

GESCHÄFTSBERICHT 2021

IGP ADVANTAG AG



KENNZAHLENÜBERSICHT

Konzernkennzahlen

	2021		2020	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	49.353,28	75	37.850,04	97
Bestandsveränderungen	15.309,22	23	502,05	1
Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0	210,14	1
Sonstige betriebliche Erträge	1.039,98	2	549,56	1
Gesamtleistung	65.702,48	100	39.111,79	100
Materialaufwand	49.539,59	75	18.721,06	48
Personalaufwand	9.087,06	14	9.920,42	25
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.189,91	9	5.229,78	13
EBITDA	885,92	1	5.240,53	13
Abschreibungen	2.623,78	4	2.365,46	6
EBIT	-1.737,86	-3	2.875,07	7
Zinserträge	58,66	0	44,91	0
Zinsaufwand	171,76	0	-22,54	0
EBT	-1.850,95	-3	2.897,44	7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	518,74	1	1.686,02	4
Sonstige Steuern	3,13	0	5,34	0
Konzernjahresüberschuss	-2.372,82	-4	1.206,07	3

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>
12	<u>Bericht des Aufsichtsrats</u>
16	<u>Die Aktie</u>
20	<u>Nachhaltigkeitsbericht</u>
34	<u>Konzernlagebericht</u>
60	<u>Konzernabschluss</u>
68	<u>Konzernanhang</u>
78	<u>Einzelabschluss der IGP Advantag AG</u>
80	<u>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</u>
84	<u>Referenzen</u>
88	<u>Nachhaltiger Druck</u>
91	<u>Bildnachweise</u>



DIE IGP AVANTAG AG. REFORMATION UND REVOLUTION IN DER IMMOBILIENBRANCHE

IGP Advantag ist ein bundesweit tätiger 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.

530

Immobilienprojekte

In ihrer Unternehmensgeschichte hat die IGP Gruppe mehr als 530 Immobilienprojekte erfolgreich begleitet.

24

Jahre

Die IGP Gruppe verfügt über mehr als 24 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 Advantag 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, insbesondere Klimaschutz, Green Building und Emissionshandel



INVEST

Beteiligungen an baunahen Dienstleistern zur Erweiterung und Vertiefung des Leistungsspektrums

Konzeptskizze „Jagdschloss Ensemble“, Fürstenwalde / Spree



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

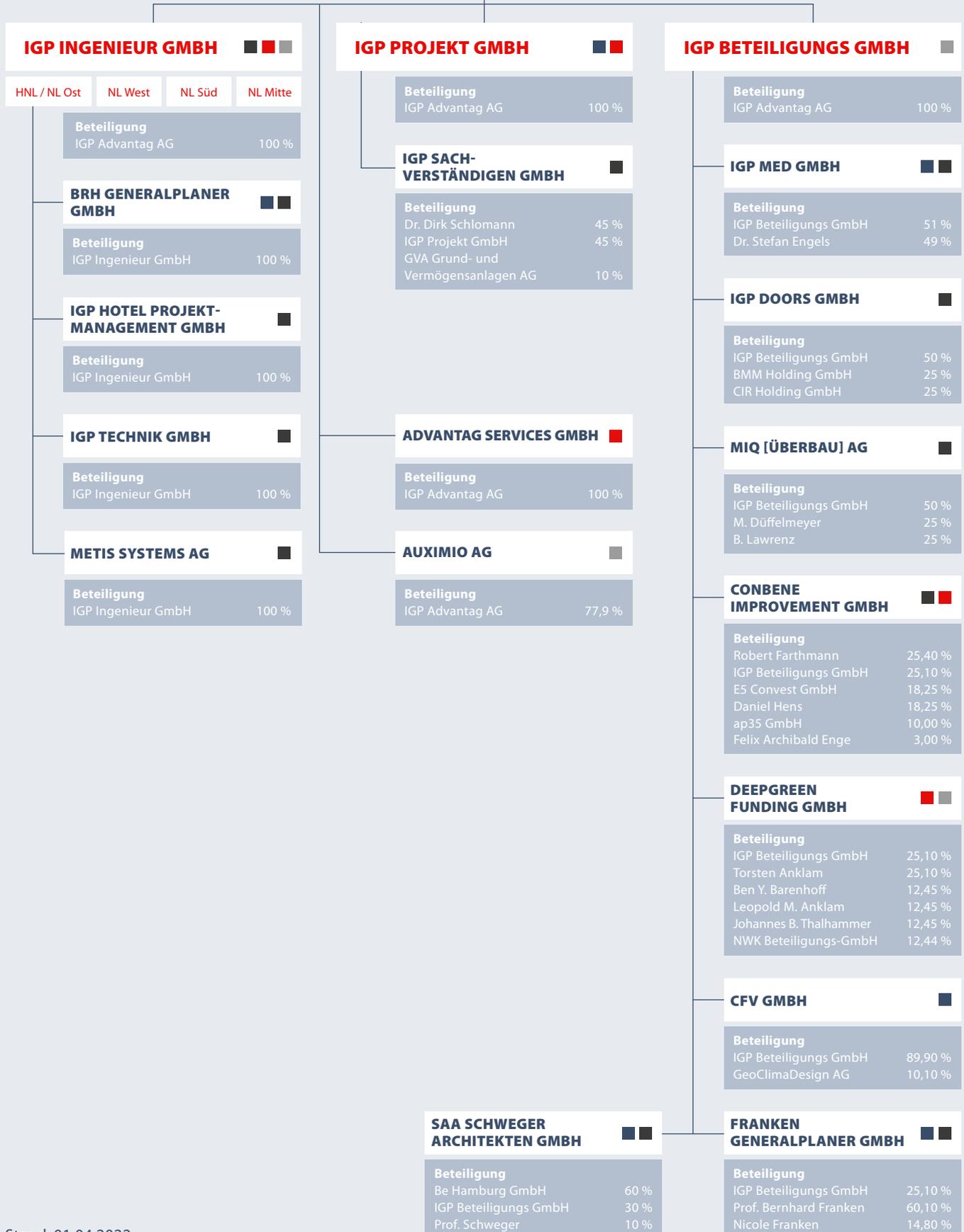
Initiate

Manage

Sustain

Invest

IGP ADVANTAG AG



BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre, das Jahr 2021 bildete für den IGP Advantag Konzern das erste volle Geschäftsjahr nach Abschluss der umfangreichen gesellschaftsrechtlichen Anpassungen, insbesondere dem Erwerb der IGP Beteiligungs AG. Durch die Übernahme von BRH Generalplaner GmbH und weiteren Beteiligungen über die IGP Beteiligungs GmbH an Franken Generalplaner GmbH und dem vielversprechenden Experten für Fördermittel, der DeepGreen Funding GmbH ist die IGP Advantag Gruppe nun ein Dienstleister, der die gesamte Wertschöpfungskette der AEC-Industrie (AEC: Architecture, Engineering and Construction) abdeckt und sich darauf konzentriert, ihren Kunden auf dem Weg zur Klimaneutralität wirtschaftlich attraktive und zukunftsweisende Lösungen aus einer Hand zu bieten. Wir haben mit dem Energie-Effizienz-Konzept von IGP Solutions, einer Kooperation von IGP Projekt, IGP Ingenieur und Advantag zusammen mit DeepGreen Funding, ein hoch attraktives Angebot entwickelt, das vor allem für große Krankenhäuser und Universitäten aufwandsneutrale Lösungen auf dem Weg zur Klimaneutralität bietet.



Stefan Gräf

Vorstand IGP Advantag AG

Operativ blicken wir auf ein durchaus dynamisches Geschäftsjahr 2021 zurück. Im Berichtsjahr begann in Deutschland die Bepreisung von CO₂-Emissionen für die Sektoren Verkehr und Immobilien. Rund 4.000 Inverkehrbringer von fossilen Brennstoffen sind verpflichtet, Zertifikate einzukaufen. Im März erhielt die Leipziger European Energy Exchange AG (EEX) vom Umweltbundesamt den Zuschlag für den Betrieb des deutschen nationalen Emissionshandelssystems (nEHS). Im Oktober begann der Verkauf der nationalen Emissionszertifikate. Advantag nahm zusätzlich zur bisher ausgeübten Handelstätigkeit die Funktion als Intermediär für das nEHS auf. In den schon länger bestehenden Marktsegmenten (u.a. EU-ETS) schlugen sich neben dem ausgeweiteten Handelsvolumen deutlich höhere Preise nieder. Dort stieg der Durchschnittserlös pro Emissionsberechtigung nach Angaben des Umweltbundesamtes von 24,61 EUR im Jahr 2020 auf 52,50 EUR im Jahr 2021. Am 17. Dezember wurde sogar ein Wert von 82,25 EUR erreicht. Advantag konnte den Umsatz, getrieben durch einen wachsenden Gesamtmarkt, um 34,6 Mio. EUR erhöhen, mehr als das Fünffache des Vorjahreswertes (6,7 Mio. EUR).

Die Entwicklung der baunahen Dienstleistungen war bestimmt von Folgen der Pandemie. Zeitweise konnten vielerorts Mitarbeiter krankheitsbedingt oder wegen Quarantäneauflagen nicht arbeiten, sowohl in unseren Konzerngesellschaften als auch bei Geschäftspartnern und in Behörden. Mehrere Baugenehmigungen wurden daher noch nicht erteilt, die Abnahmen bei



Raik Oliver Heinzelmann

Vorstand IGP Advantag AG

großen Projekten verzögerten sich. Dies betraf u.a. auch den Umbau des Hotels in der Schaperstrasse in Berlin-Wilmersdorf zu einer Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie sowie den Gesundheitscampus Steinfurt. Dank umfangreicher Aufträge für Projektentwicklungen, Sanierungen und Neubauten konnte eine Gesamtleistung von 31,1 Mio. EUR erwirtschaftet werden (-4%). Allerdings musste ein Umsatzrückgang um 53 % auf 14,7 Mio. EUR ausgewiesen werden.

Da Gewinne aus Projekten erst nach Fertigstellung und Bauabnahme verbucht werden, weist der Konzern für 2021 trotz eines Umsatzanstiegs um 30 % auf 49,4 Mio. EUR nur ein EBITDA von 0,9 Mio. EUR aus, nachdem im Jahr zuvor 5,2 Mio. EUR erzielt worden waren.

AUSBLICK

Im Geschäftsjahr 2021 verzerrte vor allem die Corona-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung. Nun belastet der Überfall Russlands auf die Ukraine. Starke Preisanstiege und Lieferprobleme bei Energieträgern, Rohstoffen und Vormaterialien treiben die Baukosten in die Höhe, viele Auftragskalkulationen werden hinfällig. Eine hohe Inflation, eine im Winter drohende Gasmangellage und der Krieg in einem Land, das inzwischen Beitrittskandidat der EU ist, bergen gewaltige Prognoserisiken und stellen alle Unternehmen und Verbraucher vor Herausforderungen, die seit vielen Jahrzehnten nicht erlebt wurden.

Wir bleiben für den IGP Advantag Konzern trotzdem optimistisch. In den nächsten Jahren werden große Bauprojekte fertiggestellt, die deutliche Beiträge zum Konzernergebnis liefern werden. Unsere Zuversicht stützt sich darüber hinaus auf mehrere starke Trends, die allen volkswirtschaftlichen Belastungen zum Trotz eine hohe Nachfrage nach unseren Dienstleistungen versprechen.

■ **Demographie**

Die stark wachsende Zahl älterer Menschen erfordert in allen Industrienationen massive Investitionen in Gesundheitsimmobilien und den altersgerechten Um- und Neubau von Gebäuden. Der Gesundheitscampus ist ein gut skalierbares Konzept, das an vielen Standorten verwirklicht werden kann.

■ **Klimawandel**

Auch die Baubranche und die Immobilienwirtschaft sind gefordert, die Emissionen von Treibhausgasen massiv zu reduzieren. Mit unseren klimaneutralen Gebäuden und dem Energie-Effizienz-Konzept haben wir ein attraktives Angebot, besonders für öffentliche Auftraggeber und Gesundheitsdienstleister.

Wir gehen davon aus, dass nach dem Luft- und Seeverkehr auch Abfallverbrennungsanlagen, der Energieträger Kohle sowie weitere Sektoren in den Emissionshandel eingebunden werden. Zudem dürften sich die Preise für Emissionsrechte erhöhen. Schon jetzt liegen sie auf den reinen Auktionsmärkten deutlich über den gesetzlichen Festpreisen im nationalen Emissionshandel. Der Umsatz im Zertifikatehandel dürfte daher in den nächsten Jahren weiter steigen.

