um so das eigene Leistungsspektrum über weitere Spezialbereiche zu vergrößern. Dabei betreibt der Konzern kein aktives Targeting, sondern nimmt überwiegend Opportunitäten wahr. Aus diesem Grund unterliegen potenzielle Beteiligungsszenarien keinem zeitlichen Horizont. Das finanzielle Volumen einer Beteiligungstransaktion bewegt sich innerhalb eines einstelligen Millionenbereichs.

Zukünftig sollen Projektentwicklungen nicht nur für Dritte bzw. verbundene Unternehmen erbracht werden, sondern auch auf eigene Rechnung durchgeführt werden. Die Wertschöpfungskette der IGP Advantag-Gruppe wird dadurch bedeutend verlängert und erschließt erhebliche Umsatzpotenziale. Eigene Projektentwicklungen stellen einen wichtigen Expansionschritt für die Gruppe mit erheblichem Beitrag zur weiteren Profitabilitätssteigerung dar. Hierbei liegt der Schwerpunkt weiterhin auf planungs- oder baurechtlich schwierigen Situationen, in denen die IGP Advantag-Gruppe über eine große Expertise verfügt und wo oftmals der Zugang zu den Projekten zu attraktiven Konditionen erfolgt. Zunächst wird der Fokus für das eigene Projektgeschäft auf den Regionen Rhein-Ruhr und Berlin liegen.

Darüber hinaus soll zudem die Erschließung ausländischer Märkte forciert werden, aus denen die IGP Advantag-Gruppe aus der Vergangenheit bereits attraktive Referenzprojekte in u.a. London, Paris und Dubai vorweisen kann.

### 1.4 ORGANE UND MITARBEITER

Im Berichtsjahr ergaben sich keine Veränderungen bei der Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat. Die IGP Advantag AG wurde unverändert von ihren Vorständen Stefan Gräf und Raik Oliver Heinzelmann geleitet.

Der Aufsichtsrat setzte sich aus seinem Vorsitzenden Dipl.-Ing. Friedrich Orth, seiner Stellvertreterin Petra Wierzchowski sowie den Mitgliedern Burkard Dregger und M.Sc. Jennifer Gräf zusammen. Auf Konzernebene wurden im Jahresdurchschnitt 147 Mitarbeiter beschäftigt.



## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG <sup>1</sup>

Die deutsche Wirtschaftsleistung ist im Jahr 2020 vor dem Hintergrund der COVID-19-Pandemie und der Lockdown-Maßnahmen im Frühjahr / Spätherbst 2020 um 4,9 % stark gesunken. Branchenübergreifend wurden starke Umsatzrückgänge verbucht. So nahm die Bruttowertschöpfung im Produzierenden Gewerbe ohne Baugewerbe gegenüber Vorjahr um 9,7 % ab. Im zusammengefassten Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe sank die Bruttowertschöpfung um 6,1 %.

Zu den wenigen Krisengewinnern zählte neben dem Online-Handel das deutsche Baugewerbe, hier stieg die Bruttowertschöpfung um 2,8 %.

Die privaten Konsumausgaben verringerten sich historisch stark um 6,1 %, während die Ausgaben des Staates, vor allem vor dem Hintergrund der Beschaffung von Schutzausrüstungen und Krankenhausleistungen, um 3,3 % zulegen. Einen deutlichen Rückgang verbuchten die Bruttoanlageinvestitionen (-3,1 %). Hierbei sind die Ausrüstungsinvestitionen kräftig eingebrochen (-12,1 %). Demgegenüber wurden 1,9 % mehr in Bauten investiert.

Sowohl der Im- als auch der Export wiesen erstmals seit der Wirtschafts- und Finanzkrise in 2008/ 2009 wieder eine rückläufige Entwicklung auf. Die Exporte sanken um 9,4 % und die Importe um 8,5 %.

Auch am deutschen Arbeitsmarkt hat die COVID-19-Pandemie sichtliche Spuren hinterlassen und den zuvor seit 14 Jahren anhaltende Beschäftigungszuwachs beendet. Zum Jahresende 2020 belief sich die Anzahl der Beschäftigten auf 44,8 Mio., was gegenüber Vorjahr einem Rückgang um 1,6 % entspricht.

### 2.2 BRANCHENSITUATION

#### Deutsche Baubranche <sup>2</sup>

Im Jahr 2020 haben die Unternehmen im deutschen Bauhauptgewerbe ein kräftiges Umsatzplus von 6,0 % auf rund 143 Mrd. EUR erwirtschaftet. Unterjährige Verluste durch die Corona-Pandemie wurden im kräftigen Schlussquartal 2020 sogar überkompensiert.

<sup>1</sup> Vgl. [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/02/PD21\\_081\\_81.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/02/PD21_081_81.html)

<sup>2</sup> Vgl. <https://www.zdb.de/meldungen/konjunkturmotor-bauwirtschaft-laeuft>

Die stärksten Wachstumsimpulse entstammten dem Wohnungsbau, der auch in Zeiten der Corona-Pandemie von einer nachhaltigen Nachfrage geprägt war. Die Umsatzerlöse der Bausparte legten deutlich um 10 % auf 54,3 Mrd. EUR bei auf zum Jahresende um 7,6 % erhöhten Auftragsengängen zu. Hierbei wiesen die Anträge für Baugenehmigungen im Jahresverlauf eine zunehmende Wachstumsdynamik auf.

Im Wirtschaftsbau hat die Corona-Pandemie sichtliche Spuren hinterlassen. Die stark rückläufige Investitionsbereitschaft der Industrie- und Dienstleistungsbereiche spiegelte sich in um 4,8 % verringerten Aufträgen wider. Das erzielte Umsatzwachstum im Wirtschaftsbau von 1,2 % auf 49,8 Mrd. EUR beruht auf Investitionen, speziell in die Schiene und im Tiefbau. Im Wirtschaftshochbau gingen die Umsatzerlöse Corona-bedingt um rund 3 % zurück.

Im öffentlichen Bau mehrten sich die Umsatzerlöse um 6 % auf ca. 39 Mrd. EUR durch die Auftragsvergabe durch Bund und Länder.

### Wohnimmobilien

Anlagen in Immobilien haben sich auch im COVID-19-Jahr 2020 als stabiles Investment für private und institutionelle Investoren erwiesen. Gemäß dem Immobiliendienstleister CBRE wurden in 2020 insgesamt 79 Mrd. EUR in deutsche Immobilien investiert, was gegenüber dem Vorjahr zwar einen Rückgang des Transaktionsvolumens um 5,5 % entspricht, aber das zweitbeste Ergebnis seit Aufzeichnungsbeginn darstellt.

Auf den Wohninvestmentmarkt entfielen hiervon etwas mehr als 20 Mrd. EUR – das ist ein neues Rekordergebnis.<sup>3</sup>

Dem Immobiliendienstleister Savallis zu Folge betrafen 13,9 Mrd. EUR des Transaktionsvolumens Paketverkäufe. Zurückzuführen ist der hohe Wert vordergründig auf die Übernahme von Adler Real Estate durch Ado Properties, was die bisher zweitgrößte Transaktion am deutschen Wohnimmobilienmarkt darstellt. Die Durchschnittspreise der gehandelten Bestandswohn-

nungen gingen um rund 7 % auf 115.000 EUR je Einheit zurück<sup>4</sup>. Das stetig knapper werdende Wohnangebot in den Top-Städten führt dazu, dass Investoren ihren Fokus vermehrt auch auf Standorte außerhalb der großen Ballungsregionen richten, Randlagen und B-Städte werden immer interessanter. Zudem werden verstärkt Entwicklungsgrundstücke gehandelt. Im Vordergrund steht Bauland, das sich für gemischt genutzte Quartiersprojekte eignet.<sup>5</sup>

### Gewerbeimmobilien

Auf bis zu 59,7 Mrd. EUR taxieren Immobiliendienstleister bzw. Maklerhäuser das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien im Jahr 2020 (Büro-, Logistik- Handels- und Sozialimmobilien).<sup>6</sup>

Die stärkste Assetklasse bildeten unverändert Büros mit 24,7 Mrd. EUR (Anteil: 41,4 %), gefolgt vom Einzelhandel mit 12,3 Mrd. EUR (20,5 %). Vom Gesamtvolumen wurden rund 32,4 Mrd. EUR, das sind 30,0 % weniger als im Rekordjahr 2019, in den Top-7-Städten erfasst. Die Netto-Spitzenrenditen haben in 2020 weiter nachgegeben. In den Top-7-Städten gingen sie durchschnittlich um 8 Basispunkte zurück. Per Ende 2020 gab es bei Büros die niedrigsten Netto-Spitzenrenditen in Berlin und München mit 2,6 %, gefolgt von Hamburg mit 2,7 %.<sup>7</sup> An den Top-5-Bürovermietungsmärkten hatten die Unsicherheiten über die weitere Entwicklung der COVID-19-Pandemie eine sichtlich geringere Büroflächennachfrage und einen deutlich um 36 % auf 2,16 Mio. qm reduzierten Flächenumsatz zur Folge. Dennoch blieben die Mieten stabil und der Leerstand weitete sich nur moderat auf 3,9 % aus.<sup>8</sup>

Unter der COVID-19-Pandemie hat speziell der Hotelinvestmentmarkt gelitten. Das Transaktionsvolumen sank in 2020 um rund 60 % auf 1,95 Mrd. EUR. Das Investitionsvolumen in Projektentwicklungen verringerte sich um 53 % auf rund 650 Mio. EUR. Aufgrund der Verschiebung der Rendite-Risiko-Einschätzungen der Assetklasse kletterten die Spitzenrenditen für Hotelimmobilien im Vorjahresvergleich um 50 Basispunkte auf 4,25 %.<sup>9</sup>

3 Vgl. <https://www.cbre.de/-/media/cbre/countrygermany/documents/germany-real-estate-market-outlook-2021.pdf> Seite 8, 24

4 Vgl. <https://www.savills.de/insight-and-opinion/savills-news/308952/wohninvestmentmarkt-deutschland-2020>

5 Vgl. <https://www.cbre.de/-/media/cbre/countrygermany/documents/germany-real-estate-market-outlook-2021.pdf> S. 8

6 Vgl. <https://www.immobilien-zeitung.de/1000076408/2020-wurden-gewerbeimmobilien-fuer-fast-60-mrd-euro-verkauft>

7 Vgl. <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-at-a-glance-q4-2020>

8 Vgl. <https://www.cbre.de/-/media/cbre/countrygermany/documents/germany-real-estate-market-outlook-2021.pdf> Seite 11

9 Vgl. <https://news.cbre.de/pandemie-schickte-den-hotelinvestmentmarkt-deutschland-2020-in-die-quarantaene/>

### Gesundheitsimmobilien <sup>1</sup>

Am deutschen Gesundheitsimmobilienmarkt kletterte das Investitionsvolumen in 2020 kräftig um 61 % auf 3,4 Mrd. EUR und damit auf einen neuen Spitzenwert. Hiervon entfielen 1,4 Mrd. EUR auf ein dynamisches Schlussquartal 2020. Dieses Rekordergebnis beruht nicht nur auf der anhaltend hohen Nachfrage seitens Investoren, sondern auch auf der wirtschaftlich stabilen Lage der Betreiber, die pandemiebedingte Mehrausgaben zumindest teilweise von der Deutschen Bundesregierung erstattet bekommen haben. Rund 20 % (Vj. 15 %) des Investitionsvolumens betraf Projektentwicklungen. Hiervon entfielen 250 Mio. EUR auf ein Pflegeheimportfolio mit acht Projekten, in welches die belgische Confinimmo im vierten Quartal 2020 investierte. Das Interesse an Pflegeheimen (Steigerung des Marktanteils um 16 % auf 72 %) und betreutem Wohnen (Steigerung des Marktanteils um 12 % auf 14 %) wuchs sichtlich. Angesichts der steigenden Investorennachfrage, dem knappen Angebot und der kurz- und langfristig verlässlichen Cashflows sank die Spitzenrendite für Pflegeimmobilien auf 4 % (seit Ende 2019: -50 Basispunkte).

### Bildungsimmobilien <sup>2</sup>

Aktuelle Marktzahlen für den Bereich Bildungsimmobilien lagen zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung nicht vor. Die staatliche Förderbank KfW hat im Rahmen einer Ende 2019 gestarteten Umfrage (veröffentlicht: August 2020) ermittelt, dass der Investitionsrückstand bei deutschen Schulen auf 44,2 Mrd. EUR gewachsen ist (2018: 42,8 Mrd. EUR). Die Investitionsplanungen der Kommunen decken bei Weitem nicht den Bedarf. Eine Vielzahl an Faktoren erschwert den Kommunen neue Schulbauprojekte vorzunehmen. Hierzu zählen neben der regional ungleichen Entwicklung der Schülerzahlen, zusätzliche Ausbaubedarfe durch gesetzliche Auflagen und steigende Standards, notwendige Reparaturen an alten Gebäuden sowie begrenzte Kapazitäten in der Bauwirtschaft und Verwaltung.

### Green Buildings <sup>3</sup>

Gemäß den aktuellsten verfügbaren Zahlen wurden in 2019 Green Buildings deutschlandweit für insgesamt 11,6 Mrd. EUR gehandelt. Das ist ein neuer Rekordumsatz. Das bereits sehr gute Vorjahresergebnis wurde damit um 15 % übertroffen, der seit 2011 zu beobachtende Aufwärtstrend hat sich weiter dynamisch fortgesetzt.

Green Buildings machten fast ein Drittel (31 %) der Gesamtinvestitionen 2019 in Büroimmobilien aus, bei Logistikimmobilien 19 % und bei Hotels 14 %. Das stärkste Investitionsinteresse in Green Buildings ging von Pensionskassen, Staatsfonds und Versicherungen aus.

### Umweltdienstleistungen <sup>4</sup>

Die COVID-19-Pandemie hatte in 2020 zunächst zu einem Einbruch des Preises für CO<sub>2</sub>-Zertifikate geführt. Ende März fiel der Preis auf knapp unter 15 EUR je EUA (European Allowances / Europäische Emissionsrechte) zurück – und erholte sich zunächst nur langsam. Nach dem Ende des ersten Lockdowns zog der Preis für CO<sub>2</sub>-Zertifikate stark an. Mitte Juli 2020 wurde die 30er Marke fast und Mitte September schließlich durchbrochen. Bis Ende Oktober 2020 setzte zunächst wieder ein gegenläufiger Trend bis auf ein Unterschreiten der Marke von 24 EUR je EUA ein. Seit Anfang November wuchs der Preis für CO<sub>2</sub>-Zertifikate wieder stark. Im Dezember 2020 sorgte die Ankündigung der Europäischen Union, ihr Klimaziel für 2030 von 40 % auf 55 % anzuheben und damit den Ausstoß der Treibhausgase in den kommenden Jahren also viel drastischer als bisher geplant zu reduzieren, für einen deutlichen Preisanstieg auf bis über 33 EUR je EUA und damit auf ein neues Allzeithoch. Entscheidend für die Marktteilnehmer war damit weniger die COVID-19-PANDEMIE, trotz der seit Herbst 2020 erneuten Lockdown-Maßnahmen mit starken wirtschaftlichen Einbußen, als die erwartete Knappheit an Zertifikaten. Zudem befeuerten Ausfälle von Gaslieferungen in Norwegen, die allgemeine Brexit-Unsicherheit sowie Streiks in Frankreich von Arbeitern in Atomkraftwerken (was zu einer größeren Stromnachfrage aus CO<sub>2</sub>-intensiveren Kraftwerken geführt hat), die Preisentwicklung.

1 Vgl. <https://news.cbre.de/neues-rekordergebnis-am-gesundheitsimmobilieninvestmentmarkt/>

2 Vgl. [https://www.kfw.de/KfW-Konzern/Newsroom/Aktuelles/Pressemitteilungen-Details\\_600256.html](https://www.kfw.de/KfW-Konzern/Newsroom/Aktuelles/Pressemitteilungen-Details_600256.html)

3 Vgl. <https://www.realestate.bnpparibas.de/presse/immobilienmaerkte/10-mrd-eu-marke-erneut-ueberschritten-green-buildings-weiterhin-auf-rekordkurs>

4 Vgl. <https://www.wallstreet-online.de/rohstoffe/kohlendioxid-preis> Abruf historischer Preise für den Zeitraum 01.01.-31.12.2020 sowie <https://www.energiezukunft.eu/wirtschaft/preis-fuer-co2-zertifikate-erreicht-allzeithoch/>

# **REKORDUMSATZ**

---

**In 2019 wurden Green Buildings deutschlandweit für insgesamt**

**11,6 Mrd. EUR**

**gehandelt.**

### 3. GESCHÄFTSVERLAUF

Im Geschäftsjahr 2020 hat sich die IGP Advantag AG umfassend neu strategisch ausgerichtet. So hat die außerordentliche Hauptversammlung am 30. Januar 2020 eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage sämtlicher Anteile an den Gesellschaften IGP Ingenieur Aktiengesellschaft und der IGP Projekt GmbH beschlossen. Gegen die Ausgabe von 26.446.280 neuen auf den Inhaber lautenden Nennbetragsaktien wurden sämtliche Anteile an der IGP Ingenieur Aktiengesellschaft und der IGP Projekt GmbH mit Wirksamkeit zum 1. Januar 2020 in die IGP Advantag AG eingebracht (Reverse-Takeover). Der Ausgabebetrag belief sich auf 1,21 EUR je Nennbetragsaktie.

Durch die Sachkapitalerhöhung wurde das Grundkapital der Gesellschaft von 1.066.875,00 EUR um 26.446.280,00 EUR auf 27.513.155,00 EUR erhöht.

Zudem hat die außerordentliche Hauptversammlung am 30. Januar 2020 beschlossen, Aktionären, die aufgrund des Bezugsrechtsausschlusses nicht an der Sachkapitalerhöhung partizipieren konnten, neue Aktien im Rahmen einer Barkapitalerhöhung mit Bezugsrecht in Höhe von bis zu 5.940.375 Stück zur Zeichnung anzubieten. In der vom 29. Juli bis 12. August laufenden Bezugsfrist haben Aktionäre der Gesellschaft insgesamt 219.640 Aktien zum Preis von 1,21 EUR je Aktie gezeichnet. Durch die Sach- und die Barkapitalerhöhung hat sich das Grundkapital der Gesellschaft insgesamt auf 27.732.795,00 EUR erhöht (eingetragen in das Handelsregister am 16. November 2020).

Die ordentliche Hauptversammlung am 21. August 2020 hat u.a. die Sitzverlegung nach Berlin, und weitere (redaktionelle) Satzungsänderungen beschlossen.

Zudem hat die Gesellschaft zum Jahresende 2020 mit den Vorbereitungen zur Eingliederung der IGP Beteiligungs AG in den IGP Advantag-Konzern begonnen. Diese wurde nach dem Bilanzstichtag am 5. Februar 2021, rückwirkend zum 1. Januar 2021, abgeschlossen. Der Erwerb sämtlicher Anteile an der IGP Beteiligungs AG erfolgte gegen Barzahlung eines Kaufpreises in Höhe von 1 Mio. EUR (entspricht dem Grundkapital der Gesellschaft).

Durch diese Maßnahmen hat sich der IGP Advantag-Konzern erfolgreich als integrierter Dienstleister entlang der gesamten Wertschöpfungskette der AEC-Industrie (AEC: Architecture, Engineering and Construction) neu aufgestellt (für Details zur neuen Unternehmensstrategie und des operativen Geschäfts s. 1.3 Geschäftsmodell).

Operativ waren in 2020 die Beteiligung an der Projektleitung des Ende Oktober 2020 in Betrieb genommenen Berliner Flughafens BER, das Gewerbeprojekt „The Walter“ in Waltersdorf (Entwicklung von Hotel, Kongress- und Büroflächen in Reichweite des geplanten S-Bahnhofs Waltersdorf und direkt an der Zufahrt zum neuen Flughafen gelegenen Gewerbequartiers), Die Allianz Treptowers Berlin, der „Greenovation Campus“ in Berlin (Entwicklung eines CO<sub>2</sub>-neutralen Büro-Wohnkomplexes in Holzhybrid-Bauweise) sowie die Projektentwicklung „Weberquartier Steinfurt“ (medizinische Nutzung und betreutes Wohnen sowie klassische Eigentums- und Mietwohnungen auf einem 25.000 qm großen Grundstück) von besonderer Bedeutung.

Das Projekt BER steht für einen Beitrag zur Gesamtleistung von rund 9,7 Mio. EUR im Berichtszeitraum. Mit dem Projekt „The Walter“ realisierte der Konzern rund 1,4 Mio. EUR Gesamtleistung. Der jungen Projekte „Greenovation Campus“ Berlin und das „Weberquartier Steinfurt“ trugen bereits zum 31. Dezember 2020 mit zusammen 2,4 Mio. EUR zur Gesamtleistung bei. Die Allianz Treptowers in Berlin stehen schließlich für 7,5 Mio. EUR Gesamtleistung.

Ende des Jahres 2020 hat die IGP Advantag AG über ihre Tochtergesellschaft IGP Projekt GmbH den Auftrag erhalten, ein zuvor inhabergeführtes Hotel mit 76 Zimmern in der Schaperstraße in Berlin-Wilmersdorf zu einer Klinik, insbesondere für Kinder- und Jugendpsychiatrie, umzubauen. Hierbei wird das Gebäude für die neue Nutzung von 2.950 auf 3.525 qm vergrößert. Das Auftragsvolumen beläuft sich auf einen mittleren einstelligen Millionenbetrag und wird im laufenden Geschäftsjahr 2021 umsatz- und ergebniswirksam.

Gleichzeitig hatte die strategische Neuausrichtung erhebliche Auswirkungen auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der IGP Advantag AG. Aufgrund der rückwirkenden Einbringung der Tochtergesellschaften IGP Ingenieur Aktiengesellschaft und der IGP Projekt GmbH zum 1. Januar 2020 wurde für das Berichtsjahr erstmals ein nach HGB konsolidierter Konzernabschluss erstellt, weshalb Vergleichszahlen aus vorherigen Berichtszeiträumen nicht vorliegen können.



### 3.1 ERTRAGSLAGE

Vorabhinweis: Aufgrund der Erstkonsolidierung des IGP Advantag Konzern stehen für das Geschäftsjahr 2020 keine Vergleichswerte des Vorjahres zur Verfügung.

#### Erläuterung der Konzernerlöse

Auf die baunahen Dienstleistungen entfielen Umsatzerlöse in Höhe von 31,11 Mio. EUR (82 % der Konzern-Umsatzerlöse), die Gesamtleistung dieses Bereichs lag bei 32,36 Mio. EUR (83 % der Konzern-Gesamtleistung).

Die Umsatzerlöse des Bereichs der ehemaligen Advantag AG, bestehend aus der Advantag Services AG und der Auximio AG, betragen im Berichtsjahr 6,74 Mio. EUR, die entsprechende Gesamtleistung lag bei 6,75 Mio. EUR.

Der Auftragsbestand zum 31. Dezember 2020 lag bei rund 31 Mio. EUR.

#### Erläuterung der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung

Der IGP Advantag Konzern hat im Geschäftsjahr 2020 Gesamt-Umsatzerlöse in Höhe von 37,85 Mio. EUR, Bestandsveränderungen in Höhe von 0,50 Mio. EUR, sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 0,55 Mio. EUR sowie andere aktivierte Eigenleistungen (Software) in Höhe von 0,21 Mio. EUR erwirtschaftet. Die Gesamtleistung lag damit bei 39,11 Mio. EUR.

Der Aufwand für Material und bezogene Leistungen betrug im Geschäftsjahr 2020 18,72 Mio. EUR. Der daraus resultierende Rohertrag lag mithin bei 20,39 Mio. EUR, die Rohertragsquote bei 52 % der Gesamtleistung.

Der Aufwand RHB betrug im Geschäftsjahr 2020 6,00 Mio. EUR. Der Aufwand für bezogene Leistungen betrug 12,72 Mio. EUR und enthielt überwiegend Posten für Dienstleistungen, die durch Nachunternehmer im Bereich Architektur und technischer Dienstleistungen erbracht wurden.

Der Personalaufwand des IGP Advantag Konzerns betrug 9,92 Mio. EUR. Auf die sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfielen 5,23 Mio. EUR. Daraus resultiert ein EBITDA in Höhe von 5,24 Mio. EUR, dies entspricht 14 % der Gesamtleistung.

Bei Abschreibungen in Höhe von 2,37 Mio. EUR, davon 2,07 Mio. EUR auf Abschreibungen auf den Firmenwert, ergibt sich ein EBIT von 2,88 Mio. EUR, was wiederum 7 % der Gesamtleistung entspricht.

Abzüglich des Finanzergebnisses in Höhe von 22 TEUR beträgt das EBT im Geschäftsjahr 2020 2,90 Mio. EUR (7 % der Gesamtleistung).

Der Steueraufwand schlägt mit 1,69 Mio. EUR zu Buche und führt zu einem Konzern-Ergebnis nach Steuern von 1,21 Mio. EUR. Davon entfallen 67,1 TEUR auf Anteile Dritter.

### 3.2 FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

#### Erläuterung Konzern-Kapitalflussrechnung

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt zum 31. Dezember 2020 883 TEUR, der im Wesentlichen aus dem Jahresergebnis unter Berücksichtigung der hierin enthaltenen nicht zahlungswirksamen Aufwendungen wie im Besonderen Abschreibungen bei gleichzeitiger Rückführung von Verbindlichkeiten resultiert.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt - 308 TEUR und besteht aus Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände im Rahmen der BIM-Software [Überbau] in Höhe von 219 TEUR sowie 90 TEUR für Investitionen in das Sachanlagevermögen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt im Berichtszeitraum 758 TEUR und ergibt sich aus der Durchführung einer Kapitalerhöhung, die Einzahlungen in Höhe von 575 TEUR auf das Grundkapital sowie 119 TEUR auf die Kapitalrücklage zur Folge hatte. Darüber hinaus fanden Einzahlungen von Minderheiten in Höhe von 84 TEUR und Auszahlungen aus der Rückgabe von Anleihen in Höhe von 100 TEUR statt.

Die Finanzmittelfonds des Konzerns IGP Advantag AG betragen zum 1. Januar 2020 3,15 Mio. EUR und sind im Ergebnis zum 31. Dezember 2020 um 1,33 Mio. EUR auf 4,48 Mio. EUR angewachsen.

#### Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage durch den Vorstand

Der Vorstand der Gesellschaft sieht sich durch den planmäßig erfolgreichen Geschäftsverlauf, der sich in einer soliden Finanz- und Ertragslage widerspiegelt, in der Unternehmensstrategie bestätigt.

Der Auftragsbestand  
zum 31. Dezember 2020  
lag bei rund

**31 Mio. EUR**

## 3.2 FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

### Erläuterung Konzern-Bilanz

# Das Bilanzvolumen des IGP Advantag-Konzerns beträgt im Geschäftsjahr 2020 44,42 Mio. EUR

#### Aktiva

Das Anlagevermögen beträgt 29,76 Mio. EUR und wird durch den im Berichtszeitraum entstandenen Firmenwert in Höhe von 28,75 Mio. EUR dominiert. Der Firmenwert wird über einen Zeitraum von 15 Jahren linear abgeschrieben.

Das Umlaufvermögen beträgt 14,63 Mio. EUR. Davon entfallen 2,74 Mio. EUR auf Vorräte, 7,37 Mio. EUR auf Forderungen und 4,52 Mio. EUR auf liquide Mittel. Unter dem Posten Vorräte werden überwiegend Projekte erfasst, die sich in Bearbeitung befinden und daher noch nicht endabgerechnet sind.

#### Passiva

Das gezeichnete Kapital des IGP Advantag Konzerns beträgt durch die bereits erläuterten Kapitalmaßnahmen im Geschäftsjahr 2020 27,73 Mio. EUR. Die Kapitalrücklage liegt bei 5,99 Mio. EUR. Das gesamte Eigenkapital beträgt damit 33,69 Mio. EUR. Die Eigenkapitalquote beträgt somit 76 %. Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) entspricht der Höhe nach der Eintragung im Handelsregister und ist vollständig eingezahlt. Es ist eingeteilt in 27.732.795 Stammaktien (Inhaberaktien) mit einem Nennwert von jeweils EUR 1,00. Es besteht bei der Muttergesellschaft ein genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 13.756.500,00. Weiterhin ist das Grundkapital um bis zu EUR 13.756.500,00 durch Ausgabe von bis zu 13.756.500 neuen auf den Inhaber lautenden Nennbetragsaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2020).

Die Rückstellungen belaufen sich auf 4,42 Mio. EUR, davon 2,39 Mio. EUR Steuer-rückstellungen und 2,03 Mio. EUR sonstige Rückstellungen. In den sonstigen Rückstellungen wurden insbesondere ausstehende Rechnungen für Fremdleistungen, Urlaubsansprüche und Personalkosten, Risiken aus Schadensersatzleistungen sowie Kosten der Konzern- und Jahresabschlusserstellung und -Prüfung berücksichtigt.

Die gesamten Verbindlichkeiten des IGP Advantag Konzerns belaufen sich auf 6,16 Mio. EUR und sind zum Großteil kurzfristiger Natur. Die größten Posten innerhalb der Verbindlichkeiten entfallen mit 3,92 Mio. EUR auf die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie mit 1,09 Mio. EUR auf die sonstigen Verbindlichkeiten. Langfristige Finanzverbindlichkeiten bestehen nicht.

### 3.3 FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

#### Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Gesellschaft überwacht den Geschäftsbetrieb durch das Monitoring bestimmter Kenngrößen und deren Entwicklung im Zeitverlauf sowie durch die Gegenüberstellung von Plan- zu Ist-Werten.

Alle Konzernunternehmen erstellen Planungen auf Grundlage folgender finanzieller Leistungsindikatoren.