■ **Digitalisierung**

Sukzessive erhält die Digitalisierung Einzug in die Bauwirtschaft, das Bundesbauministerium fördert und fordert die digitale Bauakte. Mit der selbstentwickelten BIM-Software [überbau] bietet unsere Konzerngesellschaft Metis Systems ein Cloud-gestütztes Produkt, das gerade kleinere, mittelständische Bauunternehmen unabhängig von Betriebssystem und Gerätetyp nutzen können, über eine App sogar mobil auf Baustellen.

Bei der Akquisition neuer Aufträge kommt uns unser eng geknüpftes Netzwerk im Gesundheitssektor zugute. Im Mittelpunkt stehen große Krankenhäuser in Deutschland, z.B. Universitätskliniken. Aber auch das europäische Ausland und Afrika bieten Potentiale. Wir sehen daher dank unserer Kooperation mit ICME International AG, einem weltweit agierenden Beratungsunternehmen für schlüsselfertige Konzepte in der Gesundheitsversorgung, viele Chancen auf anhaltend hohes Wachstum und wollen neue Zielmärkte erschließen, in Deutschland auch jenseits unserer Kernmärkte Berlin und Rhein-Ruhr und im Ausland. All diese Erfolge sind nur möglich durch das Engagement und die Begeisterung unserer Mitarbeiter. Ihnen gilt an dieser Stelle daher unser besonderer Dank. Ebenso danken wir unseren Geschäftspartnern für die hervorragende und konstruktive Zusammenarbeit. Ihnen, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, danken wir, dass Sie unsere Geschäftsentwicklung voller Vertrauen und geduldig begleiten.

Mit freundlichen Grüßen



Stefan Gräf



Raik Oliver Heinzelmänn

**Neue Potenziale
im Gesundheitssektor:
in Deutschland,
im europäischen Ausland
und in Afrika.**

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Damen und Herren,
im Berichtsjahr hat die IGP Advantag AG ihre Positionierung bei der Errichtung von Bildungs- und Gesundheitsimmobilien sowie rund um das Thema Green Building gezielt ausgebaut. Sie hat hierbei nicht nur inhaltlich zukunftsweisende Themen in nachfragestarken Segmenten adressiert, sondern insbesondere durch das vorgezogene Engagement in frühe Projektphasen und den Einstieg in die komplette Entwicklung eigener Immobilienprojekte ihr Potential erheblich ausgeweitet.

Auf der Grundlage gemeinsamer Sitzungen sowie laufender Kontakte, insbesondere des Aufsichtsratsvorsitzenden, mit dem Vorstand und schriftlichen Berichten hat der Aufsichtsrat den Vorstand beraten und die Unternehmensführung überwacht. Die regelmäßigen Informationen des Vorstands waren umfassend und betrafen alle wesentlichen Daten und Vorgänge im Rahmen der Geschäftsentwicklung. Sämtliche Fragen des Aufsichtsrats wurden umgehend beantwortet, so dass beständig ein aktueller Einblick in die Ertrags- und Finanzierungssituation sowie den Auftragseingang und -bestand sowie die Risiken und das Risikomanagementsystem gegeben war.

Es gab hierbei zu keinem Zeitpunkt Beanstandungen seitens des Aufsichtsrats hinsichtlich der Unternehmensführung durch den Vorstand. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung eingebunden und hat seine Aufgaben, welche ihm durch Gesetze, Geschäftsordnungen und die Satzung obliegen, wahrgenommen.

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 unverändert zum Vorjahr die folgenden Mitglieder an:

Herr Friedrich Orth

Diplomingenieur, Hamburg
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Frau Petra Wierzchowski

Wirtschaftsprüferin, Berlin
Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats

Herr Burkhard Dregger

Rechtsanwalt, Berlin

Frau Jennifer Gräf

Architektin M.Sc., Berlin

ARBEIT DES AUFSICHTSRATS IM BERICHTSJAHR

Im Berichtsjahr 2021 hat der Aufsichtsrat vor dem Hintergrund der unverändert bestehenden Coronapandemie fünf ordentliche Sitzungen abgehalten, alle in Form von Videokonferenzen. Darüber hinaus ergaben sich zur kurzfristigen Behandlung verschiedener Themen und Geschäftsvorfälle zu fünf weiteren Terminen außerordentliche Sitzungen, die mehrheitlich im Rahmen von Telefonkonferenzen erfolgten.

Der Aufsichtsrat war zu jeder Zeit beschlussfähig. An den fünf ordentlichen Sitzungen nahmen jeweils mindestens drei Mitglieder und der Vorstand teil. Auf drei Sitzungen fehlte jeweils ein Mitglied des Aufsichtsrats entschuldigt (krankheitsbedingt). Ausschüsse wurden im Berichtszeitraum aufgrund der Unternehmensgröße und der Größe des Aufsichtsrats nicht gebildet.

SCHWERPUNKTE DER SITZUNG VOM 12. MÄRZ 2021

In der ersten ordentlichen Aufsichtsratssitzung des Berichtsjahres wurden durch den Vorstand die Engagements der IGP Beteiligungs AG detailliert erläutert. Darüber hinaus wurde über die weitere Unternehmensstrategie und mögliche zukünftige Beteiligungen diskutiert.

Einen Schwerpunkt der Sitzung stellte die Vorlage und Erläuterung der vorläufigen Bilanz zum 31. Dezember 2020 dar. Zudem berichtete der Vorstand über Risiken, das Risikomanagement und die geplante zeitliche Abfolge der Abschlusserstellung und -prüfung.

Der Aufsichtsrat verständigte sich über die Einzelheiten zu zustimmungspflichtigen Geschäften des Vorstands und beschloss diese im Rahmen einer neuen Geschäftsordnung.

SCHWERPUNKTE DER SITZUNG VOM 9. JUNI 2021

In der zweiten Sitzung lagen die inhaltlichen Schwerpunkte in der Berichterstattung des Vorstands über die Geschäftsentwicklung, größere Einzelprojekte und Kooperationen, mögliche Beteiligungen und Investitionen sowie in dem Stand der Abschlussprüfungen zum Jahresabschluss 2020. Der Aufsichtsrat hatte viele Fragen, die untereinander und mit dem Vorstand diskutiert wurden. Diese betrafen insbesondere Einzelheiten zu möglichen Beteiligungen.

BILANZAUF SICHTSRATSSITZUNG AM 18. JUNI 2021

Vor der Bilanzaufsichtsratssitzung sind dem Aufsichtsrat rechtzeitig seitens des Vorstands der Jahres- und Konzernabschluss sowie der Lagebericht des Geschäftsjahres 2020 zur Verfügung gestellt worden. Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben daraufhin die Unterlagen geprüft und in der Sitzung gemeinsam mit dem Abschlussprüfer Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausführlich erörtert. Nach der Erörterung des Abschlusses, der Präsentation des Abschlussprüfers von wesentlichen Ergebnissen sowie der Beantwortung von Fragen hat der Aufsichtsrat den Ergebnissen der Abschlussprüfung ohne Einwendungen zugestimmt. Die vom Vorstand aufgestellten Abschlüsse hat der Aufsichtsrat gebilligt, damit wurde der Jahresabschluss der IGP Advantag AG gem. § 172 AktG festgestellt.

SCHWERPUNKTE DER SITZUNG VOM 17. SEPTEMBER 2021

In der vierten Aufsichtsratssitzung informierte der Vorstand über die bisherige Geschäftsentwicklung einschließlich der Aufstellung der Halbjahreszahlen, den Stand aller wesentlichen Projekte und Großaufträge sowie den Ausbau interner Kapazitäten im Rechnungswesen und Controlling. Zudem berichtete der Vorstand über die geplante Ausgabe von Aktienoptionen auf der Grundlage des Beschlusses der Hauptversammlung vom 17. August 2021. Nach eingehender Diskussion und Beantwortung von Fragen des Aufsichtsrats wurden kurzfristig nach der Sitzung der Halbjahresbericht und finale Unterlagen zur Ausgabe der Aktienoptionen dem Aufsichtsrat zur Prüfung und Zustimmung übermittelt.

SCHWERPUNKTE DER SITZUNG VOM 26. NOVEMBER 2021

Der Vorstand berichtete im Rahmen der Geschäftsentwicklung insbesondere über die Ergebnisentwicklung (EBITDA) vor dem Hintergrund der Planwerte und den Sachstand der wesentlichen Projekte. Ein besonderes Vorhaben noch vor dem Jahresende betraf die Umfirmierung von Gesellschaften unterhalb der IGP Advantag AG in die Rechtsform der GmbH zur Vereinfachung und Verschlankung von Verwaltungsabläufen. Lediglich die Metis Systems Aktiengesellschaft und die Auximio AG sollten in der bestehenden Rechtsform weitergeführt werden. Der Aufsichtsrat stimmte diesen Vorschlägen nach Diskussion ebenso zu wie einem Vorhaben zur Aufnahme von Fremdkapital.

Vorstand und Aufsichtsrat besprachen zudem Veränderungen und Trends im Branchenumfeld und entsprechende Schlussfolgerungen für die strategische Ausrichtung der Gesellschaft.

WEITERE AUFSICHTSRATSBESCHLÜSSE

Außerhalb der Sitzungen kam es zu weiteren Beschlüssen, die im Umlaufverfahren erfolgten. Hierzu zählten u.a. die Verabschiedung des Berichts des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020, der Beschluss über die Tagesordnung der Hauptversammlung 2021 und die Zustimmungen zum Kauf der BRH Generalplaner GmbH sowie zum Aktienoptionsplan.

ERTEILUNG DES PRÜFUNGS-AUFTRAGS UND PRÜFUNG

Die Hauptversammlung der IGP Advantag AG hat am 17. August 2021 die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Berlin, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 gewählt. Die Mazars GmbH & Co. KG hat den Jahresabschluss und den Lagebericht der IGP Advantag AG sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht zum 31.12.2021 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

BILANZAUF SICHTSRATSSITZUNG ZUM GESCHÄFTSJAHRE 2021 AM 29. JULI 2022

Der Jahresabschluss, Konzernabschluss und Konzernlagebericht sowie die dazugehörigen Prüfungsberichte des Abschlussprüfers haben allen Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig vor der Bilanzsitzung am 29. Juli 2022 vorgelegen. In dieser Sitzung des Aufsichtsrats hat der Abschlussprüfer über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet, diese erläutert und Fragen des Aufsichtsrats beantwortet.

Der Aufsichtsrat hat die Prüfberichte zustimmend zur Kenntnis genommen und nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung den Jahresabschluss, den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht gebilligt. Damit ist der Jahresabschluss der IGP Advantag AG gemäß § 172 AktG festgestellt.

Weiterhin wurden dieser Bericht des Aufsichtsrats sowie die Tagesordnung zur ordentlichen Hauptversammlung am 31. August 2022 besprochen und die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

ANSTEHENDE VERÄNDERUNGEN IM AUFSICHTSRAT

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Friedrich Orth, hat im Rahmen der Aufsichtsratssitzung vom 10. Juni 2022 Vorstand und Aufsichtsrat darüber informiert, dass er mit Ablauf der anstehenden ordentlichen Hauptversammlung aus persönlichen Gründen von seinem Amt zurücktreten wird. Als zweitgrößter Aktionär und in beratender Funktionen bleibt er der Gesellschaft aber weiterhin sehr eng verbunden.

Entsprechend unterbreitet der Aufsichtsrat den Aktionären zur ordentlichen Hauptversammlung einen Vorschlag für eine Neuwahl.

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 2021 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 erfolgreiche Zusammenarbeit.

Berlin, 29. Juli 2022

Für den Aufsichtsrat der IGP Advantag AG



Friedrich Orth
Aufsichtsratsvorsitzender

DIE AKTIE

KURSENTWICKLUNG, NOTIERUNG DER AKTIE (BÖRSEN)

Die Aktien der IGP Advantag AG werden seit dem 16.09.2013 unter der internationalen Wertpapierkennnummer ISIN DE000A1EWVR2 am Primärmarkt der Börse Düsseldorf sowie im Freiverkehr der Börsen Berlin, Frankfurt am Main und mittlerweile auch München notiert. Darüber hinaus werden die Aktien auf der Handelsplattform Xetra gehandelt.