- Umsatzerlöse
- Bestandsveränderungen (unfertige Projekte)
- Rohertrag
- Personalaufwand
- Sonstiger betrieblicher Aufwand
- EBITDA
- Auftragseingang und -Bestand
- Liquidität

Die Umsatzerlöse werden auf Grundlage der erwarteten Fertigstellung bestehender und in Akquisition befindlicher Aufträge über Auftragseingangs- und Auftragsbestands-Aufzeichnungen geplant. In Bearbeitung befindliche Aufträge werden gemäß ihrem erwarteten Leistungsstand in den Bestandsveränderungen berücksichtigt. Der Rohertrag ergibt sich aus den mit der Umsatzplanung korrespondierenden Schätzung des Materialaufwands und der Fremdleistungen für Dienstleistungen von Nachunternehmern. Die Planung der Umsatzerlöse und der Bestandsveränderungen sowie der korrespondierenden direkten Kosten für Material und Fremdleistungen lassen sich für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten aufgrund der langen Projektlaufzeiten gut und verlässlich darstellen. Der Personalaufwand ist über die Personalplanung der Gesellschaften ebenfalls zuverlässig planbar. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten überwiegend regelmäßig und fortlaufend anfallende Posten wie Mieten, denen zumeist nicht kurzfristig kündbare Verträge zugrunde liegen und daher gut prognostizierbar sind.

Als zentrale Kennzahl dient das EBITDA zur Beurteilung der Periodenerfolge. Die Liquiditätslage wird anhand der fortlaufenden Prüfung der Bankbestände und offene Posten-Listen überwacht. Die Liquiditätsplanung erfolgt über die zuvor beschriebene Erfolgsplanung ergänzt um zahlungswirksame Vorgänge wie Gebühren.

#### Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren wurden bislang nicht unmittelbar zur Unternehmenssteuerung herangezogen, werden aber zukünftig eine zunehmende Bedeutung für die IGP Advantag-Gruppe erhalten.

- Klimaschutz im Gebäudesektor – ökologische Nachhaltigkeit von Gebäuden:  
Vor dem Hintergrund der politisch angestrebten CO<sub>2</sub>-Reduktion im Gebäudesektor und der hierfür anstehenden Ausweitung der CO<sub>2</sub>-Bepreisung sowie des Emissionshandels auf Gebäude dürfte dieser Aspekt zukünftig auch monetär eine immer wichtigere Rolle für Immobilienbesitzer spielen. Mit der bisher schon gezeigten Expertise im energieeffizienten Bauen, die weiter betont und ausgebaut werden soll, sowie den eigenen Aktivitäten im Handel mit Emissionszertifikaten, sieht sich IGP auf diesem Gebiet in einer führenden Position.
- Mitarbeiterzufriedenheit/ -bindung, Qualifikation
- Reputation des Unternehmens – große Referenzliste begünstigt Erhalt neuer, komplexer Aufträge
- Intensivierung der Kapitalmarktpräsenz könnte das anorganische Wachstum erleichtern. Bekanntheit und Vertrauen am Kapitalmarkt müssen noch aufgebaut werden. Um die Finanzierung der geplanten Expansion vor allem im Bereich der eigenen Projektentwicklungen, aber auch im Kerngeschäft, dessen regionales und vor allem internationales Wachstum durch Zukäufe beschleunigt werden könnte, zu erleichtern, will IGP die eigene Kapitalmarktpräsenz deutlich verbessern. Im Hinblick auf die Finanzierung der eigenen Projektentwicklungen könnte die Emission von Anleihen in Frage kommen, während das anorganische Wachstum durch den Einsatz der eigenen Aktie als Akquisitionswährung erleichtert werden könnte. Dazu muss aber die Attraktivität der Aktie weiter erhöht werden. Dies erfordert neben starken Fundamentaldaten und guten Geschäftsperspektiven auch eine regelmäßige und transparente Kommunikation mit dem Kapitalmarkt. Demselben Ziel dient die angestrebte Erhöhung des Streubesitzes, um die Liquidität im Handel der Aktie zu erhöhen.

## 4. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### 4.1 RISIKOMANAGEMENT

Das Chancen- und Risikomanagement stellt einen wichtigen Bestandteil der Unternehmensführung dar, um insbesondere den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende bzw. entwicklungsbeeinträchtigende Risiken und Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und zu bewerten. Neben der systematischen Risiko-identifikation und -bewertung müssen frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Begrenzung von Risiken ergriffen werden. Diese Maßnahmen können operativer Natur sein, wenn notwendig, werden Risiken aber auch über die Bildung von Rückstellungen begrenzt. Die Gesellschaft verfügt über Versicherungen, die geschäftsmodelltypische Risiken absichern. Dazu zählen insbesondere Haftpflichtversicherungen für Planungs- oder Ausführungsfehler.

Hauptgeschäftlich agiert die IGP Advantag-Gruppe im deutschen Immobiliensektor. Vor dem Hintergrund des diversifizierten Dienstleistungsportfolios ergeben sich eine Vielzahl von Chancen und Risiken.

Das Risikomanagementsystem befindet sich aktuell noch im Aufbau. Bislang erfolgt die kurz- und mittelfristige Prüfung der nachfolgend dargestellten Risiken über monatliche betriebswirtschaftliche Auswertungen aller relevanten Konzerngesellschaften, quartalsweise Soll-Ist-Vergleiche und Liquiditätsplanungen. Hierbei stehen die Kennzahlen Umsatzerlöse, Bestandsveränderungen, Rohertrag, Personalaufwand und EBITDA sowie die Liquidität im Vordergrund. Die Vorstände bzw. Geschäftsführer der Tochtergesellschaften berichten bei Abweichungen zu den Planungen und/oder außergewöhnlichen Geschäftsvorfällen direkt dem Vorstand der IGP Advantag AG.

Zur Minderung bzw. Vermeidung von Ausfallrisiken, geht der Konzern Geschäftsverbindungen absatzseitig lediglich mit kreditwürdigen Vertragspartnern ein und setzt bei Immobilienprojekten auf die Zusammenarbeit mit Partnerunternehmen, zu denen der Konzern enge, teilweise seit Jahrzehnten etablierte Beziehungen unterhält.

Im Emissionshandel nimmt die Tochtergesellschaft *advantag Services GmbH* eine umfangreiche Prüfung (KYC - Know-Your-Customer) der Kunden vor, um die Identifizierung der wirtschaftlich Berechtigten gemäß Abgabenordnung und Geldwäschegesetz

zu ermöglichen. Zudem werden keine ungedeckten Positionen im Emissionshandel gehalten. Bei Kaufpositionen wird Vorkasse verlangt, bei Verkaufpositionen die vorherige Lieferung der Emissionszertifikate.

### 4.2 DARSTELLUNG DER EINZELNEN RISIKEN

#### 4.2.1 Gesamtwirtschaftliche Risiken

Im Jahr 2020 hat die Corona-Krise tiefe Spuren in der Weltkonjunktur hinterlassen. Die globale Weltwirtschaftsleistung brach um 3,8 % ein und damit so stark wie in den letzten 70 Jahren nicht mehr.<sup>1</sup> Wie zuvor unter 2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung dargestellt, hat auch die deutsche Konjunktur erhebliche Blessuren davongetragen. Die meisten Branchen litten ab- und umsatzseitig unter den Eindämmungsmaßnahmen sowie der pandemiebedingten hohen Unsicherheiten. Inmitten dieses negativen Umfelds konnten sich die Bau- und insgesamt auch die Immobilienbranche behaupten.

Deutsche Immobilien haben sich auch in Zeiten der COVID-19-Pandemie als stabiles Investment für private und institutionelle Investoren erwiesen. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien war ungebrochen hoch, zusätzlich getrieben durch das zunehmende Home Office. Bei Gewerbeimmobilien zeigten die Assetklassen gegensätzliche Entwicklungen auf. Stark von der COVID-19-Pandemie durch die Eindämmungsmaßnahmen betroffen waren der Hotelsektor, das temporäre Wohnen sowie Shopping-Center und der Einzelhandel (abseits der Lebensmittel).<sup>2</sup> Dagegen haben sich alternative, konjunkturunabhängige Assetklassen wie Gesundheits- und Sozialimmobilien stark positiv entwickelt.

Die IGP Advantag-Gruppe generiert aktuell rund 60 % ihrer Umsatzerlöse mit öffentlichen Aufträgen und richtet ihren Fokus auf konjunkturunabhängige Gewerbeimmobilien wie Bildungs- und Gesundheitsimmobilien. Hierbei profitiert die Gruppe von der gesetzlichen Vorgabe, dass seit dem Beginn des Berichtsjahres bei öffentlichen Ausschreibungen der Einsatz von BIM-Software vorgeschrieben werden soll. Zusätzlich besitzt die Gruppe Expertise auf dem Gebiet des ökologisch nachhaltigen Bauens und profitiert von der ab 2021 beginnenden CO<sub>2</sub>-Bepreisung im Gebäudesektor.

<sup>1</sup> Vgl. [https://www.ifw-kiel.de/fileadmin/Dateiverwaltung/IfW-Publications/-ifw/Konjunktur/Prognosetexte/deutsch/2020/KKB\\_73\\_2020-Q4\\_Welt\\_DE.pdf](https://www.ifw-kiel.de/fileadmin/Dateiverwaltung/IfW-Publications/-ifw/Konjunktur/Prognosetexte/deutsch/2020/KKB_73_2020-Q4_Welt_DE.pdf) Seite 2

<sup>2</sup> Vgl. [https://www.savills.de/research\\_articles/260049/307657-0](https://www.savills.de/research_articles/260049/307657-0)

## Die COVID-19-Pandemie hatte im Berichtsjahr keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das operative Geschäft der IGP Advantag-Gruppe.

Auf gesamtwirtschaftliche Entwicklungen hat die IGP Advantag-Gruppe keinen Einfluss. Sich hieraus ergebende Risiken werden fortlaufend beobachtet, neu bewertet und falls notwendig, unternehmerische Entscheidungen zu ihrer Begrenzung getroffen. Auch 2021 wird, aufgrund der Eindämmungsmaßnahmen insbesondere im ersten Quartal, gesamtwirtschaftlich noch pandemiegeprägt sein. Für den deutschen Immobilienmarkt und auch den Zertifikatehandel scheint die COVID-19-Pandemie aber unverändert nicht im Vordergrund zu stehen. Daher sind für 2021 aus diesem Risiko keine negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IGP Advantag-Gruppe zu erwarten.

### 4.2.2 Marktrisiken

#### 4.2.2.1 Abhängigkeit von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes

Noch liegt der operative Fokus der IGP Advantag-Gruppe auf dem deutschen Immobiliensektor mit dem regionalen Schwerpunkt auf den Metropolregionen Berlin und Rhein-Ruhr. Künftig ist eine stärkere Internationalisierung geplant, noch ist die IGP Advantag-Gruppe aber von der nationalen und auch von der regionalen Immobilien-Marktentwicklung abhängig.

Die COVID-19-Pandemie hatte unterschiedlich starke Auswirkungen auf die Marktentwicklung der einzelnen Immobiliensektoren (s. Erläuterungen unter 4.2.1 Gesamtwirtschaftliche Risiken). Die Auftragsstruktur

der IGP Advantag-Gruppe verteilt sich aktuell jeweils hälftig auf Wohn- und Gewerbeimmobilien. Bei den Aufträgen im Gewerbeimmobilienbereich handelt es sich neben den konjunkturunabhängigen und aufgrund bestehender Investitionsrückstände

bzw. der demographischen Entwicklung stark nachgefragten Gesundheits- bzw. Bildungsimmobilien zwar auch um Büroprojekte in gemischt genutzten Komplexen, doch steht hier die ökologische Nachhaltigkeit im Vordergrund. Diese erfährt durch die seit 2021 beginnende CO<sub>2</sub> Bepreisung im Gebäudesektor eine stark steigende Nachfrage. So entwickelt die Gruppe u.a. den „Greenovation Campus“ in Berlin einen CO<sub>2</sub>-neutralen Büro-Wohn-Komplex in Holzhybrid-Bauweise. Zudem besitzen die Großaufträge der Gruppe eine mehrjährige Laufzeit, die neben dem diversifizierten und stabilen Geschäftsmodell eine zusätzliche Unabhängigkeit gegenüber kurzfristigen Marktschwankungen bietet. Nicht zuletzt adressiert die Gruppe schwerpunktmäßig öffentliche Auftraggeber (Umsatzanteil rund 60 %).

Zwar liegt der geographische Schwerpunkt auf den Metropolregionen Berlin und Rhein-Ruhr, doch beschränkt sich die IGP Advantag-Gruppe nicht auf diese regionalen Märkte. Die Gruppe ist daher, zusätzlich zu der mehrjährigen Laufzeit der Projekte, auch nicht in dem Maße von der regionalen Marktentwicklung abhängig.

Die Entwicklung der (regionalen) Immobilienmärkte prüft die IGP Advantag-Gruppe kontinuierlich. In diesem Risiko sieht die Gruppe für das Geschäftsjahr 2021 aber keine negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.





#### 4.2.2.2 Regulatorische Risiken

Die Geschäftstätigkeit der IGP Advantag-Gruppe ist in erheblichem Maße von den geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen für deutsche Immobilien, zudem auch von politischen Entscheidungen im EU-Emissionshandel abhängig.

Im Rahmen der Hauptgeschäftstätigkeit als integrierter Infrastrukturdienstleister mit ausgeprägtem Spezialwissen entlang der gesamten Wertschöpfungskette der AEC-Industrie können insbesondere wesentliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen im Umwelt-, Miet-, Bau- und Steuerrecht Einfluss auf die Geschäftstätigkeit nehmen.

Aufgrund ihrer Vorreiter-Rolle und ihrer Stärke im Green Building und dem Klimaschutz stellen Änderungen im Umweltrecht kein Risiko für die IGP Advantag-Gruppe dar. Hierin wird eher eine Chance gesehen.

Beim EU-Emissionshandel kann es zu Veränderungen in der europäischen bzw. deutschen Gesetzgebung kommen, welche es der Tochtergesellschaft Advantag Services GmbH unmöglich machen, den Handel von Emissionszertifikaten profitabel durchzuführen. Dies würde zu einem Wegfall von bedeutenden Umsatzerlösen führen. Aktuell schätzt der Vorstand diese Risiken als gering ein, da die letzte Reform des EU-Emissionshandels mehrheitlich positive Effekte auf den Emissionshandel hatte.

Zudem haben sich wesentliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen in den vergangenen Jahren beispielsweise im Umweltrecht ergeben. Dies betrifft etwa die Regelungen zum Energieausweis, das Energiekonzept der Bundesregierung in Bezug auf die energetische Sanierung aller Wohnungen in Deutschland nach dem sogenannten Nullemissionsstandard oder die sonstigen Vorgaben der Energieeinsparverordnung 2009 und anderer umweltrechtlicher Bestimmungen. Darüber hinaus haben sich die rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen in Deutschland in der Vergangenheit vielfach verschlechtert.

Auch gesetzliche Änderungen des Brandschutzes, des Umweltschutzes (beispielsweise zur Energieeinsparung), des Schadstoffrechts (beispielsweise bezüglich Asbest) und daraus resultierender Sanierungspflichten sowie hinsichtlich der Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen können sich erheblich negativ auf die Rentabilität von Investitionen und die Ertragslage der IGP Advantag AG auswirken. Zudem können veränderte rechtliche Rahmenbedingungen einen erheblichen Handlungsbedarf der IGP Advantag AG auslösen und hierdurch erhebliche Zusatzkosten

verursachen, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nur begrenzt oder gar nicht an die Mieter weiterbelastet werden können.

Zuletzt ist am 1. November 2020 das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten, das Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden enthält.<sup>1</sup>

Ein weiteres Risiko besteht in der geplanten Änderung der Grunderwerbsteuer, deren Reform bislang ins Stocken geraten war. Zuletzt wurde im Januar 2021 wieder stärker um die Ausgestaltung der Reform debattiert.<sup>2</sup> Die Attraktivität von Share Deals würde erheblich abnehmen, wenn der in der politischen Debatte genannte Reformvorschlag mit Anwendbarkeit auf alle Fälle, bei denen mindestens 90 % der Anteile an grundbesitzenden Kapitalgesellschaften innerhalb von zehn Jahren übertragen werden, durchgesetzt würde.<sup>3</sup> Da Immobilientransaktionen auch über das Instrument der Share-Deals abgewickelt werden, wird die IGP Advantag AG die weitere politische Debatte und Veränderungen der rechtlichen Vorgaben genauestens verfolgen, um sich frühzeitig auf regulatorische Änderungen einstellen zu können.

Zudem wird aktuell das Baulandmobilisierungsgesetz debattiert. Der derzeitige Entwurf enthält u.a. strengere Regelungen bzgl. der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Das „Umwandlungsverbot“ soll für alle Gebiete in Deutschland verbindlich werden, in denen der Wohnungsmarkt als angespannt gilt, was die Landesregierungen jeweils durch Rechtsverordnung bestimmen dürften. Auch Eigentümer von Mehrfamilienhäusern bräuchten dann eine Genehmigung, wenn sie Wohnungen einzeln verkaufen wollen.<sup>4</sup> Sollte diese sehr umstrittene gesetzliche Änderung wirklich so umgesetzt werden, könnte darunter das Privatisierungsgeschäft der IGP Advantag AG leiden. Daher wird die IGP Advantag AG auch hier die weitere politische Debatte genauestens verfolgen, um sich frühzeitig auf regulatorische Änderungen einstellen zu können.

## 4.2.3 Unternehmensbezogene und operative Risiken

### 4.2.3.1 Abhängigkeit von Großprojekten

Bislang wirtschaftet der IGP Advantag-Konzern ca. 80 % der Umsatzerlöse mit Baudienstleistungen im Rahmen von mehrjährigen Großprojekten, der Rest entfällt auf das vergleichsweise noch geringe Softwaregeschäft mit [überbau] sowie den Handel von CO<sub>2</sub>-Emissionszertifikaten. Die Geschäftsentwicklung der IGP Advantag-Gruppe kann daher von einzelnen Aufträgen und deren zeitlichen Verlauf stark beeinflusst werden. Hier besteht das Risiko in einer erhöhten Volatilität der Erträge.

Eine hohe Planungssicherheit ergibt sich aus der Kundenstruktur der IGP Advantag-Gruppe. 60 % der Aufträge sind öffentlicher Natur. Bauträger stellen aus bewusster Risikowägung kaum Kunden der Gruppe dar. Die durchschnittliche Projektdauer beträgt ein bis drei Jahre und bietet damit ebenfalls eine hohe Planungssicherheit.

Die Verlängerung der Wertschöpfungskette durch den Fokus auf frühere Leistungsphasen im Dienstleistungsbereich sowie eigene Projektentwicklungen, nebst der Vermarktung der eigenen Softwarelösung [überbau] in Deutschland und Europa, bieten hohe Ertrags- und Ergebnispotenziale, was die Abhängigkeit von Großprojekten weiter verringert. Darüber hinaus verfolgt die IGP Advantag-Gruppe das Ziel anorganischen Wachstums durch Übernahmen und Minderheitsbeteiligungen in Deutschland, um so das eigene Leistungsspektrum über weitere Spezialbereiche zu vergrößern. Durch die damit avisierte stärkere Umsatzverteilung auf mehrere Spezialfelder und ihren ganzheitlichen Ansatz sieht die IGP Advantag-Gruppe kein Risiko aus der Abhängigkeit aktuell laufender Großprojekte und erwartet für 2021 hieraus keine negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des IGP Advantag-Konzerns.

**60%**

der Aufträge sind öffentlicher Natur. Aus dieser Kundenstruktur der IGP Advantag-Gruppe ergibt sich eine hohe Planungssicherheit.

1 Vgl. <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/bauen/energieeffizientes-bauen-sanieren/energieausweise/gebäudeenergiegesetz-node.html>

2 Vgl. <https://www.onvista.de/news/bewegung-bei-reform-gegen-schlupfloch-in-grunderwerbsteuer-430750017>

3 Vgl. <https://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/share-deals-spd-wirft-union-verschleppung-bei-reform-zur-schliessung-von-steuerschulpfloch-vor/25970240.html?ticket=ST-551548-0ZytdAm0FNJheyOeYqsM-ap1>

4 Vgl. [https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/umwandlungsverbot-von-miet-in-eigentumswohnungen\\_84324\\_511416.html](https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/umwandlungsverbot-von-miet-in-eigentumswohnungen_84324_511416.html)

#### 4.2.3.2 Risiken aus dem angestrebten eigenen Projektentwicklungsgeschäft

Bislang hat die IGP Advantag-Gruppe Dienstleistungen im Rahmen von Projektentwicklungen nur für Dritte bzw. verbundene Unternehmen erbracht. Künftig sollen Projektentwicklungen auch auf eigene Rechnung erbracht werden, um so die Wertschöpfungskette zu verlängern.

Das eigene Projektentwicklungsgeschäft birgt zusätzliche Risiken im Hinblick auf die Finanzierung, Probleme beim Verkauf, Verzögerungen bei der Entwicklung und Fertigstellung, der Kostenüberschreitung oder auch bei der Veränderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Bauzyklus.

Bedeutend ist daher für eigene erfolgreiche Projektentwicklungen die konsequente Risikominimierung durch die Entwicklung eines marktgängigen Konzeptes und die frühzeitige und systematische Herstellung der Planungs-, Vermarktungs- und Kostensicherheit. Zudem ist es wichtig, den regionalen Markt und seine Gegebenheiten bestens zu kennen.

Aus diesem Grund wird die IGP Advantag-Gruppe bei eigenen Projektentwicklungen ihren Fokus zunächst auf die Regionen Rhein-Ruhr und Berlin richten, in denen die Gruppe bereits besonders stark verankert ist. Vor dem Erwerb eines Grundstücks wird eine detaillierte Markt- und Standortanalyse vorgenommen. Eine kontinuierliche Abstimmung mit Kommunen, Verwaltung, Politik und Öffentlichkeit bereits ab der Anfangsphase des Projekts ist dabei maßgeblich, um das Genehmigungsrisiko zu minimieren, bzw. auszuschließen. Finanziert werden sollen eigene Projekte künftig über Anleihen, um das Finanzierungsrisiko weitestgehend zu reduzieren und dynamische Bankenfinanzierungen zu vermeiden. Ein wichtiger Bestandteil der Risikovermeidung ist der frühzeitige Verkauf der Einheiten bei bereits erworbenem Grundstück und Schaffung des Baurechts. Hinsichtlich des Verkaufs prüft die IGP Advantag-Gruppe mehrere Optionen. Zusätzlich zum Einzelverkauf, beispielsweise an Versicherungen, könnten aktuell in der Prüfung befindliche Fondskonstruktionen eine nachhaltige strategische Option bieten.

Bei der Realisierung der Projekte setzt die IGP Advantag-Gruppe auf die Zusammenarbeit mit Partnern, mit denen bereits in der Vergangenheit erfolgreich Projekte realisiert wurden und zu denen enge, bereits teilweise seit Jahrzehnten etablierte Beziehungen bestehen.

Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass Grundstücke, die im Eigentum der IGP Advantag-Gruppe stehen werden, mit Altlasten, anderen

schädlichen Bodenverunreinigungen oder Kriegslasten, wie zum Beispiel Bomben, belastet sind. Werden diese erst im Verlauf des Projekts festgestellt, kann ihre Beseitigung zu erhöhten Kosten und sogar zu einem Scheitern des Projekts führen. Auch nach erfolgtem Verkauf des Grundstücks besteht das Risiko, dass die Erwerber Schadensersatz- oder sonstige Gewährleistungsansprüche gegen die IGP Advantag-Gruppe geltend machen können.

#### 4.2.3.3 Personal

Die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft sowie die zweite Führungsebene der IGP Advantag-Gruppe (das sind die Geschäftsführer bzw. Vorstände der Tochtergesellschaften sowie Abteilungs- oder Projektleiter mit Führungsaufgaben) verfügen über große Branchenerfahrung und eine lange Betriebszugehörigkeit. Teilweise arbeiten sie seit mehr als 20 Jahren in der IGP Advantag-Gruppe. Sollten Personen in Schlüsselpositionen nicht mehr zur Verfügung stehen bzw. den Konzern verlassen, würde die IGP-Advantag Gruppe ihre tiefgreifenden Kontakte und ihr Know-How verlieren. Es wäre unsicher, ob vakante Schlüsselpositionen kurzfristig adäquat neu besetzt werden können.

Hierin sieht die IGP Advantag-Gruppe aktuell ein sehr geringes Risiko mit möglichen negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die Mitarbeiterzufriedenheit und ihre langfristige Bindung an die Gruppe sind essenziell. Die Betriebszugehörigkeit von teilweise mehr als 20 Jahren belegt die Attraktivität der IGP Advantag-Gruppe als Arbeitgeber. Zudem kann die Gruppe bei Bedarf jederzeit auf rund 200 Fachkräfte aus mehreren Partnerunternehmen zurückgreifen, zu denen IGP enge, teilweise seit Jahrzehnten etablierte Beziehungen unterhält.

#### 4.2.3.4 Finanzierungs- und Zinsrisiken

Für die geplante Expansion der Geschäftstätigkeit und die Verlängerung der Wertschöpfungskette benötigt die IGP Advantag Gruppe geeignete Finanzierungen bzw. ausreichend liquide Mittel. Es besteht das Risiko, dass Wachstumsziele aufgrund fehlender Finanzierung nicht erreicht werden können. Die Aufnahme von Fremdkapital birgt das Risiko erhöhter Zinslast.

Das im Kerngeschäft angestrebte Wachstum könnte national und vor allem international anorganisch durch Zukäufe beschleunigt werden. Zudem ist vor allem eine Expansion über eigene Projektentwicklungen angestrebt. Hierbei plant die Gesellschaft, neben klassischen Bankenfinanzierungen ihre noch auszubauende Kapitalmarktpräsenz zur Finanzierung des Wachstums zu nutzen. So ist vorgesehen, künftig



# Zum Bilanzstichtag verfügte der IGP Advantag-Konzern über eine komfortable Liquiditätsposition von 4,52 Mio. EUR.

eigene Projektentwicklungen auch über Anleihen zu finanzieren, während anorganisches Wachstum auch über Eigenkapitalmaßnahmen gegen Bar- und Sacheinlage realisiert werden kann. Um dies zu ermöglichen, fokussiert sich die IPG Advantag-Gruppe mittels verschiedener Maßnahmen auf die Erhöhung der Attraktivität der Aktie.

Derzeit besteht kein Risiko im Hinblick auf einen Liquiditätseingpass. Zum Bilanzstichtag verfügte der IGP Advantag-Konzern über eine komfortable Liquiditätsposition von 4,52 Mio. EUR. Abzüglich der Finanzschulden von nur 0,26 Mio. EUR entspricht dies einer Nettoliquidität von 4,27 Mio. EUR bzw. 10 % der Bilanzsumme.

#### 4.2.3.5 Steuern

Auf die Entwicklung des aktuell gültigen Steuerrechts und Veränderungen via steuerliche Vorschriften, Erlasse und Verordnungen hat die Gesellschaft keinen Einfluss. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass künftige Gesetzesveränderungen, abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und -gerichte die Feststellung steuerlich relevanter Tatbestände zu Ungunsten der IGP Advantag-Konzerngesellschaften zur Folge haben.

#### 4.2.3.6 Fehlende Bonität, Insolvenz oder Kündigung von Vertragspartnern

Die IGP Advantag AG bedient eine Vielzahl von Kunden aus unterschiedlichen Branchen und Märkten. Etwa 60 % der Erlöse werden mit öffentlichen Auftraggebern erwirtschaftet. Daher schätzt die Gesellschaft das Risiko eines Liquiditätseingpasses aufgrund einer Risikokonzentration im Forderungsbestand oder in zukünftigen Forderungen als niedrig ein.

#### 4.2.3.7 Fehlende Bonität, Insolvenz oder Kündigung von Vertragspartnern

Die IGP Advantag AG bedient eine Vielzahl von Kunden aus unterschiedlichen Branchen und Märkten. Etwa 60 % der Erlöse werden mit öffentlichen Auftraggebern erwirtschaftet. Daher schätzt die Gesellschaft das Risiko eines Liquiditätseingpasses aufgrund einer Risikokonzentration im Forderungsbestand oder in zukünftigen Forderungen als niedrig ein.

#### 4.2.3.8 Risiken im Zusammenhang mit der geplanten Expansion des Geschäfts, vor allem im Ausland

Das angestrebte anorganische Wachstum über Übernahmen und Minderheitsbeteiligungen, vor allem im Rahmen der geplanten Internationalisierung des Geschäfts, birgt Fehleinschätzungs-, Preis- und Integrationsrisiken.

Risiken können sich bei einer fehlerhaften Einschätzung der Werthaltigkeit von Beteiligungen ergeben. Zudem besteht die Gefahr, dass ihre wirtschaftliche Entwicklung hinter den Erwartungen zurückbleibt. Daher besteht das Risiko, dass eingegangene Beteiligungen zu potenziellen Verlusten führen können, z.B. durch Teilwertabschreibungen.

Die Integration neuer Tochtergesellschaften in die IGP Advantag-Konzernstruktur kann aufgrund eventueller Inkompatibilität der eingesetzten Technologien/ Software/ technischen Ausstattung oder auch unterschiedlicher Führungskulturen und Unternehmensstrukturen zu Schwierigkeiten führen. Neben einem erheblichen Zeitaufwand könnte die Integration zudem hohe Kosten verursachen.

Um diese Risiken weitestgehend einzuschränken, werden potenzielle Beteiligungen nicht nur einer juristischen und wirtschaftlichen Prüfung unterzogen, sondern auch weiche Faktoren wie Führungs- und Unternehmenskultur, System-Kompatibilitäten und nicht finanzielle Integrationshemmnisse finden Einzug in die Auswahl und Bewertung.

#### 4.2.4 Sonstige Risiken

Über die zuvor beschriebenen Risiken hinaus bestehen nicht vorhersehbare und unkontrollierbare Einflüsse auf den Geschäftsverlauf, deren Eintritt könnte dazu geeignet sein, die Entwicklung des Advantag-Konzerns negativ zu beeinflussen. Hierzu zählen u.a. Naturkatastrophen, Epidemien, Kriege und Terroranschläge.

#### 4.2.5 Gesamtbetrachtung der Risiken

Die IGP Advantag-Gruppe verfolgt ein starkes Wachstum über die Verlängerung ihrer Wertschöpfungskette und anorganisch. Für dieses Ziel sind ausreichende Eigen- und Fremdmittel zu günstigen Finanzierungsbedingungen von zentraler Bedeutung. Dies sind die für die Gruppe aktuell wichtigsten Risikobereiche. Zum Bilanzstichtag bestanden aber keine existenzbedrohenden Risiken, die entweder einzeln oder in ihrer Gesamtheit den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten.