DIE AKTIE

Der Kurs der Aktie erreichte Ende Juli 2021 mit EUR 2,54 den bisher höchsten Stand seit der durch die Einbringung der IGP erfolgten operativen Neuausrichtung. Während der marktweite Aktienindex DAX® seine positive Entwicklung fortsetzte und am 18. November mit 16.290 Punkten ein Allzeithoch erreichte, setzte in vielen Branchen, u.a. bei Baudienstleistern und Technologiewerten, bereits zur Mitte des Jahres eine deutliche Korrektur ein. Einerseits belasteten die wachsenden politischen Unsicherheiten im Osten Europas. Zudem trübte die Erwartung, dass mehrere Notenbanken bald versuchen würden, den Anstieg der Konsumentenpreise mit höheren Geldmarktzinsen und einer Rücknahme der Kaufprogramme bei Anleihen zu dämpfen, die Stimmung ein. Der Jahresschlusskurs der IGP Advantag Aktie wurde auf Xetra mit EUR 2,18 festgestellt. Im Vergleich zum Stand des Vorjahres (EUR 1,75) errechnete sich ein Kursgewinn von 24,6%.

Die Liquidität der IGP Advantag Aktie im Börsenhandel hat sich kontinuierlich weiter erhöht. Im Durchschnitt des Jahres 2021 wurden börsentäglich über XETRA rund 1.100 Aktien gehandelt. Zur Erhöhung der Liquidität der Aktie soll der Streubesitz zukünftig sukzessive ausgeweitet werden.

Um die Wahrnehmung der IGP Advantag Aktie am Kapitalmarkt zu erhöhen, wurde der Kontakt zu interessierten Anlegern auf Roadshows und bei individuellen Einzelgesprächen fortlaufend ausgebaut. Für die zweite Jahreshälfte sind weitere Präsentationen vor institutionellen Investoren geplant, u.a. im November auf dem Eigenkapitalforum sowie auf zahlreichen eigenen Roadshows in Europa.

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
Grundkapital	EUR 27,7 Mio.
Genehmigtes Kapital	EUR 13,8 Mio.
Bedingtes Kapital	EUR 13,9 Mio.

Werte je Aktie (EUR)

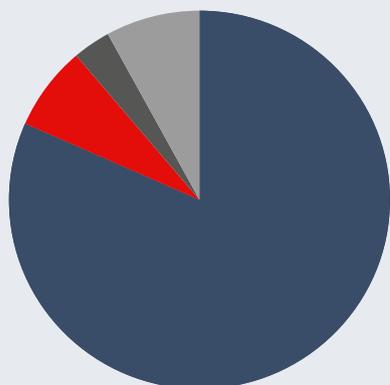
	2021	2020
Jahresüberschuss	-0,087	0,041
Jahresüberschuss vor Abschreibungen auf Firmenwerte	-0,003	0,116
Cash Flow	0,006	0,032
Cash Flow vor Änderung Working Capital	0,042	0,166
Dividende	0,000	0,000
Buchwert	1,124	1,210

Aktienkurse (XETRA)

Hoch	2,54	2,10*
Tief	1,66	1,38*
Jahresende	2,18	1,75

MARKET CAP (EUR Mio.; Jahresende) **60,5** **48,5**

* seit Handelsstart am 02.10.2020



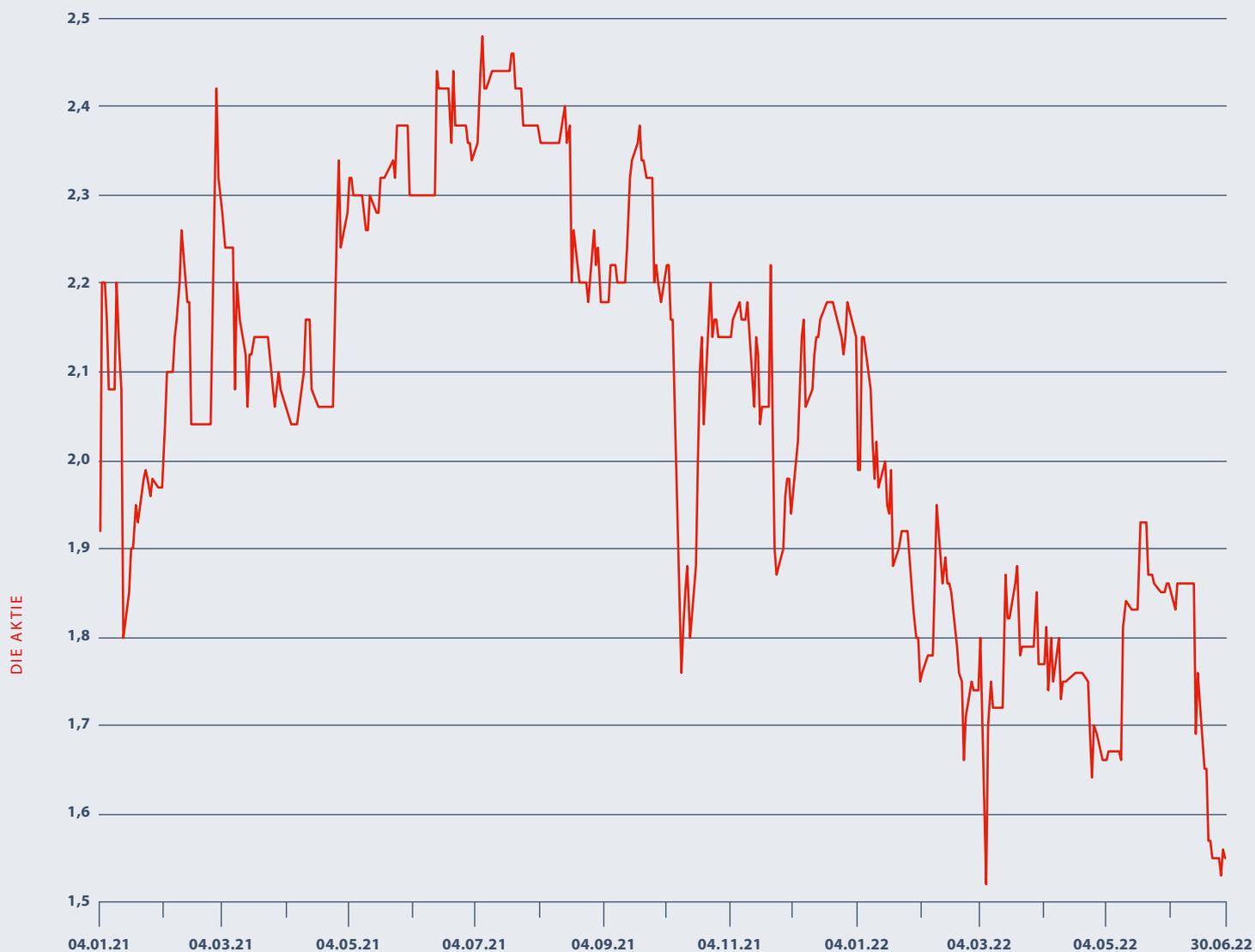
Aktionärsstruktur	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
Gräf Holding	81,60 %	86,25 %	- 4,65 %
GVA	7,20 %	7,20 %	+ 0,00 %
B+H	3,21 %	0 %	+ 3,21 %
Streubesitz	7,99 %	6,55 %	+ 1,44 %

ANALYSTENRATINGS WEITERHIN POSITIV

SMC Research hat 2021 vier Studien über den IGP Advantag Konzern veröffentlicht, zuletzt am 30.11.2021. Das Urteil lautet unverändert „buy“ bei einem Kursziel auf Sicht von 12 Monaten von EUR 3,90 (zuvor EUR 3,60).

Mit Quirin Privatbank Equity Research wurde der Konzern von einem weiteren Analystenhaus gecovered. In ihrer am 25.10.2021 veröffentlichten Studie sehen die Analysten von Quirin erhebliches Potenzial. Das Urteil lautet „buy“ mit einem Kursziel von EUR 3,75.

Schlusskurse XETRA



FINANZKALENDER 2022

- 08.04.22** Veröffentlichung vorläufiger Konzern-Umsatzzahlen des Geschäftsjahres 2021
- 29.07.22** Veröffentlichung geprüfter Konzern-Jahresabschluss per 31.12.2021
- 31.08.22** Ordentliche Hauptversammlung der IGP Advantag AG
- 30.09.22** Veröffentlichung ungeprüfter Konzern-Halbjahresabschluss H1 2022
- 28.11.22** Eigenkapitalforum 2022 (28. - 30.11.2022)

HAUPTVERSAMMLUNG BESCHLOSS KAPITALRAHMEN UND MITARBEITERBETEILIGUNGSPROGRAMM

Das Grundkapital lag zum Bilanzstichtag unverändert bei EUR 27.732.795. Die Gesellschaft verfügt über ein Genehmigtes Kapital von EUR 13.756.500, das bis zum 26. August 2025 in Anspruch genommen werden kann (Genehmigtes Kapital 2020). Die ordentliche Hauptversammlung hat am 17. August 2021 zudem beschlossen, das Grundkapital um bis zu EUR 12.479.758 bedingt zu erhöhen, um Inhabern bzw. Gläubigern von noch zu begebenden Optionsrechten bzw. Wandelanleihen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50.000.000 den Bezug von Aktien der Gesellschaft zu gewähren (Bedingtes Kapital I 2021). Der IGP ist es im Rahmen der Ermächtigungen auch gestattet, das Bezugsrecht der Aktionäre bei Kapitalmaßnahmen im Umfang von bis zu 10 % des Grundkapitals auszuschließen.

Damit verfügt die IGP über verschiedene Möglichkeiten zur Aufnahme von Kapital wie über die Ausgabe von Aktien gegen Bar- oder Sacheinlage oder auch die Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen. Zudem können Mitgliedern des Vorstands, Mitgliedern der Geschäftsführung verbundener Unternehmen und Arbeitnehmern des IGP Advantag Konzerns befristet bis zum 16. August 2026 Bezugsrechte für bis zu

1.386.639 Aktien der IGP Advantag AG angeboten werden (Bedingtes Kapital II 2021). Dieses Aktienoptionsprogramm soll der Motivation und Bindung von Mitarbeitern und Führungskräften dienen und der IGP einen Wettbewerbsvorsprung bei der Rekrutierung potenzieller neuer Mitarbeiter bieten.

Bis Ende 2021 fanden keine Kapitalmaßnahmen auf der Grundlage der HV-Beschlüsse statt. Allerdings wurden innerhalb der dafür vorgesehenen Bezugsfrist nach der Hauptversammlung Ende September 2021 im Rahmen des Aktienoptionsprogramms (Bedingtes Kapital II 2021) Optionen für insgesamt 423.500 Aktien ausgegeben. Hiervon entfielen 10.000 Aktien auf den Vorstand und 413.500 Aktien auf Arbeitnehmer der Gesellschaft sowie Arbeitnehmer und die Geschäftsführung von verbundenen Unternehmen. Gemäß der Optionsbedingungen können diese Aktien erstmals im vierten Quartal 2025 bezogen werden.

Nach diesem ersten Programm besteht demnach noch ein erhebliches Volumen für die Ausgabe weiterer Optionen.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Gegenüber dem Vorjahr haben sich zum Bilanzstichtag 2021 in der Aktionärsstruktur erste Veränderungen hin zu einem größeren Streubesitz ergeben. Der Aufsichtsratsvorsitzende Friedrich Orth hielt über die GVA Gewerbeimmobilien GmbH unverändert 7,2 % der Aktien, während das Vorstandsmitglied Stefan Gräf zur Ausweitung des Streubesitzes seinen Anteil leicht reduzierte, über

die Gräf Holding GmbH hielt er 81,6 % der Aktien. Erfreulich ist, dass sich, neben der Erhöhung des Streubesitzes auf rund 8 %, im Rahmen der Übernahme von 100 % der Anteile an der BRH Generalplaner GmbH, Berlin aus dem Kreis der abgebenden Gesellschafter Andreas Becher und Nikolaos Hatzijordanou eine Beteiligung von 3,21 % an der IGP Advantag AG ergab.

**Erhöhung des
Streubesitzes
auf rund **8 %****

NACHHALTIGKEITSBERICHT

für das Geschäftsjahr 2021



INHALT

22	<u>VORWORT</u>
25	<u>UMWELT / ÖKOLOGIE</u>
25	<u>Baudienstleistungen</u>
27	<u>Emissionshandel</u>
29	<u>Klimaneutralität durch Ausgleich</u>
28	<u>SOZIALES</u>
30	<u>GOVERNANCE / INTEGRIERTE UNTERNEHMENSFÜHRUNG</u>
30	<u>Aktionärsstruktur</u>
30	<u>Gesamtleistung nach Geschäftsbereichen</u>
30	<u>Kennzahlenübersicht</u>
31	<u>VORSTAND</u>
31	<u>AUFSICHTSRAT</u>
33	<u>STAKEHOLDER</u>
33	<u>RISIKOMANAGEMENT</u>

VORWORT

Bereits seit vielen Jahren ist Nachhaltigkeit Kern unserer Geschäftstätigkeit. Grundlage ist die Überzeugung, dass marktwirtschaftliche Lösungen den besten Weg weisen, um die weltweit angestrebten Minderungsziele für Treibhausgase zu erreichen: Sie sind nicht nur effizient, sondern wirken auch schneller als Verordnungen, Verbote oder andere gesetzliche Vorgaben.

Seit ihrer Gründung unterstützt Advantag ihre Kunden dabei, die angestrebten Treibhausgasreduktionsziele des Kyoto-Protokolls und des Pariser Klimaschutzabkommens effizient zu erreichen. Zugleich schafft der Preis für Emissionsrechte einen starken Anreiz, Kosten zu senken und Emissionen zu reduzieren.

NACHHALTIGKEITS- BERICHT

Durch die jüngsten Beschlüsse der Bundesregierung, neben dem Bau energieeffizienter Gebäude auch die Sanierung des Bestandes stärker zu fördern, sieht sich IGP in der Ausrichtung ihres Geschäftsfeldes baunahe Dienstleistungen erneut bestätigt. Gestützt auf eine jahrelange Erfahrung mit verschiedenen Baustoffen und Materialien, den Einsatz umweltfreundlicher Bauweisen wie der Holz-Modul-Konstruktion und die eigenentwickelte, in vielen Großprojekten bewährte BIM-Software [überbau] bietet der Konzern viele in der Praxis erprobte Lösungen.

An zwei Standorten wird die Nachhaltigkeit unserer Konzepte besonders deutlich.

In Berlin entsteht der greenovation campus, ein hochmoderner Holz-Hybrid-Bau im Passivhausstandard mit Büros, Labor, Werkstätten, Apartments, Corporate Housing, Gastronomie und Fitnessangeboten. Die variable Grundrissgestaltung bietet zukünftigen Mietern viele Gestaltungsmöglichkeiten. Heizung und Kühlung kommen ohne fossile Energieträger aus. Dachgärten, Regenwasser-Retentionszonen und Photovoltaik-Anlagen sowie eine Tiefgarage mit Lademöglichkeiten für E-Autos und E-Bikes ergänzen das ökologisch vorteilhafte Konzept.

In Steinfurt errichten wir den ebenso klimafreundlichen Mauritius Health & Care Campus, ein Zukunftsmodell der intersektoralen Gesundheitsversorgung. In Nachbarschaft zu einer Akutversorgung durch ein Krankenhaus werden Rehabilitation, Service-Wohnen und Pflegeeinrichtungen eng verknüpft.

Im laufenden Jahr wollen wir das Knowhow rund um das Thema Minderung von Treibhausgasen stärker bündeln. Dazu werden die Konzerngesellschaften enger zusammenarbeiten und unseren Kunden Lösungen aus einer Hand anbieten, z.B. das Energie-Effizienz-Konzept von IGP Green Solutions. Das EEK umfasst neben Engineering und Planung die schlüsselfertige Ausführung inklusive Finanzierung durch Fördermittel. Die energetische Optimierung führt dann zu einer Reduzierung von Energiekosten und der Neutralisierung von CO₂. Der Ertrag aus diesen Einsparungen finanziert die Kosten des Projekts, einschließlich der Kapitalkosten und unseres Honorars.

Unsere Projekte bieten nicht nur den Auftraggebern wirtschaftliche Vorteile, sie dienen auch dem Wohl der Bewohner vor Ort und der Gesellschaft insgesamt, ebenso unserer Umwelt. Sie spiegeln damit zugleich unsere Grundeinstellung wider: Ein von Fairness, Offenheit und Toleranz getragener Umgang mit allen Anspruchsgruppen, unseren Mitarbeitern, unseren Lieferanten, unseren Nachunternehmern und den Behörden.

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

Berlin, im Juli 2022



Stefan Gräf



Raik Oliver Heinzelmänn

IGP Advantag ist ein bundesweit tätiger 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.

Schon heute bieten mehrere spezialisierte Konzerngesellschaften Lösungen, um durch nachhaltige Bauprozesse, Baustoffe, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine intelligente Steuerung der Haustechnik klimarelevante Emissionen zu verringern oder zu vermeiden.

Im Geschäftsjahr 2022 ist geplant, weitere Synergiepotenziale zu heben. Dazu wird das Knowhow mehrerer Konzerngesellschaften gebündelt, um Kunden aus einer Hand profitable Wege zur Reduzierung von CO₂-Emissionen aufzuzeigen.

Einen besonderen Schwerpunkt in der operativen Tätigkeit bildet IGP Green Solutions, eine enge Kooperation der IGP Projekt GmbH, der IGP Ingenieur GmbH und der Advantag Services GmbH mit der ICME HEALTHCARE sowie der DeepGreen Funding GmbH. Die Mission ist klar formuliert. Gemeinsam mit Finanzierungspartnern bietet man Kunden eine energetische Optimierung von Standorten, welche zu Energieeinsparungen und damit einer Kostenreduzierung führt. Energieeffizienz führt hierbei auch zu einer deutlichen Reduzierung der Ausgaben für die benötigten CO₂-Zertifikate. Eventuell im verpflichtenden EU-Emissionshandel kostenlos zugewiesene Zertifikate werden gewinnbringend für die Einrichtung veräußert. Zugleich wird eine deutliche Wertsteigerung der Immobilien erzielt. So schließt sich der Kreis – IGP Green Solutions investiert mithilfe ihres Energie-Effizienz-Konzeptes (EEK) in die Gebäude und deckt die Projektkosten durch einen Mix aus individuell zugeschnittenen Fördermitteln

und den Einsparungen, die nach der Umrüstung erzielt werden. Dabei wird während der Baumaßnahmen ein nahezu unterbrechungsfreier Betrieb sichergestellt. Adressiert werden derzeit vor allem große Universitäts-Kliniken.

Der IGP Advantag Konzern bestand zum 31.12.2021 auf der ersten Ebene aus der Muttergesellschaft IGP Advantag AG mit Sitz in Berlin und auf der zweiten Ebene aus den jeweils 100%igen Tochtergesellschaften IGP Ingenieur GmbH (Projektmanagement und Objektüberwachung), IGP Projekt GmbH (Projektentwicklung), IGP Beteiligungs GmbH (Beteiligungen an Unternehmen, die das Leistungsspektrum der IGP Gruppe unterstreichen und räumlich erweitern) und Advantag Services GmbH (Emissionshandel) sowie der 77,9%igen Tochtergesellschaft Auximio AG (Mikrofinanzierung). Weitere Details enthält das Organigramm auf Seite 7.

Der IGP Advantag Konzern war zum Bilanzstichtag mit 13 Gesellschaften in Deutschland vertreten und beschäftigte 149 Mitarbeiter. Ziel des Unternehmensaufbaus ist es, Synergien zwischen den spezialisierten Geschäftssparten zu heben, um neben einem höheren Grad an Nachhaltigkeit eine überdurchschnittliche Profitabilität zu erwirtschaften. Der Konzern erlöste im Geschäftsjahr 2021 rund EUR 49,4 Mio. Davon entfielen rund EUR 34,5 Mio. auf den Handel mit CO₂-Zertifikaten. Mit Baudienstleistungen, deren Schwerpunkt in Berlin und in der Region Rhein-Ruhr lag, wurden rund EUR 17,6 Mio. Erlöse, bei einer Gesamtleistung von EUR 31,0 Mio.

UMWELT / ÖKOLOGIE

BAUDIENSTLEISTUNGEN

Im Bereich der Baudienstleistungen ist IGP seit vielen Jahren bestrebt, Umweltbelastungen durch smarte und moderne Baumethoden, -prozesse und -materialien zu vermeiden oder stark zu reduzieren. Der Einsatz umweltfreundlicher Bauweisen wie Holz-Modul-Konstruktionen, ein hoher Vorfertigungsgrad und die Verwendung modernster Gebäudetechnik sind in allen Bereichen Standard.

Sowohl der Neubau als auch die Sanierung der geplanten Gebäude müssen während der Errichtung und im Betrieb höchsten Anforderungen an die Klimafreundlichkeit genügen. Dafür unterwerfen sich die Konzerngesellschaften freiwillig entsprechenden Zertifizierungen und lassen die Nachhaltigkeitspolitik extern überprüfen. Beispielhaft sind Zertifizierungen der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB).

Herausragende Beispiele hierfür sind die greenovation Projekte. Seit 2021 entwickelt die IGP Gruppe in Berlin-Zehlendorf den greenovation campus – einen CO₂-neutralen Büro-Wohn-Komplex in Holzmodul-Bauweise. Auf einer Bruttogeschossfläche (BGF) von rund 15.550 qm entstehen unter anderem Büroflächen und Werkwohnungen sowie eine Tiefgarage mit Lademöglichkeiten für E-Autos und E-Bikes. Auf den Einbau von Heizungen und Kühlsystemen, die mit fossilen Energieträgern betrieben werden, wird verzichtet. Die Gesellschaft plant, an weiteren Standorten in Deutschland Projekte nach dem Konzept des greenovation campus zu errichten.

Inzwischen ist IGP auch auf dem stark wachsenden Markt für Healthcare-Immobilien vertreten. Im März 2021 hat IGP über ihre Tochtergesellschaft IGP Projekt GmbH als Generalübernehmer den Auftrag für den Bau eines interdisziplinären Gesundheitszentrums in Steinfurt erhalten. Auf einer Gesamtfläche von ca. 39.000 qm BGF entstehen eine Reha-Klinik mit verschiedenen Fachdisziplinen, Unterkünfte für betreute Wohnformen, ein Pflegeheim, eine Pflegeschule sowie Wohnungen und Tiefgaragen. Das Auftragsvolumen für die IGP Projekt GmbH beläuft sich insgesamt auf mehr als EUR 50 Mio. Die Projektentwicklung soll bis 2026 abgeschlossen sein.

Ein großes Potential, um Nachhaltigkeitsaspekte im Bauprozess stärker zu berücksichtigen, bietet der Ausbau der Digitalisierung. Der Konzern verfügt mit der selbstentwickelten BIM-Software [überbau] über eine umfassende Lösung zur Prozessdigitalisierung. [überbau] ist ein ganzheitliches Managementsystem für die Immobilienbranche, mit dem Bauherren, Generalunternehmer und ausführende Firmen erhebliche Kosten- und Zeiteinsparungen erzielen können. Die Software unterscheidet sich von den Systemen der Mitbewerber dadurch, dass sie nicht nur für die Planungsphase eingesetzt wird, sondern zugleich für die Leistungsphasen nach den Ausschreibungen optimiert ist. [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 in allen Phasen des Bauprojekts mehr Kontrolle, Aktualität und Transparenz, auch für ökologisch relevante Daten.

greenovation campus, Hegauer Weg, Berlin. Für mehr Informationen zum Projekt siehe Referenzen auf Seite 86.



Gemeinsam mit dem Karlsruher Institut für Technologie (KIT) hat die Metis Systems AG 2021 den mit EUR 750.000 dotierten Förderpreis „Künstliche Intelligenz als Treiber für volkswirtschaftlich relevante Ökosysteme“ im Rahmen des bis 2023 laufenden Forschungsprojekts „SDaC – Smart Design and Construction“ gewonnen.

Bis 2019 wurde [überbau] intern entwickelt und seitdem operativ eingesetzt. Seit 2020 wird [überbau] als SaaS Lösung von der Tochtergesellschaft Metis Systems AG extern vermarktet. Gemeinsam mit dem Karlsruher Institut für Technologie (KIT) hat die Gesellschaft 2021 den mit EUR 750.000 dotierten Förderpreis „Künstliche Intelligenz als Treiber für volkswirtschaftlich relevante Ökosysteme“ im Rahmen des bis 2023 laufenden Forschungsprojekts „SDaC – Smart Design and Construction“ gewonnen. Neben Metis Systems AG und dem Konsortialführer KIT begleiten 9 weitere Partner das Projekt, darunter auch die Konzerngesellschaft IGP Completing Projects AG.

Metis Systems konzentriert sich dabei auf die Nutzung von Künstlicher Intelligenz (KI) in der Bauwirtschaft und ist Teilprojektleiter der Gruppe „Bauausführungsplanung“ mit den Bereichen Mängelprädiktion, Nachtragsprädiktion und Terminplanprognose. Dabei gibt es bereits erste vielversprechende Projektergebnisse, die auf der Plattform www.cyberforum.de/sdac-testphase vorgestellt werden.