# Mit [überbau] werden durch die Digitalisierung eine starke Produktivitätssteigerung erzielt und der Wertschöpfungsgrad enorm erhöht.

## 4.3 CHANCENBERICHT

Die IGP Advantag-Gruppe ist seit mehr als 20 Jahren in ihrem Kerngeschäft, der ganzheitlichen Betreuung von großen Bauprojekten, aktiv und zählt zu den führenden Anbietern in Deutschland. Das Leistungsportfolio erstreckt sich von der Generalplanung über die Projektsteuerung, die Durchführung und Bauleitung, bis zur Objekt- und Qualitätsüberwachung. Zudem agiert die IGP Advantag-Gruppe auch als Projektentwickler, mit besonderer Stärke in der Lösung von planungs- und baurechtlich anspruchsvollen Fällen, die durch innovative Konzepte bis zur Baureife vorangetrieben werden. Aus ihrem ganzheitlichen Ansatz und dem gezielten Fokus auf Wachstumfelder innerhalb des AEC-Marktes ergeben sich eine Vielzahl von Wachstumschancen für die IGP Advantag-Gruppe.

Chancen ergeben sich auch aus der Vorreiter-Rolle der IGP Advantag-Gruppe bei Megatrends wie Klimaschutz, die notwendige stärkere Digitalisierung der deutschen Baubranche sowie der Fokus auf Gesundheits- und Bildungsimmobilien:

### Green Building

Eine ausgeprägte Kernkompetenz der IGP Advantag-Gruppe ist das Green Building. Zur Erreichung der EU-Klimaschutzziele muss auch der Gebäudesektor, der neben dem Verkehr und der Industrie zu den bedeutendsten Energieverbrauchern und Emissionsquellen zählt, eine erhebliche CO<sub>2</sub>-Reduktion bis zum Jahr 2030 erreichen. Zertifizierte Green Buildings machten in 2019 22,6 % des gewerblichen Investitionsvolumens aus.<sup>1</sup> Green Buildings sind also ein etablierter und wichtiger Bestandteil des Immobilienmarktes geworden. Zunehmend sind nicht mehr Mieter, sondern Investoren die Treiber dieses Aufwärtstrends, deren Fokus sich vor dem Hintergrund der Klimaziele und sustainable finance verstärkt auf Nachhaltigkeitsaspekte bei Gebäuden richtet. Aktuell errichtet die IGP Advantag-Gruppe den „Greenovation Campus“ in Berlin. Hier entsteht bis 2022 ein CO<sub>2</sub>-neutraler Büro-Wohn-Komplex in Holzmodul-Bauweise mit einer BGF von 15.549 qm. Auch künftig bietet der verstärkte Fokus auf diesen Megatrend starke Umsatz- und Ergebnissteigerungspotenziale. Zu Gute kommt der IGP Advantag-Gruppe bei der Errichtung CO<sub>2</sub>-neutraler Gebäude zudem ihre umfangreichen Branchenerfahrung im Emissionshandel.

<sup>1</sup> Vgl. <https://www.realestate.bnpparibas.de/blog/trends/green-buildings-nachhaltiges-bauen-auf-dem-vormarsch>

## [überbau]

Seit 2020 ist bei öffentlichen Projekten die Nutzung einer BIM-Software erforderlich. Das Geschäft mit der eigenen BIM-Software [überbau], die seit 2020 extern vermarktet wird, bietet zusätzliche hohe Umsatz- und Ergebniswachstumspotentiale. Das national und international skalierbare Geschäft mit [überbau] soll ein wachstumsstarkes und margenträchtiges Standbein des IGP Advantag-Konzerns werden, das zudem durch das SaaS-Lizenzmodell für einen wachsenden Anteil an wiederkehrenden Erlösen sorgen soll. [überbau] bietet eine durchschnittliche Kostenersparnis in Höhe von 1 % des Bauvolumens. Mit [überbau] werden durch die Digitalisierung eine starke Produktivitätssteigerung erzielt und der Wertschöpfungsgrad enorm erhöht.

## Gesundheitsimmobilien

Der Markt für Gesundheitsimmobilien ist geprägt von einem deutlichen Nachfrageüberhang, forciert durch die demographische Entwicklung. Bis zum Jahr 2030 rechnen Marktexperten mit einem Anstieg des Marktvolumens des deutschen Pflegemarkts von rund 47 Mrd. EUR (2017) auf bis zu 66 Mrd. EUR. So werden für die bis 2030 um 34 % auf rund 4,1 Mio. zunehmende Anzahl pflegebedürftiger Menschen bis zu 400.000 zusätzliche vollstationäre Pflegeplätze benötigt. Alleine der hierfür benötigte Bedarf an Investitionen wird auf bis zu 85 Mrd. EUR geschätzt.<sup>2</sup> Aktuell entwickelt IGP den „Mauritius Health & Care Campus“ in Steinfurt, einen deutschlandweit einzigartigen Gesundheitscampus, mit einem Bauvolumen von rund 35.500 qm BGF, auf dem eine Rehabilitationsklinik, Pflegeeinrichtungen und Wohnangebote entstehen werden. Auch künftig bietet der verstärkte Fokus auf diesen Megatrend starke Umsatz- und Ergebnissteigerungspotenziale.

Zudem erwirtschaftet der IGP Advantag-Konzern über die Advantag Services GmbH einen nicht unerheblichen Teil der Umsatzerlöse aus dem Handel mit CO<sub>2</sub>-Emissionszertifikaten, dem Kerngeschäft der ursprünglichen IGP Advantag AG vor dem erfolgten Reverse Take-over. Seit dem Ende des ersten Lockdowns im Frühjahr 2020 sind die Preise für CO<sub>2</sub>-Zertifikate (s. 2.2. Branchensituation und 5.2 Branchensituation) stark angestiegen und auf neue Allzeithochs geklettert. Aufgrund der Pandemie-Unsicherheiten haben sich Unternehmen im Jahr 2020 jedoch nicht ausreichend mit Zertifikaten eingedeckt und auf sinkende Kurse gehofft. Entsprechend musste die Advantag Services GmbH im Berichtsjahr einen Umsatzrückgang um 31 % auf 6,17 Mio. EUR hinnehmen.

Die Nachfrage nach CO<sub>2</sub>-Zertifikaten ist nach dem Berichtszeitraum deutlich angestiegen, getrieben von der absehbaren Verknappung in Folge der Ankündigung der Europäischen Union, ihr Klimaziel für 2030 von 40 % auf 55 % anzuheben (bezogen auf die Senkung der ausgestoßenen Treibhausgasen unter den Wert von 1990). Diese Faktoren bestimmen 2021 den Markt für CO<sub>2</sub>-Emissionszertifikate und bieten Umsatzsteigerungspotentiale.

Im Zertifikatehandel selbst möchte die IGP Advantag-Gruppe im Rahmen der Ausweitung des Geltungsrahmens in Deutschland auf weitere Sektoren sowie vom Start des neuen Emissionshandelssystems für den globalen Luftverkehr profitieren und den Umsatz deutlich ausweiten.

Durch die stark steigende Zahl der Marktteilnehmer ist vorgesehen, den Anteil des Direktgeschäfts mit betroffenen Unternehmen (anstelle von Intermediären) zu erhöhen, um so die Handelsmarge zu verbessern.

Auch die angestrebte stärkere Internationalisierung bietet künftig weitere Wachstumschancen für die IGP Advantag-Gruppe. Der bisherige Schwerpunkt der operativen Geschäftstätigkeit liegt eindeutig in Deutschland, gleichwohl die Gruppe bereits über attraktive Referenzprojekte im Ausland verfügt (London, Paris, Dubai). Künftig soll die Erschließung ausländischer Märkte forciert werden. Zur Erreichung dieses Ziels wäre auch die Übernahme ausländischer Wettbewerber geeignet, mit der sich die IGP Advantag-Gruppe auf Anheben die Kenntnis des betreffenden Marktes, den Kundenzugang und die erforderlichen personellen Kapazitäten sichern könnte.

Nicht zuletzt soll das eigene Leistungsspektrum auch in Deutschland durch Übernahmen und Minderheitsbeteiligungen weiterer Spezialbereiche vergrößert werden.

Vor allem im Bildungsbereich (wegen des Investitionsrückstaus) sowie im Gesundheitssektor (Demographie-bedingt) sieht IGP unabhängig von der Konjunktur auch für die nächsten Jahre eine große Nachfrage. Darüber hinaus dürfte das Thema Klimafreundlichkeit von Gebäuden, bei dem IGP dank der Aktivitäten im Emissionshandel und der Erfahrungen mit der Errichtung CO<sub>2</sub>-neutraler Gebäude für sich eine Führungsrolle beansprucht, für einen weiteren Nachfrageschub sorgen

<sup>2</sup> Vgl. <https://www2.deloitte.com/de/de/pages/life-sciences-and-healthcare/articles/pflegeheim-rating-report-2017.html>



## 5. PROGNOSEBERICHT

### 5.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG<sup>1</sup>

Für das Jahr 2021 prognostiziert die Deutsche Bundesregierung eine Steigerung des deutschen BIP um 3,0 %. Hierbei wird das erste Quartal 2021 vor dem Hintergrund des seit Ende 2020 anhaltenden Lockdowns noch deutlich durch die Pandemie beeinträchtigt sein. So rechnet das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung für das erste Quartal 2021 mit einem Rückgang des BIP um 1,5 %.<sup>2</sup>

Im Zuge der Stabilisierung der pandemischen Lage durch die Impfung größerer Bevölkerungsgruppen sowie die schrittweise Rücknahme der Eindämmungsmaßnahmen wird die konjunkturelle Erholung im Jahresverlauf an Dynamik gewinnen, allerdings in Abhängigkeit des Sektors im unterschiedlich starken Ausmaß.

Während der Dienstleistungssektor aufgrund der Einschränkung der sozialen Kontakte stärker durch die Pandemie beeinträchtigt ist, entwickelt sich der Industriebereich robust. Erst mit der Überwindung der Corona-Pandemie wird sich auch der Dienstleistungssektor allmählich erholen.

Auf dem deutschen Arbeitsmarkt erwartet die Bundesregierung eine Abnahme der Arbeitslosenquote auf 5,8 %.

Die Verbesserung der Lage auf dem Arbeitsmarkt wird in Verbindung mit steigenden Löhnen wieder den privaten Konsum ankurbeln (+3,6 %). Auch der staatliche Konsum wird sich ausweiten (+1,1 %). Durch die Belebung der Ausrüstungsinvestitionen (+6,5 %) werden auch die Bruttoanlageinvestitionen (+3,6 %) zulegen. Zudem werden sich die Ex- (+6,4 %) und Importe (+7,2 %) wieder sichtbar erholen.

### 5.2 BRANCHENSITUATION

#### Deutsche Baubranche<sup>3</sup>

Gemäß der letzten vorliegenden Prognose aus Ende 2020 gehen die Bauspitzenverbände für 2021 von Umsatzerlösen von rund 140 Mrd. EUR aus. Zu diesem Zeitpunkt hätte dies mit Blick auf die vorliegenden vorläufigen 2020er Zahlen ein Nullwachstum bedeutet. Legt man den final in 2020 erwirtschafteten Umsatz im Bauhauptgewerbe von 144 Mrd. EUR gegenüber, würde dies aus aktueller Sicht ein Umsatzrückgang für 2021 bedeuten. Abzuwarten bleibt daher eine eventuelle unterjährige Prognoseaktualisierung der Bauspitzenverbände.

Für den Wohnungsbau taxieren die Bauspitzenverbände vor dem Hintergrund der anhaltend positiven Rahmenbedingungen für 2021 einen Umsatzanstieg um 3 % auf 52,6 Mrd. EUR. So wird sich auch in den kommenden Jahren nichts an der Niedrigzinspolitik ändern und angesichts mangelnder renditestarker Alternativinvestments wird das Interesse an deutschen Immobilien hoch bleiben. Bei den Fertigstellungen wird wieder mit ca. 300.000 Wohneinheiten gerechnet.

Die COVID-19-Pandemie wird auch in 2021 die stärksten Spuren im Wirtschaftsbau hinterlassen. Die Investitionszurückhaltung im Wirtschaftshochbau wird sich ungebremst fortsetzen.

Der Wirtschaftstiefbau profitiert von den seitens des Bundes um mehr als 7,3 Mrd. EUR aufgestockten Investitionszuschüssen.

Prognostiziert wird im Wirtschaftsbau insgesamt ein Umsatzrückgang um 2,0 % auf 48,7 Mrd. EUR.

Im Öffentlichen Bau bereiten unzulängliche Managementkapazitäten von Bund und Kommunen den Bauspitzenverbänden Sorge. Es sei ungewiss, ob die im Entwurf des Bundeshaushaltes 2021 um 8 % auf knapp 800 Mio. EUR ausgeweiteten Investitionen in Bundesfernstraßen, die Bundeswasserstraßen und die Förderung des Radverkehrs tatsächlich umgesetzt werden können. Erwartet wird ein Erlösrückgang dieser Bausparte um 2,0 % auf 29,5 Mrd. EUR.

1 Vgl. [https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Wirtschaft/jahreswirtschaftsbericht-2021.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=12](https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Wirtschaft/jahreswirtschaftsbericht-2021.pdf?__blob=publicationFile&v=12) Seite 107

2 Vgl. [https://www.diw.de/de/diw\\_01.c.811794.de/diw\\_konjunkturbarometer\\_februar\\_\\_deutsche\\_wirtschaft\\_verkrafet\\_lockdown\\_besser\\_als\\_im\\_vergangenen\\_jahr.html](https://www.diw.de/de/diw_01.c.811794.de/diw_konjunkturbarometer_februar__deutsche_wirtschaft_verkrafet_lockdown_besser_als_im_vergangenen_jahr.html)

3 Vgl. [https://www.zdb.de/fileadmin/dokumente/Meldungen/2020/Argumentationlinie\\_gemPK\\_HDB-ZDB\\_final.pdf](https://www.zdb.de/fileadmin/dokumente/Meldungen/2020/Argumentationlinie_gemPK_HDB-ZDB_final.pdf) Seite 2-5

## Wohnimmobilien <sup>1</sup>

Für 2021 geht Savallis auf dem Wohnimmobilienmarkt von einem erneut überdurchschnittlich hohen Transaktionsvolumen aus. Das 2020er Rekordergebnis könnte sogar erneut erreicht werden, forciert durch coronabedingte Unwägbarkeiten an anderen Nutzermärkten. Das vermehrte Arbeiten im Home-Office könnte zu einer stärkeren räumlichen Entkopplung der Arbeits- und Wohnungsmärkte führen. Es gilt, zunehmend gefragte Standorte rechtzeitig zu identifizieren.