Ziel des seit April 2020 laufenden Gesamtprojektes ist die Entwicklung einer digitalen Plattform, auf der sich die gesamte Bauwirtschaft vernetzt und die mit Hilfe von künstlicher Intelligenz eine einfachere Planung und Realisierung von Bauwerken ermöglicht. Da in der Baubranche eine Vielzahl unterschiedlicher Soft- und Hardware eingesetzt wird, sind die Aufbereitung und der Austausch von Daten erschwert. Nun sollen die gängigen Datenformate mittels Methoden der Künstlichen Intelligenz aufbereitet und strukturiert werden.

Der Einsatz von KI bietet eine Vielzahl von Optimierungspotentialen. Das System kann z.B. eigenständig den Baufortschritt ermitteln, indem 2D- und 3D-Aufnahmen abgeglichen werden und der Ist-Zustand

einer Baustelle mit dem Soll-Zustand des digitalen Zwillings im zugrundeliegenden BIM-Modell verglichen wird. Besonders wichtig ist dabei, mögliche Gefahrenquellen zu erkennen, zu lokalisieren und zu dokumentieren. Auf diese Weise können Mitarbeiter schnell vor möglichen Unfallquellen gewarnt und der Arbeitsschutz verbessert werden. Ebenso soll das Problem unterschiedlicher Lieferscheine gelöst werden, indem aus den verschiedenen digitalen und haptischen Formaten einheitliche Daten generiert werden. Auch die Mängelprädiktion und die Massenermittlung in Bauplänen sollen mit KI vorangebracht werden.

Künftige Bauvorhaben können dadurch schneller, effizienter und kostengünstiger abgewickelt und Baustellen sicherer eingerichtet werden. Durch das SDaC-Forschungsprojekt sollen vor allem kleine und mittelständische Unternehmen in der Bauwirtschaft leichter auf Datenbestände zugreifen können, um die KI-Modelle effizient nutzen zu können. Seit Q4 2021 wird die Software auch in einer App-Version angeboten, z.B. für die mobile Nutzung auf Baustellen.

Das Geschäft mit [überbau] soll als wachstumsstarkes und margenträchtiges Standbein des IGP Advantag Konzerns für einen wachsenden Anteil an den wiederkehrenden Erlösen sorgen. Darüber hinaus bietet das hochskalierbare Softwaregeschäft die Möglichkeit, die Konzernmargen auszuweiten.

Im Juli 2021 hat sich IGP über die Tochtergesellschaft IGP Beteiligungs AG mit 25,1 % an der Berliner DeepGreen Funding GmbH beteiligt, die sich darauf konzentriert, Fördermittel für innovatives und nachhaltiges Bauen aus vielen verschiedenen Quellen für ihre Kunden zu beschaffen. Das Alleinstellungsmerkmal von DeepGreen Funding liegt in einem umfassenden Beratungsansatz, der technologiebasiert

Vielversprechende Projektergebnisse zur Nutzung von Künstlicher Intelligenz (KI):
www.cyberforum.de/sdac-testphase

Förderprogramme aus vielen verschiedenen Quellen zusammenstellt und auswertet und dabei alle Facetten und Formen von Fördermöglichkeiten für Immobilien abdeckt. Die so ermittelten Programme ermöglichen sowohl die energetische Sanierung von Bestandsobjekten als auch die Förderung von Neubauten und sind für einzelne Gebäude bis hin zu ganzen Quartieren aller Nutzungsarten geeignet. Neben der Identifikation der Fördermittel begleitet DeepGreen Funding seine Auftraggeber bei der Antragstellung und Genehmigung der Mittel und ermöglicht so höchste Effizienz und Transparenz auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand. Darüber hinaus können auf dem Weg zu Zertifizierungen (z.B. DGNB, LEED) erhebliche Synergien geschaffen werden. Dank des ganzheitlichen Ansatzes werden neben der ökologischen Attraktivität zugleich die kapitalmarktbezogenen Bedingungen der Bauprojekte optimiert. Dies erfolgt insbesondere durch die Stärkung der ESG-Konformität im Kontext der EU-Taxonomie.

EMISSIONSHANDEL

Bei der Errichtung CO₂-neutraler Gebäude kommen der IGP Gruppe auch ihre umfangreichen Erfahrungen im Emissionshandel zugute. Die Advantag Services GmbH betreibt den Handel mit CO₂-Emissionsrechten im Rahmen des verpflichtenden europäischen Emissionshandels ETS. Darüber hinaus ist die Advantag Services seit 2021 Mitglied an der Singapur AirCarbon Exchange, an der CO₂-Zertifikate für den Luftverkehr gehandelt werden. Im November 2021 wurde die Gesellschaft zudem als Intermediär für das nationale Emissionshandelssystem nEHS an der European Energy Exchange EEX zugelassen. Damit wurde das Serviceangebot um zwei aussichtsreiche Marktsegmente erweitert.

Inzwischen wird ein nicht unerheblicher Teil des Konzernumsatzes mit dem Handel mit CO₂-Emissionszertifikaten erwirtschaftet. Die Nachfrage nach CO₂-Zertifikaten ist im ersten Halbjahr 2021 bereits stark gestiegen, da aufgrund der von der EU angekündigten Verschärfung der Klimaziele mit einer Verknappung zu rechnen ist. Zudem hat in Deutschland im Jahr 2021 der nationale Emissionshandel begonnen, welcher insbesondere die Sektoren Verkehr und Gebäude betrifft.

Im zweiten Halbjahr verdoppelte sich der Umsatz der Sparte Emissionshandel gegenüber dem ersten Halbjahr nahezu (EUR 23,0 Mio. gegenüber EUR 11,6 Mio.).

Für die IGP Gruppe ist DeepGreen Funding ein idealer Partner. Gestützt von Fördermittelprogrammen und verstärkt durch den Preisanstieg bei fossilen Energieträgern ist es bei Bestandsimmobilien meist günstiger, die Gebäude energetisch zu sanieren, als für den Mehrverbrauch von Brennstoffen und für die stetig steigenden CO₂-Abgaben zu zahlen. Zudem sind energieeffiziente Gebäude langfristig deutlich werthaltiger. Neben der Beratung und Beantragung von Fördermitteln für die Errichtung von klimafreundlichen und klimaneutralen Gebäuden sowie der Sanierung von Gebäuden mit dem Ziel, die CO₂-Bilanz zu verbessern, vermittelt DeepGreen Funding auch Dienstleistungen rund um klimagerechtes Bauen und Sanieren. Das Know-how der Fördermittelexperten wird nicht nur bei externen Aufträgen im Bereich des effizienten und klimaneutralen Bauens eingesetzt, sondern auch bei eigenen Projektentwicklungen wie dem greenovation campus in Berlin-Zehlendorf. Zudem bietet das Green-Tech ebenso wie die IGP Tochter Advantag Services den Handel mit CO₂-Zertifikaten an.

Triebfeder war neben den weiter ausgedehnten Handelsaktivitäten der Preisanstieg bei Zertifikaten. Nach Angaben des Umweltbundesamtes stieg der Durchschnittserlös pro Emissionsberechtigung von EUR 24,61 im Jahr 2020 auf EUR 52,50 im Jahr 2021. Am 17. Dezember wurde sogar ein Wert von EUR 82,25 erreicht.

Die Europäische Union hat im Rahmen einer Reform in Aussicht gestellt, die Pflicht zum Erwerb von Emissionszertifikaten auf weitere Branchen und Sektoren auszuweiten und die bisher übliche Abgabe von kostenlosen Emissionszertifikaten an Unternehmen in energieintensiven Industrien sukzessive bis 2032 zurückzuführen, was weitere Preissteigerungen zur Folge haben sollte. Im nationalen deutschen Emissionshandel wurde zudem bereits gesetzlich fixiert, dass die Preise für Emissionsrechte jährlich steigen werden. Somit bietet dieses Geschäftsfeld auch in den folgenden Jahren starke Umsatz- und Ergebnissteigerungspotenziale.

Der IGP Advantag Konzern hat im Geschäftsjahr 2021 rund 487 Tonnen CO₂-Emissionen verursacht und damit rund 7 % weniger als im Vorjahr (2020: rund 525 Tonnen). Besonders die direkten (Scope 1) und indirekten (Scope 2) Emissionen konnten deutlich reduziert werden. Allerdings wurde bei der Berechnung der Gesamtemissionen angesichts der breiten Streuung, die die zugrunde gelegten Emissionsfaktoren in der Praxis aufweisen, zur Berücksichtigung von

Ungenauigkeiten ein deutlich höherer Korrekturwert als im Vorjahr auf den ermittelten Konzernwert aufgeschlagen (12,5 % nach 7,5 %). Die so ermittelte Emissionsmenge wurde wiederum insgesamt über ein besonders sorgfältig ausgesuchtes Klimaschutzprojekt kompensiert, indem Zertifikate des CDM – Projekt 4095, CECIC Zhangbei Gaojialiang Wind farm Project, erworben und stillgelegt wurden (Offsetting). Die Stilllegung eines Zertifikats mit der Bezeichnung Certified Emission Reduction (CER) gewährleistet die Neutralisierung einer Tonne CO₂ oder deren Äquivalent in anderen Treibhausgasen.

Bei diesem Projekt-Mechanismus handelt es sich um den global anerkannten Clean Development Mechanism (CDM) der Vereinten Nationen (UN), welcher auch im EU-Emissionshandel bis zur dritten Handelsperiode genutzt werden kann und noch heute im Rahmen des globalen Emissionshandels für den Luftverkehr Verwendung findet (CORSIA: Carbon Offsetting and Reduction Scheme for International Aviation).

SOZIALES

Im IGP Advantag AG Konzern waren zum Bilanzstichtag 149 Mitarbeiter beschäftigt, bzw. 141 im Jahresdurchschnitt (auf Basis des Konsolidierungskreises per 31.12.2021).

Per Ende September 2021, zur Auflage des Aktienoptionsprogramms, hat sich die Beschäftigtenstruktur wie folgt dargestellt: Von 170 Mitarbeitern (ohne SAA Schweger Architekten) bekleideten 18 leitende Funktionen (Vorstand, Geschäftsführer, Leitende Angestellte), davon waren 2 Frauen (11 %). Insgesamt lag die Zahl weiblicher Mitarbeiter bei 37 %.

Das Projekt wurde von Unternehmen aus dem Vereinigten Königreich, der Schweiz, den Niederlanden und Deutschland in der Provinz Hebei im Nordosten Chinas umgesetzt und besteht aus 66 Turbinen mit einem Rotordurchmesser von 50 Metern. Indem Strom klimafreundlich mit Windkraft erzeugt wird, werden jährlich CO₂-Emissionen von insgesamt 89.366 Tonnen vermieden. Zusätzlich sinken die SO_x- und NO_x-Emissionen deutlich, da vor allem Strom aus Kohlekraftwerken ersetzt wurde.

Link zum Projekt: <https://cdm.unfccc.int/Projects/DB/BVQI1288951373.69/view>

Die IGP Advantag AG sowie deren Tochtergesellschaften sind somit als klimaneutrale Unternehmen einzustufen.

Regelmäßig stattfindende Mitarbeitergespräche bilden konzernweit die Grundlage für den gegenseitigen Austausch. Darüber hinaus finden Meetings und Informationsveranstaltungen sowie Seminare zu internen und externen Sachverhalten statt. Im Durchschnitt werden pro Konzernunternehmen 10 Mitarbeiter beschäftigt. Die Kommunikation innerhalb dieser kleinen Organisationseinheiten ist geprägt von hoher Transparenz, offener Gesprächskultur und direkten Kommunikationswegen über alle Hierarchiestufen.

Die Gesellschaft verspricht sich, durch das Angebot von Aktien Mitarbeiter enger an das Unternehmen zu binden. Zudem soll so die Attraktivität als Arbeitgeber gestärkt werden, um neue Mitarbeiter zu rekrutieren. Die Hauptversammlung hat 2021 für ein Aktienoptionsprogramm ein Bedingtes Kapital im Umfang von EUR 1.386.639 geschaffen, entsprechend rund 5 % des Grundkapitals („Bedingtes Kapital II 2021“). Im Berichtszeitraum wurden Optionen für insgesamt 423.500 Aktien ausgegeben.

Die Gesellschaft verspricht sich, durch das Angebot von Aktien Mitarbeiter enger an das Unternehmen zu binden. Im Berichtszeitraum wurden Optionen für insgesamt

423.500 Aktien ausgegeben.

KLIMANEUTRALITÄT DURCH AUSGLEICH

Geschäftsjahr 2021	IGP Advantag AG	IGP Ingenieur AG (2021: inkl. Tochterges.)	IGP Projekt GmbH (2021: inkl. Tochterges.)	Advantag Services GmbH	Auximio AG	IGP Technik AG	IGP InterCon AG	Metis Systems AG	Summe	kg CO ₂
Reisen per Bahn in km	40.282	64.845	1.485	0	0				106.612	3.412
Reisen per Flugzeug in km	0	98.400	10.242	0	0				108.642	41.284
Reisen per Pkw in km	202	224.734	7.380	0	0				232.316	29.040
Fahrten per Taxi in km	0	777	127	0	0				904	113
Gesamtverbrauch E-Autos in kWh	0	1.999	52	4.017	0				6.068	2.433
Energieverbrauch Gebäude kWh	0	49.715	8.390	1.901	0				60.006	24.062
Anzahl Mitarbeiter (inkl. Freiberufler)	4	338	25	4	3				374	
Mitarbeiter km Arbeitsweg	28.288	2.404.480	176.800	28.288	21.216				2.659.072	332.384
										432.728

Geschäftsjahr 2020										
Reisen per Bahn in km	1.200	158.104	1.600	0	1.200	0	0	800	162.904	5.213
Reisen per Flugzeug in km	0	237.160	50.400	0	0	0	2.400	1.600	291.560	110.793
Reisen per Pkw in km	12.986	274.488	8.592	0	0	32.888	600	2.749	332.303	41.538
Fahrten per Taxi in km	0	4.443	202	0	0	0	0	0	4.645	581
Gesamtverbrauch E-Autos in kWh	77	544	112	2.621	0	0	0	0	3.354	1.345
Energieverbrauch Gebäude kWh	0	42.213	55.147	1.353	4.059	0	0	0	102.772	41.212
Anzahl Mitarbeiter (inkl. Freiberufler)	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
										524.616

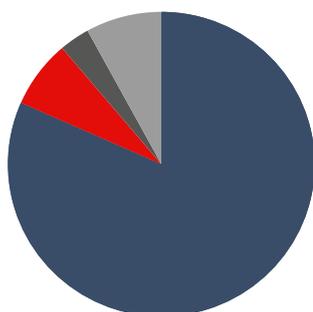
Benchmarks	2021	2020		2021	2020
Kraftstoffpreis EUR je Liter	1,58	1,25	Zuschlag wg. Ungenauigkeit	12,50 %	7,50 %
Kraftstoffverbrauch Pkw Liter je 100 km	10,00	10,00	CO ₂ -Emissionen final	486.819 kg	563.962 kg
Flugstrecke nah (H/R) in km	1.200,00	1.200,00	CO ₂ -Emission pro Mitarbeiter p.a.	1.302 kg	1.524 kg
Flugstrecke Europa (H/R) in km	3.600,00	3.600,00	CO ₂ -Emissionen je Mio. Umsatz	9.326 kg	14.841 kg
Zugstrecke inkl. ÖPNV (H/R) in km	165,00	800,00	Abdeckungsgrad Mitarbeiter	100 %	100 %
Preis pro Flug (H/R) EUR	198,00	198,00	Dienstreisen in km / Mitarbeiter	1.212 kg	2.139 kg
Taxifahrt EUR je km	0,75	0,75			
Strom E-Auto EUR je km	0,48	0,44	Scope 1 – direkte Emissionen	59.740 kg	88.956 kg
Verbrauch E-Auto kWh je 100 km	17,50	17,50	Scope 2 – indirekte Emissionen	50.410 kg	125.330 kg
Stromkosten EUR je kWh	0,30	0,30	Scope 3 – vor-/nachgelagerte	376.669 kg	349.676 kg
km / Mitarbeiter (MA)	34,00	34,00		486.819 kg	563.962 kg
Arbeitstage MA mit Anreise	103,00	206,00			

	je Pkm* Bahn	je km Kfz	je Pkm* Flugzeug	je kWh Strom	
CO ₂ -Emissionen in kg	0,032	0,125	0,380	0,401	*Pkm: Personenkilometer

GOVERNANCE / INTEGRE UNTERNEHMENSFÜHRUNG

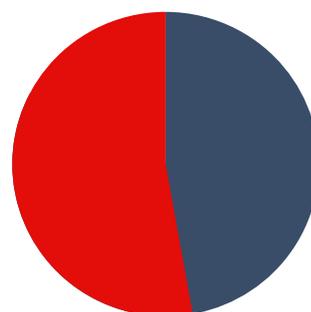
Die IGP Advantag ist eine Aktiengesellschaft nach dem deutschen Aktienrecht und verfügt über eine dualistische Struktur, bestehend aus Vorstand und Aufsichtsrat. Die IGP Advantag AG ist die Obergesellschaft des Konzerns.

AKTIONÄRSSTRUKTUR



■ Gräf Holding	81,60 %
■ GVA	7,20 %
■ B+H	3,21 %
■ Streubesitz	7,99 %

GESAMTLEISTUNG NACH GESCHÄFTSBEREICHEN



■ IGP	31,0 Mio. EUR	47 %
■ Advantag	34,7 Mio. EUR	53 %

Kennzahlenübersicht

	2021		2020	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	49.353,28	75	37.850,04	97
Bestandsveränderungen	15.309,22	23	502,05	1
Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0	210,14	1
Sonstige betriebliche Erträge	1.039,98	2	549,56	1
Gesamtleistung	65.702,48	100	39.111,79	100
Materialaufwand	49.539,59	75	18.721,06	48
Personalaufwand	9.087,06	14	9.920,42	25
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.189,91	9	5.229,78	13
EBITDA	885,92	1	5.240,53	13
Abschreibungen	2.623,78	4	2.365,46	6
EBIT	-1.737,86	-3	2.875,07	7
Zinserträge	58,66	0	44,91	0
Zinsaufwand	171,76	0	-22,54	0
EBT	-1.850,95	-3	2.897,44	7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	518,74	1	1.686,02	4
Sonstige Steuern	3,13	0	5,34	0
Konzernjahresüberschuss	-2.372,82	-4	1.206,07	3

VORSTAND

Der Vorstand entscheidet über die Strategie, die auf einen nachhaltigen Unternehmenserfolg ausgerichtet ist. Er steuert die Finanz- und Liquiditätsplanung in enger Abstimmung mit den Führungskräften der zweiten Ebene. Die Arbeit des Vorstandes und die

Aufgabenverteilung sind in einer Geschäftsordnung geregelt, die der Aufsichtsrat erlassen hat. Gemäß § 6 der Satzung entscheidet der Aufsichtsrat über die Zahl der Vorstandsmitglieder. Im Berichtsjahr setzte sich der Vorstand aus zwei Personen zusammen.

Stefan Gräf

Dipl.-Ing. Bauingenieurwesen
Jahrgang 1967
Hauptaktionär (Anteil: 81,6 % über die Gräf Holding GmbH)

seit 2019: Vorstandsmitglied IGP Advantag AG, darüber hinaus in der Geschäftsführung verschiedener Unternehmen der IGP Gruppe tätig

Expertise: Geschäftsführung von Unternehmen im Bereich Ingenieurwesen, Projektentwicklung, Unternehmensaufbau, Projektentwicklung, Projektmanagement, Generalplanung

Raik Oliver Heinzelmann

Bank- und Finanzkaufmann
Spotmarkt-Börsenhändler für Emissionsrechte und Gas
Jahrgang 1970

seit 2010: Vorstandsmitglied IGP Advantag AG und Geschäftsleiter von zwei Tochtergesellschaften
seit 2012: Aufsichtsratsvorsitzender Qomtec AG

Expertise: Emissionshandel, Klimaschutz, Nachhaltigkeit, Unternehmensfinanzierung, Börsenhandel, Fair Disclosure

AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat überwacht und kontrolliert den Vorstand. Die Grundlagen für die Arbeit des Aufsichtsrates sind in einer Geschäftsordnung zusammengefasst. Gemäß § 9 der Satzung besteht der Aufsichtsrat aus vier Mitgliedern. Seit der Hauptversammlung vom 31. Oktober 2019 setzt sich der Aufsichtsrat jeweils zur Hälfte aus Männern und Frauen zusammen. Alle Mitglieder des Aufsichtsrates sind gewählt bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2023 beschließt.

Friedrich Orth

Dipl.-Ing.
Jahrgang 1944
Vorsitzender des Aufsichtsrates, Großaktionär (Anteil von 7,2 % über die GVA Grund- und Vermögensanlagen AG)

seit 2019: Aufsichtsratsvorsitzender IGP Advantag AG

seit 2020: Aufsichtsratsmitglied der :be AG, Österreich

seit 2016: Aufsichtsratsmitglied der be Architects Holding AG, Österreich
Gründungsmitglied und Vorstand einer Immobilien-Aktiengesellschaft, zuvor Beamter im höheren Dienst des Landes Niedersachsen und der Freien und Hansestadt Hamburg

Expertise: Geschäftsführung von Unternehmen, Unternehmensaufbau

Petra Wierzchowski

Wirtschaftsprüferin
Jahrgang 1966

seit 2019: Aufsichtsratsmitglied IGP Advantag AG
seit 2004: Geschäftsführende Gesellschafterin der Hecht & Kollegen GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft
1998 – 2004: Gesellschafterin der Hecht & Kollegen GbR, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
1991 – 1998: Assistentin im Bereich Steuern und Wirtschaftsprüfung, Michael Hecht

Expertise: Geschäftsführung von Unternehmen im Bereich Steuerberatung / Wirtschaftsprüfung, Unternehmensaufbau

Frau Wierzchowski verfügt als geprüfte Wirtschaftsprüferin über besonderen Sachverstand auf dem Gebiet der Abschlussprüfung. Damit erfüllt der Aufsichtsrat der IGP Advantag AG bereits eine Anforderung an wesentliche persönliche Voraussetzungen gemäß § 100 Abs. 5 AktG nach der Änderung durch das Finanzmarktintegritätsstärkungsgesetz (FISG).

Burghard Dregger

Rechtsanwalt
Jahrgang 1964

seit 2019: Aufsichtsratsmitglied IGP Advantag AG
bis 2020: Mitglied und Vorsitzender der CDU-Fraktion im Abgeordnetenhaus von Berlin
seit 1995: Aufbau Dregger Rechtsanwälte Berlin

Expertise: Geschäftsführung von Unternehmen, Unternehmensaufbau, Rechtswissenschaften

Jennifer Gräf

Architektin M.Sc.
Jahrgang 1987
nahestehende Person (Ehefrau) des Vorstandsmitglieds und Großaktionärs Stefan Gräf

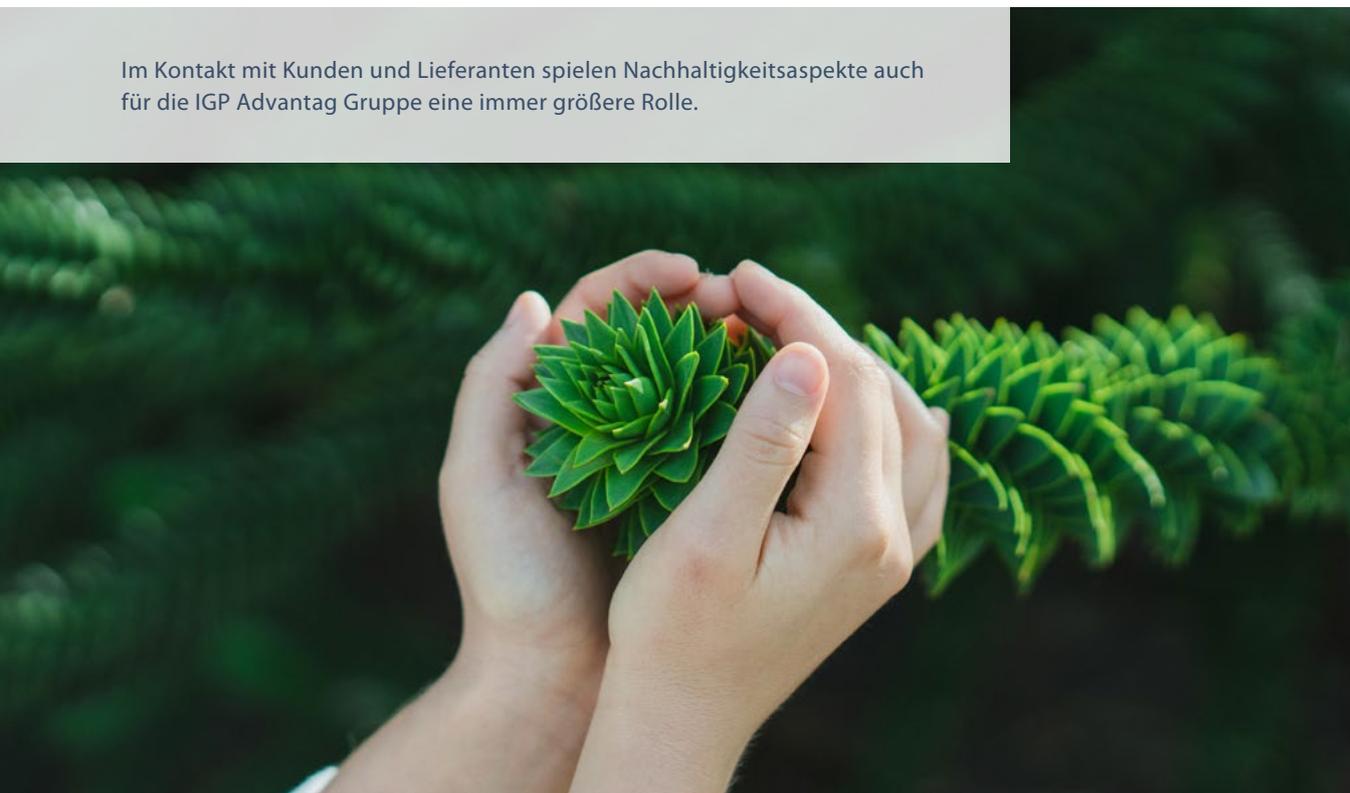
seit 2019: Aufsichtsratsmitglied IGP Advantag AG
seit 2017: Vorstandsvorsitzende Stephan Braunsfelds Projekt AG
seit 2015: Geschäftsführung IGP Projekt GmbH