## Gewerbeimmobilien

BNP Paribas erwartet für 2021, dass das 2020er Transaktionsvolumen-Niveau von rund 60 Mrd. EUR erneut erreicht wird, Portfolioverkäufe aber keine so große Rolle wie in 2020 spielen werden. Die Käuferseite scheint von einer relativ schnellen konjunkturellen Erholung auszugehen und bewertet die negativen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie überwiegend als temporär. Bei anziehenden Nutzermärkten ist mit einer Belebung der Value-add- und Core Plus-Segmente zu rechnen. <sup>2</sup>

Auf dem Büromarkt beläuft sich die Flächenpipeline auf rund 2 Mio. qm in 2021. Aufgrund der bereits zum Jahresanfang 2021 vorhandenen hohen Vorvermietungsquote von 57 % ist maximal mit einem leichten Anstieg der Leerstandsquote zu rechnen. CBRE geht vor dem Hintergrund des anhaltenden knappen Angebots an modernen und hochwertigen Flächen sowohl bei den Spitzen- als auch den Durchschnittsmieten von stabilen bis leicht steigenden Mieten aus. Die Flächenumsätze sollen an den Top-5-Standorten in 2021 deutlich das Vorjahresniveau übersteigen. <sup>3</sup>

Für den Hotelimmobilienmarkt sind belastbare Prognosen vor dem Hintergrund der anhaltenden COVID-19-Pandemie und der Lockdown-Maßnahmen zurzeit nicht möglich. Branchenexperten rechnen daher in 2021 beim Transaktionsvolumen noch nicht

mit dem Erreichen des Vorkrisenniveaus. Die durch die COVID-19-Krise abgeschwächte Bonität vieler Pächter wird manche Investoren vorerst zurückhalten. <sup>4</sup> Bis 2025 befinden sich knapp 100.000 und damit so viele Zimmer in der Entwicklung, wie in kaum einen anderen europäischen Markt. In den Top-7-Städten werden alleine bis 2022 30.000 Zimmer entstehen, wovon sich bereits knapp zwei Drittel im Bau befinden. <sup>5</sup>

## Gesundheitsimmobilien

Auch 2021 wird der Nachfrageüberhang der Investoren den Markt für Gesundheitsimmobilien bestimmen. Eine Umfrage unter den deutschen institutionellen Investoren ergab, dass 2021 jeder Vierte im Segment Gesundheitsimmobilien investieren möchte, welche mit ihrem defensiven und konjunkturunabhängigen Charakter mit kurz- wie langfristig äußerst verlässlichen Cashflows punktet. Hierbei werden die Spitzenrenditen in 2021 weiter unter Druck bleiben. <sup>6</sup>

In den ersten Monaten des laufenden Jahres 2021 wurden bereits kleinere, aber auch größere Deals abgeschlossen. Zu nennen ist hier insbesondere der Verkauf von 27 Pflegeheimen von Threestone Capital Management an Swiss Life Asset Managers für einen Gesundheitsimmobilienfonds. <sup>7</sup>

## Green Buildings

Branchendaten für das Jahr 2020 sowie der Ausblick auf 2021 lagen zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung zwar noch nicht vor. Jedoch ergibt sich das enorme Marktpotenzial der Green Buildings alleine aus der Tatsache, dass Core-Assets an A-Standorten kaum noch ohne Nachhaltigkeitszertifikat gebaut oder saniert werden. <sup>8</sup> Vor allem gewerbliche Immobilienprojektentwicklungen sind ohne die Einhaltung bestimmter „ESG-Kriterien“ kaum noch veräußerlich. Seit dem 10. März 2021 müssen Kapitalverwaltungsgesellschaften, Finanzberater und Spezial-Immobilienfonds (Spezial-AIF) offenlegen, welche konkreten ESG-Kriterien sie verwenden und wie sie diese Kriterien bei ihren Investitionsentscheidungen berücksichtigen. <sup>9</sup>

1 Vgl. <https://www.savills.de/insight-and-opinion/savills-news/308952/wohninvestmentmarkt-deutschland-2020>

2 Vgl. <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

3 Vgl. <https://www.cbre.de/-/media/cbre/countrygermany/documents/germany-real-estate-market-outlook-2021.pdf> Seite 11

4 Vgl. <https://news.cbre.de/pandemie-schickte-den-hotelinvestmentmarkt-deutschland-2020-in-die-quarantaene/>

5 Vgl. <https://news.cbre.de/cbre-marktausblick-2020-produktmangel-bleibt-nutzer-und-investorensseitig-auch-2020-beherrschendes-thema/>

6 Vgl. <https://www.cbre.de/-/media/cbre/countrygermany/documents/germany-real-estate-market-outlook-2021.pdf> Seite 27

7 Vgl. <https://www.thomas-daily.de/td-morning-news/1405621-swiss-life-neuer-pflegefonds-holt-sich-27-haeuser-von-threestones/>

8 Vgl. <https://www.realestate.bnpparibas.de/presse/immobilienmaerkte/10-mrd-eu-marke-erneut-ueberschritten-green-buildings-weiterhin-auf-rekordkurs>

9 Vgl. <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/green-buildings-ohne-moos-weniger-los/26623830.html>

## Umweltdienstleistungen

Das dynamische Wachstum der Preise für CO<sub>2</sub>-Zertifikate hat sich in 2021, getrieben von der absehbaren Verknappung, fortgesetzt und weiter verstärkt. Ende April 2021 wurde mit knapp 49 EUR je EUA ein neuer Spitzenwert erreicht. Zunehmend entdecken Finanzinvestoren und Hedge-Funds den bisherigen Nischenmarkt. Mittlerweile halten 230 Fonds Terminkontrakte, die auf Emissionszertifikaten basieren (2019: 140). Bis zum Jahr 2030 wird mit einem Preisanstieg auf bis zu 80 EUR je ausgestoßener Tonne CO<sub>2</sub> gerechnet.<sup>10</sup>

### 5.3 AUSBLICK

Für 2021 plant der Vorstand mit einer Gesamtleistung von 43 bis 45 Mio. EUR und einem EBITDA zwischen 4 und 5 Mio. EUR.

Berlin, 16. Juni 2021

Der Vorstand



**Stefan Gräf**



**Raik Oliver Heinzlmann**

<sup>10</sup> Vgl. <https://www.nzz.ch/wirtschaft/emissionshandel-weshalb-schiessen-co2-preise-nach-oben-ld.1604575>

# KONZERNABSCHLUSS

vom 01. Januar bis  
zum 31. Dezember 2020

KONZERNABSCHLUSS VOM 01. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2020

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

	<b>2020 EUR</b>
1. Umsatzerlöse	37.850.041,92
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	502.046,91
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	210.141,57
4. Sonstige betriebliche Erträge	549.557,52
5. Materialaufwand	
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	- 6.003.465,53
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	- 12.717.598,43
	- 18.721.063,96
6. Personalaufwand	
a) Löhne und Gehälter	- 8.410.393,83
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	
- davon für Altersversorgung: EUR 188.706,36	- 1.510.021,51
	- 9.920.415,34
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	
- davon Abschreibung auf Geschäfts- und Firmenwert: EUR 2.065.777,58	- 2.365.455,44
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 5.229.782,96
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 4.146,75	44.907,39
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 8.320,37	- 22.542,23
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	
- davon aus der Zuführung latenter Steuern: EUR 38.539,04	- 1.686.023,96
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.211.411,42</b>
13. Sonstige Steuern	- 5.342,03
<b>14. Konzernjahresüberschuss</b>	<b>1.206.069,39</b>
15. Ergebnis außenstehender Gesellschafter	- 67.106,15
16. Konzernverlustvortrag	- 1.304.396,97
<b>17. KONZERNBILANZVERLUST</b>	<b>- 165.433,73</b>



## Konzern-Kapitalflussrechnung

	<b>2020 TEUR</b>		<b>2020 TEUR</b>
Konzernergebnis (einschließlich der Ergebnisanteile von Minderheiten)	1.206	Einzahlung Grundkapital	575
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	2.365	Einzahlungen Kapitalrücklage	119
Zunahme der sonstigen Rückstellungen	139	Einzahlungen von Minderheiten	84
Gewinn aus der Veräußerung von Gegenständen des Anlagevermögens	1	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen	93
Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 992	Auszahlungen aus der Rückgabe von Anleihen	- 100
Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 2.724	Gezahlte Zinsen	- 13
Zinserträge	- 45	<b>CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>758</b>
Zinsaufwendungen	23	<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>1.333</b>
Ertragsteueraufwand	1.686	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.150
Ertragsteuerzahlungen	- 776	<b>FINANZMITTELFONDS AM ENDE DER PERIODE</b>	<b>4.483</b>
<b>CASHFLOW AUS DER LAUFENDEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	<b>883</b>	<b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>	<b>31.12.20 TEUR</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 219	Kassenbestand und frei verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten	4.485
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1	Kontokorrentverbindlichkeiten	- 2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 90		<b>4.483</b>
<b>CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>- 308</b>		

# Konzern-Bilanz

## AKTIVA

	<b>31.12.2020</b>	<b>01.01.2020</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	467.251,00	376.556,00
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	42.280,50	79.844,58
3. Geschäfts- oder Firmenwert	28.747.514,11	30.813.291,69
	<u>29.257.045,61</u>	<u>31.269.692,27</u>
<b>II. Sachanlagen</b>		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	332.054,50	378.069,58
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	24.701,00	24.701,00
2. Beteiligungen	33.334,16	33.334,16
3. Sonstige Ausleihungen	110.045,43	103.262,15
	<u>168.080,59</u>	<u>161.297,31</u>
	<b><u>29.757.180,70</u></b>	<b><u>31.809.059,16</u></b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. Unfertige Leistungen	11.889.280,28	11.389.213,85
2. Fertige Erzeugnisse und Waren	8.136,48	6.156,00
3. Geleistete Anzahlungen	1.120,00	77.313,21
4. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	-9.157.820,14	-10.924.682,69
	<u>2.740.716,62</u>	<u>548.000,37</u>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.743.326,32	1.354.140,49
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	255.445,85	90.207,24
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.150,97	821,61
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.369.481,44	7.059.685,02
	<u>7.370.404,58</u>	<u>8.504.854,36</u>
<b>III. Wertpapiere</b>		
Sonstige Wertpapiere	33.301,00	33.301,00
<b>IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
	<u>4.485.401,15</u>	<u>3.153.141,37</u>
	<b><u>14.629.823,35</u></b>	<b><u>12.239.297,10</u></b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	<b><u>37.293,70</u></b>	<b><u>46.289,16</u></b>
	<b><u>44.424.297,75</u></b>	<b><u>44.094.645,42</u></b>

**PASSIVA**

	<b>31.12.2020 EUR</b>	<b>01.01.2020 EUR</b>
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	27.732.795,00	27.158.155,00
II. Kapitalrücklage	5.993.034,57	5.874.033,60
III. Konzernbilanzverlust	- 165.433,73	- 1.304.396,97
IV. Nicht beherrschende Anteile anderer Gesellschafter	129.877,91	- 20.978,24
	<b>33.690.273,75</b>	<b>31.706.813,39</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Steuerrückstellungen	2.388.255,33	1.400.590,10
2. Sonstige Rückstellungen	2.033.546,51	1.897.183,57
	<b>4.421.801,84</b>	<b>3.297.773,67</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Anleihen	243.000,00	250.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 2.543,21 (Vorjahr: EUR 2.812,50)	2.543,21	2.812,50
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	750.884,99	1.826.514,60
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 3.916.780,90 (Vorjahr: EUR 2.200.353,76)	3.916.780,90	2.200.353,76
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 48.801,00 (Vorjahr: EUR 188.235,19) - davon mit einer Restlaufzeit mehr als einem Jahr: EUR 91.509,65 (Vorjahr: EUR 114.449,56)	140.310,65	302.684,75
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 2.558.000,00)	0,00	2.558.000,00
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 16.483,50 (Vorjahr: EUR 16.483,50)	16.483,50	16.483,50
8. Sonstige Verbindlichkeiten - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 1.089.973,49 (Vorjahr: EUR 1.819.583,48) - davon aus Steuern: EUR 977.856,79 (Vorjahr: EUR 1.725.751,93) - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 38.302,18)	1.089.973,49	1.819.583,48
	<b>6.159.976,74</b>	<b>8.976.432,59</b>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>260,61</b>	<b>0</b>
<b>E. PASSIVE LATENTE STEUERN</b>	<b>151.984,81</b>	<b>113.625,77</b>
	<b>44.424.297,75</b>	<b>44.094.645,42</b>

## Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals

	<b>Gezeichnetes Kapital EUR</b>	<b>Kapitalrücklage EUR</b>	<b>Konzernverlustvortrag EUR</b>	<b>Konzernergebnis EUR</b>
Stand am 01.01.2020	27.158.155,00	5.874.033,60	- 1.304.396,97	0,00
Einzahlungen der Gesellschafter	574.640,00	119.000,97	0,00	0,00
Jahresergebnis	0,00	0,00	0,00	1.138.963,24
<b>STAND AM 31.12.2020</b>	<b>27.732.795,00</b>	<b>5.993.034,57</b>	<b>- 1.304.396,97</b>	<b>1.138.963,24</b>

	<b>Konzernbilanzgewinn EUR</b>	<b>Eigenkapital des Mutterunternehmens EUR</b>	<b>Nicht beherrschende Anteile anderer Gesellschafter EUR</b>	<b>Konzern-Eigenkapital EUR</b>
Stand am 01.01.2020	- 1.304.396,97	31.727.791,63	-20.978,24	31.706.813,39
Einzahlungen der Gesellschafter	0,00	693.640,97	83.750,00	777.390,97
Jahresergebnis	1.138.963,24	1.138.963,24	67.106,15	1.206.069,39
<b>STAND AM 31.12.2020</b>	<b>- 165.433,73</b>	<b>33.560.395,84</b>	<b>129.877,91</b>	<b>33.690.273,75</b>

## Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens (Anlagenpiegel)

### ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN

<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>	<b>01.01.2020 EUR</b>	<b>Zugänge EUR</b>	<b>Abgänge EUR</b>	<b>31.12.202 EUR</b>
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	459.546,54	210.000,00	0,00	669.546,54
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	244.950,38	9.278,82	87.874,37	166.354,83
3. Geschäfts- oder Firmenwert	30.997.767,27	0,00	0,00	30.997.767,27
	<b>31.702.264,19</b>	<b>219.278,82</b>	<b>87.874,37</b>	<b>31.833.668,64</b>
<b>II. SACHANLAGEN</b>				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<b>712.445,62</b>	<b>90.209,85</b>	<b>164.813,07</b>	<b>637.842,40</b>
<b>III. FINANZANLAGEN</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	104.700,00	0,00	0,00	104.700,00
2. Beteiligungen	36.218,79	0,00	0,00	36.218,79
3. Sonstige Ausleihungen	103.262,15	6.783,28	0,00	110.045,43
	<b>244.180,94</b>	<b>6.783,28</b>	<b>0,00</b>	<b>250.964,22</b>
	<b>32.658.890,75</b>	<b>316.271,95</b>	<b>252.687,44</b>	<b>32.722.475,26</b>

### AUFGELAUFENE ABSCHREIBUNGEN

<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>	<b>01.01.2020 EUR</b>	<b>Zugänge EUR</b>	<b>Abgänge EUR</b>	<b>31.12.2020 EUR</b>	<b>31.12.2020 EUR</b>	<b>01.01.2020 EUR</b>
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	82.990,54	119.305,00	0,00	202.295,54	467.251,00	376.556,00
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	165.105,80	45.452,90	86.484,37	124.074,33	42.280,50	79.844,58
3. Geschäfts- oder Firmenwert	184.475,58	2.065.777,58	0,00	2.250.253,16	28.747.514,11	30.813.291,69
	<b>432.571,92</b>	<b>2.230.535,48</b>	<b>86.484,37</b>	<b>2.576.623,03</b>	<b>29.257.045,61</b>	<b>31.269.692,27</b>
<b>II. SACHANLAGEN</b>						
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<b>334.376,04</b>	<b>134.919,96</b>	<b>163.508,10</b>	<b>305.787,90</b>	<b>332.054,50</b>	<b>378.069,58</b>
<b>III. FINANZANLAGEN</b>						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	79.999,00	0,00	0,00	79.999,00	24.701,00	24.701,00
2. Beteiligungen	2.884,63	0,00	0,00	2.884,63	33.334,16	33.334,16
3. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	110.045,43	103.262,15
	<b>82.883,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>82.883,63</b>	<b>168.080,59</b>	<b>161.297,31</b>
	<b>849.831,59</b>	<b>2.365.455,44</b>	<b>249.992,47</b>	<b>2.965.294,56</b>	<b>29.757.180,70</b>	<b>31.809.059,16</b>

# KONZERNANHANG

für das Geschäftsjahr vom

01. Januar bis 31. Dezember 2020



# INHALT

56	<u>1. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss</u>
56	<u>2. Konsolidierungskreis</u>
56	<u>3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden</u>
58	<u>4. Konsolidierungsgrundsätze</u>
59	<u>5. Erläuterungen zur Konzernbilanz</u>
59	<u>6. Erläuterungen zur Konzern Gewinn- und Verlustrechnung</u>
60	<u>7. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung</u>
60	<u>8. Sonstige Angaben</u>

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS

Die IGP Advantag AG hat ihren Sitz in Berlin. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 223152 B eingetragen.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde freiwillig gemäß §§ 290 ff. HGB aufgestellt. Die einschlägigen Vorschriften des AktG wurden beachtet.