Expertise: Geschäftsführung von Unternehmen im Bereich Architektur / Projektentwicklung, Unternehmensaufbau, Projektentwicklung, Projektmanagement

Herr Friedrich Orth ist Mitglied des Aufsichtsrats der :be AG, Österreich und der be Architects Holding AG, Österreich. Die anderen Mitglieder des Aufsichtsrates üben keine weiteren Mandate in gesetzlich zu

bildenden Aufsichtsräten oder vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen außerhalb des Konzerns aus.

Im Kontakt mit Kunden und Lieferanten spielen Nachhaltigkeitsaspekte auch für die IGP Advantag Gruppe eine immer größere Rolle.





STAKEHOLDER

Vertreter der IGP Advantag AG befinden sich im regelmäßigen Austausch mit Interessenvertretungen, Verbänden und Behörden. Für Unternehmen des Bausektors ist besonders der Interessenausgleich mit öffentlichen Stellen von hoher Bedeutung und wird dementsprechend proaktiv und transparent gefördert. Im Kontakt mit Kunden und Lieferanten spielen Nachhaltigkeitsaspekte auch für die IGP Advantag Gruppe eine immer größere Rolle. Besonders die Themen Klimaschutz, Energie- und Ressourceneffizienz sowie die strenge Einhaltung von Arbeits- und Menschenrechten

bei Bauprojekten gewinnen an Gewicht. Eine weitere wesentliche Stakeholder-Gruppe des IGP Advantag Konzerns stellen Investoren und Analysten dar. Auch am Kapitalmarkt wächst die Bedeutung von ESG-Kriterien als Grundlage für Anlageentscheidungen. Die Mitglieder des Vorstandes und die Investor Relations Beauftragten nutzen daher Roadshows und Gespräche mit Investoren und Analysten, um neben aktuellen Themen und der Marktlage auch das breite Spektrum an Dienstleistungen rund um das Thema Nachhaltigkeit zu erläutern.

RISIKOMANAGEMENT

IGP Advantag und die Tochtergesellschaften betreiben ein umfangreiches Risikomanagement (s. 4.1 Risikomanagement im Lagebericht ab Seite 48).

Berlin, 29. Juli 2022

Stefan Gräf

Raik Oliver Heinzelmann

FOUR Frankfurt. Für mehr
Informationen zum Projekt siehe
Referenzen auf Seite 86.

KONZERNLAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr 2021



INHALT

36	<u>1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS</u>
36	<u>1.1 Überblick</u>
36	<u>1.2 Unternehmensstruktur</u>
37	<u>1.3 Geschäftsmodell</u>
38	<u>1.4 Organe und Mitarbeiter</u>
39	<u>2. WIRTSCHAFTSBERICHT</u>
39	<u>2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung</u>
39	<u>2.2 Branchensituation</u>
42	<u>3. GESCHÄFTSVERLAUF</u>
42	<u>3.1 Ertragslage</u>
43	<u>3.2 Finanz- und Vermögenslage</u>
44	<u>3.3 Erläuterung Konzern-Kapitalflussrechnung</u>
44	<u>3.4 Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage durch den Vorstand</u>
45	<u>3.5 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren</u>
46	<u>4. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT</u>
46	<u>4.1 Chancenbericht</u>
48	<u>4.2 Risikomanagement</u>
49	<u>4.3 Darstellung der einzelnen Risiken</u>
52	<u>4.4 Gesamtbetrachtung der Risiken</u>
55	<u>5. PROGNOSEBERICHT</u>
55	<u>5.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung</u>
55	<u>5.2 Branchensituation</u>
58	<u>5.3 Ausblick (für den IGP Advantag-Konzern)</u>

KONZERNLAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1.1 ÜBERBLICK

Die IGP Advantag AG ist ein integrierter Infrastrukturdienstleister mit ausgeprägtem Spezialwissen entlang der gesamten Wertschöpfungskette der AEC Industrie (AEC: Architecture, Engineering and Construction). 1998 gegründet, verfügt die IGP Gruppe über langjährige Erfahrung und beschäftigt heute nahezu 350 hochqualifizierte Mitarbeiter und externe Fachleute in Partnerunternehmen an verschiedenen Standorten in ganz Deutschland.

Die Geschäftsaktivitäten ruhen auf vier Säulen: Initiate, Manage, Sustain und Invest. Dabei umfasst Initiate die Identifikation, Entwicklung sowie Planung von Immobilienprojekten auch vor dem Hintergrund planungs- und baurechtlicher Sondersituationen. Manage beinhaltet die Generalplanung, Projektsteuerung, Durchführung und Bauleitung einschließlich der Objekt- und Bauüberwachung unter Verwendung modernster digitaler Prozesse und der eigenen BIM-Anwendung [überbau]. Um das umfassende und wissensgetriebene Geschäftsmodell weiter auszubauen und sich zusätzliche Expertise zu sichern, erfolgt im Rahmen der Invest-Strategie die gezielte Beteiligung an baunahen innovativen Dienstleistungsunternehmen, darunter namhafte Architektur- und Sachverständigenbüros, aber auch Experten für Transformations- und Prozessoptimierung, Fördermittel sowie Softwareexperten mit eigener BIM-Software.

Sustain mit dem Schwerpunkt auf Klimaschutz, Green Building und Emissionshandel ergänzt das Geschäftsmodell um weitere zukunftsweisende Unternehmensbereiche. Insgesamt adressiert das Unternehmen mit seinem Portfolio langfristige Megatrends wie Bildung, Gesundheit, Klimaschutz und Digitalisierung.

Im Jahr 2020 erfolgte eine umfassende strategische Neuausrichtung der Gesellschaft, die durch die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage der IGP Ingenieur AG, Berlin, und der IGP Projekt GmbH, Berlin, in die börsennotierte Advantag AG, Geldern, vollzogen wurde (Reverse Takeover).

Die Aktie der IGP Advantag AG ist unter ISIN DE000A1EWVR2 im gehobenen Freiverkehrsegment Primärmarkt der Börse Düsseldorf sowie im Freiverkehr der Börsen Berlin, München und Frankfurt mit Handel der Aktien auf XETRA notiert.

1.2 UNTERNEHMENSSTRUKTUR

Der IGP Advantag Konzern bestand zum Bilanzstichtag 31.12.2021 in der ersten Ebene aus der Muttergesellschaft IGP Advantag AG und in der zweiten Ebene aus den jeweils 100%igen Tochtergesellschaften IGP Ingenieur GmbH (Projektmanagement und Objektüberwachung), IGP Beteiligungs GmbH (Beteiligungen), IGP Projekt GmbH (Projektentwicklung), Advantag Services GmbH (Emissionshandel) sowie der 76,6%igen Tochtergesellschaft Auximio AG (Mikrofinanzinstitut).

Unterhalb der IGP Ingenieur GmbH sind wiederum folgende Tochtergesellschaften gegliedert:

- 100%ige Tochtergesellschaft IGP Technik GmbH (Technische Gebäudeausrüstung)
- 75%ige Tochtergesellschaft IGP Hotel Projekt Management GmbH (weltweite Projektabwicklung)
- 100%ige Tochtergesellschaft Metis Systems AG (Projektsteuerung mit eigener BIM-Software)
- 100%ige Tochtergesellschaft BRH Generalplaner GmbH (Planungsleistungen)
- 89,9%ige Tochtergesellschaft CFV GmbH (Immobilien-Projektgesellschaft)

Unterhalb der IGP Beteiligungs GmbH sind folgende Tochtergesellschaft gegliedert:

- 51%ige Tochtergesellschaft IGPMed GmbH (Gesundheitsimmobilien)
- 50%ige Tochtergesellschaft MIQ [überbau] AG (Software)
- 50%ige Tochtergesellschaft IGP Doors GmbH (Türsysteme)
- 25,1%ige Tochtergesellschaft Deep Green Funding GmbH (Fördermittelberatung)
- 25,1%ige Tochtergesellschaft Conbene Improvement GmbH (Lean Management)
- 25,1%ige Tochtergesellschaft Franken Generalplaner GmbH (Architektur)

Die IGP Projekt GmbH hält 45 % der Anteile an der IGP Sachverständigen GmbH (Gutachten und Brandschutz) und 99% der Anteile an der Steinfurt Entwicklungs GmbH.

1.3 GESCHÄFTSMODELL

Der IGP Advantag-Konzern verfügt über ein breites Spektrum innerhalb des Infrastrukturbereiches, das 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 reicht. Im Laufe der über 20-jährigen Unternehmensgeschichte hat die IGP Advantag-Gruppe eine Vielzahl an Immobilienprojekten im In- und Ausland erfolgreich begleitet. Der Konzern beschäftigt mehr als 140 eigene Mitarbeiter und kann auf weitere ca. 200 Fachkräfte aus zahlreichen Partnerunternehmen zurückgreifen, mit denen überwiegend langjährige Geschäftsbeziehungen unterhalten werden.

Der Konzern verfügt mit der selbstentwickelten BIM-Software [überbau] über eine umfassende Lösung zur Prozessdigitalisierung. [überbau] ist ein ganzheitliches Managementsystem für die Immobilienbranche, mit der Bauherren, Generalunternehmer und ausführende Firmen erhebliche Kosten- und Zeiteinsparungen erzielen können. Die Software unterscheidet sich von den Systemen der Mitbewerber dadurch, dass sie nicht nur für die Planungsphase eingesetzt wird,

sondern als einzige Lösung für die Leistungsphasen nach Ausschreibungen optimiert ist.

[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.

Bis 2019 wurde [überbau] intern entwickelt und operativ eingesetzt. 2020 erfolgte der Vermarktungsstart von [überbau], die nun von der Tochtergesellschaft METIS SYSTEMS AG als SaaS Lösung vertrieben wird. Das skalierbare Geschäft mit [überbau] soll ein wachstumsstarkes und margenträchtiges Standbein des IGP Advantag-Konzerns werden und einen wachsenden Anteil an wiederkehrenden Erlösen generieren. Darüber hinaus bietet das hochskalierbare Softwaregeschäft eine positive Wirkung auf die Konzernmargen.

Die Advantag Services GmbH betreibt den Handel mit CO₂-Emissionsrechten im Rahmen des verpflichtenden europäischen Emissionshandels ETS. Darüber hinaus ist die Advantag Services hinsichtlich des neu gestarteten Emissionshandels für die internationale Luftfahrtindustrie (CORSIA) als Mitglied der Singapur AirCarbon Exchange zugelassen sowie als Intermediär für das nationale Emissionshandelssystem nEHS an der European Energy Exchange EEX, welches 2021 begonnen hat und in den kommenden Jahren europaweit eingeführt werden soll. Zudem soll das EU ETS 2024 um die Sektoren Schifffahrt und Recycling ausgeweitet werden.