Die Aufstellung der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach dem Gesamtkostenverfahren.

Wir weisen darauf hin, dass der Konzernabschluss erstmals aufgestellt wurde und daher auf die Angabe von Vorjahresbeträgen in der Gewinn und Verlustrechnung verzichtet wird. Die Vergleichswerte in der Bilanz stellen die sich nach der Erstkonsolidierung und einschließlich der Schuldenkonsolidierung zum 1. Januar 2020 ergebenden Konzernwerte zum 1. Januar 2020 dar.

## 2. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Der Konzernabschluss umfasst die IGP Advantag AG, Berlin, sowie die folgenden sieben vollkonsolidierten Tochterunternehmen:

- a) Advantag Services GmbH, Geldern
- b) Auximio AG, Geldern
- c) IGP Ingenieur-Aktiengesellschaft, Berlin
- d) IGP International Consulting AG, Berlin
- e) Metis Systems Aktiengesellschaft, Berlin
- f) IGP TECHNIK AG, Berlin
- g) IGP Projekt GmbH, Berlin

Gesellschaften ohne Geschäftstätigkeit oder mit geringem Geschäftsumfang wurden gemäß § 296 Abs. 2 Satz 1 HGB bzw. § 311 Abs. 2 HGB nicht in den Konzernabschluss einbezogen; vgl. hierzu die Angaben unter 8. „Sonstige Angaben“.

Die Kapitalaufrechnung erfolgte grundsätzlich zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile bzw. mit Erlangung der Beherrschung (Einbringung Teilkonzern im Wege der Sacheinlage mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2020). Für die Kapitalaufrechnung wurde für alle einbezogenen Gesellschaften – unabhängig vom Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile – auf die Werte zum 1. Januar 2020 abgestellt.

## 3. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss der IGP Advantag AG, Berlin, einbezogenen Unternehmen wurden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

Die Bewertung der **immateriellen Vermögensgegenstände sowie Sachanlagen** erfolgte grundsätzlich zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von planmäßigen Abschreibungen. Planmäßige



Abschreibungen werden linear vorgenommen. Aus Konzernsicht selbstgeschaffene immaterielle Vermögensgegenstände werden aktiviert und mit Konzernherstellungskosten (Fertigungskosten sowie angemessene Teile der Fertigungsgemeinkosten) bewertet. Forschungskosten fielen im Berichtsjahr nicht an. Die immateriellen Vermögensgegenstände (Software) – mit Ausnahme der Geschäfts- oder Firmenwerte – werden dabei regelmäßig über eine geschätzte Nutzungsdauer von drei bis sechs Jahren linear abgeschrieben.

Aktivische Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung (1. Januar 2020) werden als Geschäfts- oder Firmenwerte (Goodwill) ausgewiesen. Diese werden planmäßig seit dem 1. Januar 2020 über eine geschätzte Nutzungsdauer von 15 Jahren linear abgeschrieben. Dies entspricht der zum Zeitpunkt des Erwerbs mindestens angenommenen Dauer einer im Wesentlichen unverändert stabilen Entwicklung der Absatz und Beschaffungsmärkte im verfolgten Projektgeschäft. Dabei wurde die Nutzungsdauer zugleich vorsichtig geschätzt.

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens werden über geschätzte Nutzungsdauern von drei (EDVAusstattung) bis maximal 13 Jahren (Büroeinrichtung) linear abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände im Einzelwert von EUR 250,00 bis EUR 800,00 werden in Anlehnung an die steuerlichen Vorschriften im Anschaffungsjahr in voller Höhe abgeschrieben. Für Zugänge im Geschäftsjahr erfolgt die Abschreibung zeitanteilig.

Die unter den **Finanzanlagen** ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen sowie Ausleihungen sind grundsätzlich zu Anschaffungskosten angesetzt.

Die unter den Vorräten ausgewiesenen **unfertigen Leistungen** (in Arbeit befindliche Bauaufträge) werden zu Herstellungskosten angesetzt. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert. Hierfür erhaltene Anzahlungen werden, soweit möglich, offen von diesen abgesetzt (§ 268 Abs. 5 Satz 2 HGB). Teilgewinnrealisierungen erfolgen bei noch nicht vollständig schlussgerechneten Projekten, soweit abgrenzbare Teilleistungen verbindlich abgenommen wurden.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** wurden zum Nominalwert angesetzt. Im Geschäftsjahr erfolgten Abschreibungen auf Forderungen, um diese mit ihrem niedrigeren beizulegenden Wert anzusetzen (§ 253 Abs. 4 HGB).

Die ausgewiesenen sonstigen **Wertpapiere** und **Guthaben bei Kreditinstituten** wurden zum Nominalwert angesetzt; die Kassenbestände mit dem Nennwert.

Als **aktiver Rechnungsabgrenzungsposten** sind Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Stichtag darstellen.

Das **gezeichnete Kapital** (Grundkapital) ist zum Nennwert bilanziert.

Die **Rückstellungen** werden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr werden nicht abgezinst.

Die **Anleihen** und **Verbindlichkeiten** wurden mit ihren jeweiligen Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Als **passiver Rechnungsabgrenzungsposten** sind Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, die Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Stichtag darstellen.

Die Ermittlung der **passiven latenten Steuern** wird anhand des bilanzorientierten Konzepts vorgenommen. Danach werden auf sämtliche Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen der Vermögensgegenstände und Schulden und deren steuerlichen Wertansätzen latente Steuern abgegrenzt, sofern sich diese Differenzen in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich wieder umkehren. Hieraus resultieren bei einer Konzerngesellschaft passive latente Steuern, die auf Differenzen (TEUR 504) beim (Nicht)Ansatz selbstgeschaffener immaterieller Vermögensgegenstände beruhen. Die Steuerlatenzierung erfolgte dabei mit einem Steuersatz von insgesamt 30,175 % (KSt, SolZ, GewSt). Der Saldo am Ende des Geschäftsjahres beträgt TEUR 152 (Vorjahr: TEUR 114).

Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Wahlrecht für die Aktivierung latenter Steuern auf Verlustvorträge entsprechend ausgeübt wird (§ 274 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. §§ 298, 300 Abs. 2 HGB).

Latente Steuern auf Konsolidierungsmaßnahmen waren nicht zu bilden.

## 4. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Die Kapitalkonsolidierung ist nach der Erwerbsmethode (§ 301 Abs. 1 Satz 2 HGB) auf Grundlage der Wertansätze zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung der Tochterunternehmen in den Konzernabschluss vorgenommen worden. Die Kapitalkonsolidierung der Tochter und Enkelunternehmen erfolgte zunächst auf der unteren Ebene eines Teilkonzernabschlusses. Diese wurden sodann auf Ebene des Mutterunternehmens konsolidiert (sog. Kettenkonsolidierung).

Die Erstkonsolidierung erfolgte nach der Neubewertungsmethode.

Als Zeitpunkt der Erstkonsolidierung der Tochterunternehmen (Übergang des wirtschaftlichen Eigentums) wurde der 1. Januar 2020 festgesetzt. Dies gilt gemäß

§ 301 Abs. 2 Satz 3 HGB auch für die bereits vor dem Erstkonsolidierungszeitpunkt bestehenden Tochterunternehmen sowie für den durch Sacheinlage im Januar 2020 zugegangenen Teilkonzern.

Forderungen und Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen innerhalb des Konsolidierungskreises wurden für das gesamte Geschäftsjahr eliminiert.

Die aus der Kapitalkonsolidierung der IGP IngenieurAktiengesellschaft und der IGP Projekt GmbH auf den 1. Januar 2020 verbliebenen positiven Unterschiedsbeträge wurden als Geschäfts und Firmenwert klassifiziert und unter den immateriellen Vermögensgegenständen gesondert ausgewiesen.

Die Unterschiedsbeträge ermittelten sich zum 1. Januar 2020 wie folgt:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anschaffungskosten TEUR	anteiliges Eigenkapital TEUR	Unterschiedsbetrag TEUR
IGP Ingenieur-Aktiengesellschaft, Berlin	24.211	516	23.695
IGP Projekt GmbH, Berlin	7.789	713	7.076
	<b>32.000</b>	<b>1.229</b>	<b>30.771</b>

Die aus der Kapitalkonsolidierung der Advantag Services GmbH, der Auximio AG und der IGP TECHNIK AG auf den 1. Januar 2020 verbliebenen positiven Unterschiedsbeträge resultieren im Wesentlichen aus während

der Konzernzugehörigkeit – vor Erstkonsolidierung – entstandenen Verlustvorträgen. Diese wurden daher dem Konzernergebnisvortrag zugeordnet und nicht als Geschäfts oder Firmenwert klassifiziert.

Die Unterschiedsbeträge ermittelten sich zum 1. Januar 2020 wie folgt:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anschaffungskosten TEUR	anteiliges Eigenkapital TEUR	Unterschiedsbetrag TEUR
Advantag Services GmbH, Geldern	50	- 579	629
Auximio AG, Geldern	90	- 31	121
IGP TECHNIK AG, Berlin	8	- 221	229
	<b>148</b>	<b>- 831</b>	<b>979</b>

## 5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** im Konzernabschluss ist im Anlagenspiegel auf Seite 9 dargestellt. Der ausgewiesene Geschäfts oder Firmenwert entfällt in Höhe von TEUR 27 auf in den Jahresabschlüssen der einbezogenen Unternehmen entstandene Firmenwerte.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** (TEUR 255) betreffen im Wesentlichen ausgereichte kurzfristige Darlehen bzw. Verrechnungskonten.

Die **Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, (TEUR 2) betreffen Verrechnungskonten.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** (TEUR 1.369) enthalten insbesondere Forderungen gegen Arbeitsgemeinschaften (ARGEN) (TEUR 601), Forderungen gegen das Finanzamt sowie im Folgejahr abzugsfähige Vorsteuer (insgesamt TEUR 305), Forderungen aus kurzfristigen Darlehensgewährungen und Verrechnungskonten (TEUR 274) sowie Kauttionen (TEUR 108). Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von TEUR 34.

Sämtliche Forderungen – bis auf die vorgenannte Ausnahme – haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Das **gezeichnete Kapital** (Grundkapital) entspricht der Höhe nach der Eintragung im Handelsregister und ist vollständig eingezahlt. Es ist eingeteilt in 27.732.795 Stammaktien (Inhaberaktien) mit einem Nennwert von jeweils EUR 1,00. Es besteht bei der Muttergesellschaft ein genehmigtes Kapital bis zum 20. August 2025 in Höhe von EUR 13.756.500,00. Weiterhin ist das Grundkapital um bis zu EUR 13.756.500,00 durch Ausgabe von bis zu 13.756.500 neuen auf den Inhaber lautenden Nennbetragsaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2020).

Die **Kapitalrücklage** resultiert aus AgioBeträgen im Rahmen von Kapitalerhöhungen des Grundkapitals und erhöhte sich durch entsprechende Einstellungen im Vergleich zum 31. Dezember 2019 um TEUR 5.673 (und davon seit dem Erstkonsolidierungszeitpunkt im Geschäftsjahr um TEUR 119).

Die **sonstigen Rückstellungen** (TEUR 2.034) wurden im Wesentlichen für ausstehende Rechnungen (Fremdleistungen TEUR 950), Urlaubsansprüche und Personalkosten (TEUR 357), Risiken aus möglicherweise entstehenden Schadensersatzleistungen (TEUR 348) sowie Kosten der Konzern und Jahresabschlusserstellung und prüfung (TEUR 272) gebildet.



Die **Anleihen** betreffen von der Auximio AG herausgegebene Wandelschuldverschreibungen. Diese haben eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2023 und werden mit 5,15 % p. a. verzinst.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** (TEUR 3) betreffen im Wesentlichen Kreditkartenverbindlichkeiten.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** (TEUR 140) betreffen im Wesentlichen erhaltene kurzfristige Darlehen und Verrechnungskonten.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** (TEUR 1.090) beinhalten hauptsächlich Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt (TEUR 978).

## 6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den **Umsatzerlösen** sind nahezu ausschließlich solche aus Projektleistungen, in nur sehr geringem Umfang auch Vermittlungsumsätze und Umsätze aus Finanzierungsberatung, Erlöse aus Veräußerung von Emissionszertifikaten sowie Lizenzerlöse enthalten. Die Umsätze werden ausschließlich in Deutschland erzielt.

In den **Abschreibungen** sind solche auf den aus der Erstkonsolidierung resultierenden Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von TEUR 2.066 enthalten.

**Forschungskosten** sind im Geschäftsjahr nicht entstanden.

## 7. ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung wird entsprechend dem Deutschen Rechnungslegungs Standard Nr. 21 (DRS 21) in die Bereiche laufende Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit gegliedert.

Der Finanzmittelfonds setzt sich wie folgt zusammen:

31.12.2020	TEUR
Kassenbestand	2
Guthaben bei Kreditinstituten	4.483
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-2
<b>LIQUIDE MITTEL</b>	<b>4.483</b>

Der **Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit** beträgt im Geschäftsjahr TEUR 883, der im Wesentlichen aus dem Jahresergebnis unter Berücksichtigung der hierin enthaltenen nicht zahlungswirksamen Aufwendungen (insb. Abschreibungen) bei gleichzeitiger Rückführung von Verbindlichkeiten resultiert.

Der **Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit** resultiert aus Auszahlungen in Höhe von TEUR 308. Dieser entfällt in Höhe von TEUR 309 auf Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen.

Der **Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit** lag im Geschäftsjahr bei TEUR 758 und resultiert im Wesentlichen aus Einzahlungen auf das Grundkapital und in die Kapitalrücklage im Rahmen von Kapitalerhöhungen.

## 8. SONSTIGE ANGABEN

### SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Es bestehen jährliche finanzielle Verpflichtungen aus langfristigen Mietverträgen in Höhe von TEUR 472 sowie aus Leasingverträgen in Höhe von TEUR 43.

### HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Es bestehen zum Bilanzstichtag keine Haftungsverhältnisse.

### HONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers beläuft sich für das Geschäftsjahr 2020 auf TEUR 110. Dieses entfällt vollständig auf Abschlussprüfungsleistungen.

## Anteilsbesitz

### 1. VOLLKONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital %
Advantag Services GmbH, Geldern	100,00
Auximio AG, Geldern	76,58
IGP Ingenieur-Aktiengesellschaft, Berlin	100,00
IGP International Consulting AG, Berlin	75,00
Metis Systems Aktiengesellschaft, Berlin	100,00
IGP TECHNIK AG, Berlin	100,00
IGP Projekt GmbH, Berlin	100,00

### 2. NACH § 296 ABS. 2 BZW. § 311 ABS. 2 HGB NICHT EINBEZOGENE UNTERNEHMEN

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital %
Steinfurt Entwicklungs GmbH, Berlin	98,80
IGP Engineering & Architecture Spain S.L. (Sóller, Spanien)	50,00
IGP Sachverständigen GmbH, Berlin	45,00

Die vorgenannten Gesellschaften wurden aufgrund ihrer insgesamt untergeordneten Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns nicht in den Konzernabschluss einbezogen, da die Bilanzsummen insgesamt weniger als 0,2 % der Konzernbilanzsumme und die Umsatzerlöse weniger als 0,1 % der Konzernumsatzerlöse betragen.

### 3. ANGABEN NACH § 313 ABS. 2 NR. 6 HGB ZU UNTERNEHMEN, AN DENEN DIE KONZERNUNTERNEHMEN ALS UNBESCHRÄNKT HAFTENDER GESELLSCHAFTER BETEILIGT SIND

#### Name und Sitz der Gesellschaft

ARGE OÜ FGT 1 und 2 IGP Ingenieur-Aktiengesellschaft und Beratende Ingenieure Dworok Bau-Plan-Consult GmbH, Berlin
ARGE IGP Ingenieur-Aktiengesellschaft und Baumschlager Eberle Lustenau GmbH, Berlin
ARGE RvOü FBB IGP Ingenieur-Aktiengesellschaft, Heimann Ingenieur GmbH und IOMTECH GmbH, Berlin
ARGE (Bewerbergemeinschaft) BWG IGP-Bauplanung, Berlin
ARGE (Bewerbergemeinschaft) BWG MBS (IGP Ingenieur-Aktiengesellschaft / Bauplanung Plauen GmbH), Berlin

**VORSTAND**

Die Geschäftsführung und Vertretung der Muttergesellschaft obliegt den jeweils alleinvertretungsberechtigten Vorstandsmitgliedern Stefan Gräf (Diplom-Ingenieur; Vorstand Beteiligungen, Strategie und Personal), Berlin, und Raik Oliver Heinzelmann (Vorstand Finanzen, Recht), Issum.

**GESAMTBEZÜGE DES VORSTANDS**

Hinsichtlich der Angaben der Vorstandsgehälter (§ 314 Abs. 1 Nr. 6 HGB) macht die Muttergesellschaft von der Befreiungsvorschrift nach § 314 Abs. 3 i. V. m. § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch.

**AUFSICHTSRAT**

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2020:

- Herr Friedrich Orth (Diplom-Ingenieur), Hamburg (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- Frau Petra Wierzchowski (Wirtschaftsprüferin), Berlin (stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats)
- Frau Jennifer Gräf (M.Sc. Architektin), Berlin
- Herr Burkhard Dregger (Rechtsanwalt), Berlin

**GESAMTBEZÜGE DES AUFSICHTSRATS**

Insgesamt erhielten die Mitglieder des Aufsichtsrats Bezüge in Höhe von TEUR 72.

**VORSCHÜSSE, KREDITE AN ORGANMITGLIEDER**

An Mitglieder des Vorstands wurden Vorschüsse und kurzfristige Kredite in Höhe von insgesamt TEUR 65, an Mitglieder des Aufsichtsrats in Höhe von TEUR 10 gewährt. Im Geschäftsjahr wurden von Mitgliedern des Vorstands TEUR 4 zurückgezahlt.

**MITARBEITERZAHL**

Im Konzern wurden im Geschäftsjahr durchschnittlich – ermittelt auf Quartalsbasis – 147 MitarbeiterInnen beschäftigt. Hiervon entfallen acht MitarbeiterInnen auf den Verwaltungs und 139 MitarbeiterInnen auf den leistungserstellenden Bereich.

Berlin, 16. Juni 2021



gez. Stefan Gräf  
IGP Advantag AG, Berlin



Raik Oliver Heinzelmann

**BESONDERE VORGÄNGE NACH DEM SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES**

Die Muttergesellschaft hat nach dem Bilanzstichtag rückwirkend zum 1. Januar 2021 die Eingliederung der IGP Beteiligungs AG mit deren Tochtergesellschaften abgeschlossen. Hieraus ergeben sich für das Geschäftsjahr 2021 Änderungen im Konsolidierungskreis und mithin Auswirkungen auf die Vermögens, Finanz und Ertragslage des Konzerns.

**ERGEBNISVERWENDUNG**

Der Vorstand der Muttergesellschaft schlägt vor, das Jahresergebnis 2020 in voller Höhe auf neue Rechnung vorzutragen.

**NACH DEM BILANZSTICHTAG HABEN SICH NOCH FOLGENDE EREIGNISSE MIT WESENTLICHER BEDEUTUNG FÜR DIE GESELLSCHAFT ERGEBEN.**

Mit Wirkung vom 01.01.2021 hat die IGP die IGP Beteiligungs AG, welche ein Grundkapital in Höhe von EUR 1.000.000 hat, zum Nennwert erworben. Damit erweitert die IGP Advantag AG ihr direktes Leistungsangebot um Spezialisten für Beratungsleistungen im Gesundheitssektor (IGP med GmbH), Fachberatungsunternehmen für Türanlagen- und Steuerungen (IGP doors GmbH) und Lean-Management-Unternehmen (Conbene Improvement GmbH).

Zukünftig sollen durch die IGP Beteiligungen AG auch die Anteile an einzelnen Immobilien-Projektgesellschaften gehalten werden. Zudem hat die Tochtergesellschaft IGP Projekt GmbH seitens der Objektgesellschaft Weberquartier Steinfurt GmbH & Co. KG den Auftrag über den Bau eines interdisziplinären Gesundheitszentrums in Steinfurt als Generalübernehmer erhalten. Dieser Auftrag ergänzt den bereits im vergangenen Jahr erhaltenen Auftrag für Planungs- und Entwicklungs-Leistungen in Zusammenhang mit diesem Projekt. Das Projekt beinhaltet bei einer Gesamtfläche von ca. 39.000 m<sup>2</sup> BGF den Bau einer Reha-Klinik mit verschiedenen Fachdisziplinen, Unterkünften für betreute Wohnformen, einem Pflegeheim, einer Pflegeschule sowie Wohnungen und Tiefgaragen. Das Auftragsvolumen für den Generalübernehmer IGP Projekt GmbH beläuft sich für die Projektentwicklung auf einen mittleren einstelligen Millionenbetrag und für die Realisierung auf mehr als 50 Millionen Euro. Die Projektentwicklung wird in 2021 umsatz- und ergebniswirksam, die Realisierung in den Jahren 2022 bis 2024.

# EINZELABSCHLUSS DER IGP ADVANTAG AG

vom 01. Januar bis  
zum 31. Dezember 2020

## Gewinn- und Verlustrechnung

	2020 (EUR)	2019 (EUR)
1. Umsatzerlöse	138.802,32	112.242,24
2. Bestandsveränderung an zum Handel vorgesehenen Wertpapieren und Zertifikaten	0,00	- 28.336,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	18.870,65	7.368,06
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter		
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		
- davon für Altersversorgung: EUR 188.706,36		
	- 207.127,08	- 82.920,22
	- 2.441,20	- 1.915,00
	- 209.568,28	- 84.835,22
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	- 7.902,52	- 15.793,29
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 636.474,16	- 226.458,77
<b>7. EBITDA</b>	<b>- 688.369,47</b>	<b>- 220.019,69</b>
<b>8. EBIT</b>	<b>- 696.271,99</b>	<b>- 235.812,98</b>
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 12.920,00 (Vorjahr: EUR 0,00)	12.921,96	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 5.154,99 (Vorjahr: EUR 1.331,68)	- 5.258,99	- 1.331,68
<b>11. Jahresfehlbetrag</b>	<b>- 688.609,02</b>	<b>- 237.144,66</b>
12. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	- 325.579,38	- 88.434,72
<b>13. BILANZVERLUST</b>	<b>- 1.014.188,40</b>	<b>- 325.579,38</b>

# Bilanz zum 31. Dezember 2020

<b>AKTIVA</b>	<b>31.12.2020 EUR</b>	<b>31.12.2019 EUR</b>
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Geschäfts- oder Firmenwert	12.631,00	18.896,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	85,00	1.047,00
<b>III. Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	32.140.000,00	140.000,00
	<b>32.152.716,00</b>	<b>159.943,00</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	4.980,46
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	667.283,76	645.860,54
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
4. Sonstige Vermögensgegenstände	4.980,46	16.303,36
	672.264,22	667.144,36
<b>III. Wertpapiere</b>		
Sonstige Wertpapiere	33.301,00	33.301,00
<b>IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	42.979,24	8.905,51
	<b>748.544,46</b>	<b>709.350,87</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>16.536,80</b>	<b>21.082,00</b>
	<b>32.917.797,26</b>	<b>890.375,87</b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	27.732.795,00	711.875,00
II. Kapitalrücklage	5.993.034,57	320.313,60
III. Konzernbilanzgewinn (Vorjahr: Konzernbilanzverlust)	- 1.014.188,40	- 325.579,38
IV. Nicht beherrschende Anteile anderer Gesellschafter		
	<b>32.711.641,17</b>	<b>706.609,22</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
2. Sonstige Rückstellungen	<b>162.525,00</b>	<b>15.000,00</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 1540,29 (Vorjahr: EUR 0,00)	1.540,29	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 15.543,39 (Vorjahr: EUR 18.779,86)	15.543,39	18.779,86
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		
- davon mit einer Restlaufzeit mehr als einem Jahr: EUR 91.509,65 (Vorjahr: EUR 114.449,56)	4.940,54	147.728,38
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 21.606,87 (Vorjahr: EUR 2.258,41)	21.606,87	2.258,41
- davon aus Steuern: EUR 21.606,87 (Vorjahr: EUR 1.337,56)		
	<b>43.631,09</b>	<b>168.766,65</b>
	<b>32.917.797,26</b>	<b>890.375,87</b>

## PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der IGP Advantag AG, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der IGP Advantag AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

### **Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse**

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht der Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES  
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**



## GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

**Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.**

## VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN KONZERNLAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

## VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

### Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, 17. Juni 2021

Mazars GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

**Markus Morfeld**  
**Wirtschaftsprüfer**

**Martina Ismer**  
**Wirtschaftsprüferin**

# REFERENZEN

## DIENSTLEISTUNGEN

### BILDUNG



#### **Marianne-Buggenhagen-Schule, Berlin**

Generalplanung LPH 1-9

- **Bauvolumen:** EUR 16,3 Mio.
- **Ausführungszeit:** seit 2020

### BÜRO



#### **Cule, Berlin**

Generalplanung

- **Bauvolumen:** EUR 105 Mio.
- **Ausführungszeit:** seit 2018

### SONDERBAU



#### **Flughafen BER, Berlin**

Ersatzvornahme und Objektüberwachung

- **Bauvolumen:** o.A.
- **Ausführungszeit:** seit 2013

### GESUNDHEIT



#### **Charité, Berlin**

Gesamtpjektleitung für Projektsteuerung Projektstufen 1-5, Koordination Projektleitung, Erneuerung der Elektrotechnik

- **Bauvolumen:** EUR 41,2 Mio.
- **Ausführungszeit:** 2015-2019



#### **Centrovital, Berlin**

Hotel-Ensembles mit Gesundheitszentrum und Arztpraxen für ambulante orthopädische Rehabilitation

- **Bauvolumen:** EUR 27,5 Mio.
- **Ausführungszeit:** 2002-2005

### WOHNEN



#### **Andreas Quartier, Düsseldorf**

Bauherrenvertretung, Projektleitung, Koordination, Bauleitung, TGA

- **Bauvolumen:** EUR 280 Mio.
- **Ausführungszeit:** 2013-2019

### INTERNATIONAL



#### **Jumeirah Hotel, Mallorca**

Projektsteuerung LPH 6-8

- **Bauvolumen:** EUR 51 Mio.
- **Ausführungszeit:** 2010-2012



#### **Flughafen, Dublin**

Projektmanagement Pier D

- **Bauvolumen:** EUR 8 Mio.
- **Ausführungszeit:** 2006-2007



#### **Wembley Stadium, London**

Projektleitung Ausbau

- **Bauvolumen:** EUR 21 Mio.
- **Ausführungszeit:** 2002-2006

# REFERENZEN

## PROJEKTENTWICKLUNGEN

### ABGESCHLOSSENE PROJEKTE



#### **Hotel Severin's Sylt (2003-2007)**

Neubau einer komfortablen  
Hotel- und Apartmentanlage

- **Ankaufsvolumen:** EUR 8 Mio.
- **Bauvolumen:** EUR 60 Mio.
- **Aktueller Wert:** EUR 80 Mio.



#### **Telefunktorgelände in Hannover (1999-2009)**

Entwicklung des kontaminierten Geländes  
(40.000 m<sup>2</sup>) zu einem Verwaltungs- und  
Bürozentrum des Landes Niedersachsen

- **Investitionsvolumen:** EUR 3,5 Mio.
- **Projektvolumen:** EUR 45 Mio.
- **Aktueller Wert:** EUR 62 Mio.

### LAUFENDE PROJEKTE



#### **Hegauer Weg, Berlin**

Neubau eines Büro Campus mit 10 %  
Wohnanteil in Holzhybrid-Bauweise  
(CO<sub>2</sub>-neutral)

- **Investitionsvolumen:** EUR 20 Mio.
- **Bauvolumen:** EUR 55 Mio.
- **Projektdauer:** 3 Jahre
- **Erwarteter Verkaufspreis:** EUR 100 Mio.  
(Belastbare Angebote in entsprechender Höhe von  
renommierten Käufern liegen bereits vor)



#### **Gesundheitscampus Steinfurt**

Neubau eines Gesundheitscampus  
mit Rehaklinik, Pflegeeinrichtungen  
und Wohnangebot

- **Investitionsvolumen:** EUR 10 Mio.
- **Bauvolumen:** EUR 80 Mio.
- **Projektdauer:** 5 Jahre
- **Erwarteter Verkaufspreis:** EUR 125 Mio.  
(Belastbare Angebote in entsprechender Höhe von  
renommierten Käufern liegen bereits vor)

**IGP Advantag AG**

Friedrichstraße 61  
10117 Berlin | Germany

**T** +49 (0) 30 204 580 200  
**M** aktien@igp-advantag.ag

[www.igp-advantag.ag](http://www.igp-advantag.ag)