Die IGP Advantag-Gruppe verfolgt darüber hinaus das Ziel, durch Übernahmen und Minderheitsbeteiligungen in Deutschland zu wachsen, 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 Beteiligungs-szenarien keinem zeitlichen Horizont. Das finanzielle Volumen einer Beteiligungstransaktion bewegt sich in einem sechs- bis siebenstelligen Bereich.

Schließlich entwickelt die IGP Advantag planmäßig in den kommenden Jahren auch eigene Immobilienprojekte und beabsichtigt damit, die Wertschöpfungskette und die daraus entstehenden Ertragspotenziale signifikant zu vergrößern. Eigene Projektentwicklungen stellen einen



wichtigen Expansionsschritt 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, so dass der Zugang zu diesen Projekten oft zu attraktiven Konditionen erfolgt. Zunächst liegt der Fokus für das eigene Projektgeschäft auf den Regionen Rhein-Ruhr und Berlin. Mit dem Erwerb

eines 5,5 ha großen Areals in Fürstenwalde hat IGP hierbei im Geschäftsjahr 2022 den ersten Schritt getan. Entstehen soll dort ein Bildungs- und Gesundheitscampus, auf dem auch Wohnen möglich ist und der sich wenige Kilometer von der Tesla Gigafactory Grünheide entfernt befindet.

Das Projekt soll in enger Zusammenarbeit mit verschiedenen Partnern bis 2027 vollständig realisiert werden.

1.4 ORGANE UND MITARBEITER

Im Berichtsjahr ergaben sich keine Veränderungen bei der Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat.

Die IGP Advantag AG wird von ihren Vorständen Stefan Gräf und Raik Oliver Heinzemann geleitet.

Der Aufsichtsrat setzt sich aus vier Mitgliedern zusammen. Den Vorsitz hat Dipl.-Ing. Friedrich Orth inne. Seine Stellvertreterin ist die Wirtschaftsprüferin Petra Wierzchowski. Weitere Mitglieder sind der Rechtsanwalt Burkard Dregger und die Architektin M.Sc. Jennifer Gräf.

Auf Konzernebene wurden im Jahresdurchschnitt 141 Mitarbeiter beschäftigt.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Für die deutsche Wirtschaft war das Jahr 2021 erneut herausfordernd. Die Pandemie und Maßnahmen zu ihrer Eindämmung bestimmten bis in das Frühjahr hinein die wirtschaftliche Entwicklung. Der Rückgang der Infektionszahlen ermöglichte zum Sommer hin eine Erholung in nahezu allen Wirtschaftsbereichen, im weiteren Jahresverlauf belasteten jedoch zunehmend Liefer- und Materialengpässe besonders die Industriekonjunktur. Im Herbst 2021 nahmen die Infektionszahlen abermals deutlich zu und verlangsamten die wirtschaftliche Erholung im Schlussquartal deutlich.

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Jahr 2021 nach dem Einbruch im Jahr zuvor auf 3.570,6 Mrd. EUR, preisbereinigt lag der Zuwachs bei 2,9%. Damit lag das reale BIP aber noch um rund 2% unter dem Wert von 2019, dem Jahr vor Ausbruch der Pandemie.

Konsumausgaben

Die Verbraucherpreise stiegen in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 %. Eine höhere Inflationsrate war zuletzt im Jahr 1993 mit +4,5 % ermittelt worden. Besonders in der zweiten Jahreshälfte verstärkten mehrere Sondereffekte den Preisaufrtrieb. U.a. schlugen Basiseffekte durch: Die Preise vieler Produkte verharrten im Jahr 2020 auf einem niedrigen Niveau, teilweise gingen sie sogar stark zurück. Zudem waren z.B. die Mehrwertsteuersätze im zweiten Halbjahr 2020 vorübergehend von 19 % auf 16 % bzw. von 7 % auf 5 % reduziert worden. Die Preise für Mineralölprodukte waren sogar dramatisch gesunken, nachdem die Nachfrage Corona-bedingt weltweit eingebrochen war.

Vor allem Energieprodukte verteuerten sich 2021 (+ 10,4 % gegenüber dem Vorjahr), wozu auch die Einführung der CO₂-Abgabe beitrug. Hinzu kamen Lieferengpässe und starke Preiserhöhungen auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen. Für Dezember 2021 wies das Statistische Bundesamt einen Anstieg der Verbraucherpreise um 5,3 % gegenüber dem Vorjahr aus.

Der deutsche Arbeitsmarkt zeigte sich im Jahr 2021 trotz der anhaltenden Pandemiesituation stabil. Im Dezember 2021 lag die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit 34,37 Millionen so hoch wie noch nie. 2,33 Millionen Menschen waren arbeitslos und damit 378.000 weniger als im Vorjahresmonat. Die Arbeitslosenquote lag unverändert bei 5,1 %.

2.2 BRANCHENSITUATION

Deutsches Baugewerbe

Nach Angaben des Zentralverbandes Deutsches Baugewerbe (ZDB) lag der Umsatz im deutschen Baugewerbe im Jahr 2021 mit 143,5 Mrd. EUR nur um 0,5 Mrd. EUR höher als im Geschäftsjahr 2020. Damit sah der Verband seine Prognose für das Geschäftsjahr 2021 bestätigt. Zwar wurde nominal damit ein Zuwachs um 0,5 % erzielt. Da sich die Preise für Bauleistungen allerdings um 6 % erhöht hatten, sank der Umsatz real damit um rund 6 %. Obwohl die Nachfrage nach Bauleistungen im vergangenen Jahr angestiegen ist, haben Material- und Lieferengpässe sowie deutliche Preisanstiege von rund 4 % den Geschäftsverlauf eingebremst. Auch die Abarbeitung der hohen Auftragsbestände wurde davon negativ beeinflusst. Insbesondere die Entwicklung der Einkaufspreise stellte die deutsche Baubranche vor große Herausforderungen. Teilweise lagen die Einkaufspreise für verschiedene Baustoffe wie Bauholz, Kunststoffprodukte und vor allem Stahl um 30 % bis 70 % über dem Wert des Vorjahres. Dem Baugewerbe ist es aber gelungen, die erhöhten Einkaufspreise fast vollständig an Auftraggeber weiterzugeben.

Die Kapazitätsauslastung war mit über 80 % sehr hoch. Aufgrund dieser Auslastung setzte sich der seit 2016 anhaltende Trend fort, dass das Baugewerbe stärker als sonstige Industriezweige in Anlagen investiert. Bundesweit beschäftigte das deutsche Baugewerbe im Berichtszeitraum rund 905.000 Mitarbeiter. Neben der Gewinnung von ausländischen Arbeitskräften zeigte sich zunehmend ein Trend, die Zahl von Ausbildungsplätzen zu erhöhen.

Wohnungsbau

Der Umsatz im Wohnungsbau lag im Berichtszeitraum mit 55,4 Mrd. EUR rund 2 % nominal über dem Vorjahreswert. Im Jahresverlauf lagen die Auftragsbestände im Wohnungsbau bei rund 13 Mrd. EUR. Dies entspricht einer Steigerung zum Vorjahreswert um rund 20 %. Damit war der Wohnungsbau weiterhin die Stütze der deutschen Baukonjunktur. Die Nachfrage nach Wohnraum bewegte sich damit auf einem sehr hohen Niveau. Im gesamten Jahr 2021 wurde der Bau von 380.914 neuen Wohnungen genehmigt, was einer Steigerung zum Vorjahr von rund 3,3 % entspricht.

Allerdings wurden im Jahresverlauf nur 293.393 Wohnungen fertiggestellt, 4,2 % weniger als im Vorjahr. Sollten die Pläne der Bundesregierung Bestand haben,

zukünftig jährlich 400.000 Wohnungen neu zu errichten, müsste mit einer starken Erhöhung der jährlichen Baufertigstellung um circa 30 % gerechnet werden. Der ZDB hält diese Pläne für äußerst ambitioniert. Um der möglicherweise stark steigenden Nachfrage begegnen zu können, empfiehlt der ZDB, zukünftig verstärkt auf modulares und serielles Bauen zu setzen.

Wirtschaftsbau

Der ZDB bezeichnete die Nachfrage im Wirtschaftsbau im Jahr 2021 als volatil und „Corona-gezeichnet“. Für das Jahr 2021 wurde der Umsatz im Wirtschaftsbau auf 50,3 Mrd. EUR beziffert, dies entspricht einem Nominalwachstum von 1 %. Das Genehmigungsvolumen für klassische Handelsgebäude lag im Jahr 2021 um 14 % unter dem Vorjahr als Niveau. Der im Verlauf der Pandemie rasant gewachsene Onlinehandel hat vor allem die Nachfrage nach Lagerflächen stark ansteigen lassen. Die Nachfrage nach Industriegebäuden lag hingegen noch unter dem bereits niedrigen Vorjahresniveau. Der Hotel- und Gastronomiebereich war durch die Corona-Einschränkungen ebenfalls schwach. Aufgrund der im Vorjahr verschobenen Investitionen verzeichneten Krankenhäuser einen Zuwachs um 64 %. Treibende Kräfte waren hier Sanierungsmaßnahmen und die Aufstockung der Betten auf den Intensivstationen.

Öffentlicher Bau

Im Öffentlichen Bau wird von einem Umsatz in Höhe von 37,8 Mrd. EUR ausgegangen. Dies entspricht einem Rückgang um 3 % nominal. Durch den Wegfall des Rettungsschirms im Jahr 2021 fehlte es vielen Kommunen an entsprechenden Sicherungsinstrumenten, um die geplanten Investitionen umzusetzen. Darüber hinaus schränkten steigende Ausgaben für Personal und höhere soziale Aufwendungen die Budgets ein. Der Investitionsstau der Kommunen liegt inzwischen bei rund 150 Mrd. EUR, davon entfallen 80 Mrd. EUR auf den Neubau und die Sanierung von Schulen und Straßen.

Immobilieninvestmentmarkt

Insgesamt wurden im Jahr 2021 in Deutschland Immobilien im Wert von rund 111 Mrd. EUR gehandelt. Der Markt für Gewerbeimmobilien hat sich im Jahr 2021 stabilisiert. Der Markt für Wohnimmobilien bewegt sich weiterhin auf Rekordniveau und erreichte im Jahr 2021 erstmal die höchsten Transaktionsvolumina innerhalb aller Nutzungsarten. Auch Projektentwicklungen erreichten ein Allzeithoch.

Wohnimmobilien

Im Jahr 2021 wurde mit knapp 51 Mrd. EUR ein neuer Rekordumsatz in dieser Assetklasse erreicht. Dieser Wert wurde zu 81 % durch Transaktionen großer Bestandsportfolios geprägt, wie die Übernahme der Deutschen Wohnen durch die Vonovia. Mit einem Investitionsvolumen von 6,28 Mrd. EUR haben Projektentwicklungen ein neues Rekordergebnis aufgestellt und übertreffen damit den zehnjährigen Durchschnitt um das Doppelte.

Bemerkenswert ist, dass im Jahr 2021 in diesem Marktsegment nicht nur Metropolen im Blickpunkt standen. Außerhalb der A-Städte wurden 53 % der Investments getätigt. Im Bereich der Projektentwicklungen besteht ein besonders hoher Nachfrageüberhang. Das knappe Angebot an Wohnimmobilien hat die Preisentwicklung vorangetrieben und damit die Renditen sinken lassen. Dies gilt insbesondere im Bereich der begehrten Neubauten.

Gewerbeimmobilien

Der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien befindet sich auf einem Erholungskurs. Das Transaktionsvolumen lag im Jahr 2021 mit 62,1 Mrd. EUR fast 5 % über dem Vorjahresergebnis und nur 8 % unter dem Rekordjahr 2019. Der zehnjährige Investmentdurchschnitt wurde um 32 % übertroffen. Büroobjekte bildeten mit Investitionen von mehr als 30 Mrd. EUR innerhalb der Gewerbeimmobilien weiterhin die größte Assetklasse. Damit erhöhten sich diese Investitionen um 11 % gegenüber dem Vorjahr und belegten die Zuversicht der Investoren, obwohl das Homeoffice während der Pandemie oft als Alternative zum Büro favorisiert wurde.

Industrie- und Logistikimmobilien bildeten mit 10 Mrd. EUR und einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 34 % das zweitgrößte Segment ab. Die Assetklasse Einzelhandel wurde mit 9,5 Mrd. EUR auf den dritten Platz verdrängt. Das Transaktionsvolumen lag um rund 22 % unter dem Vorjahreswert und belegte, dass die Pandemie in diesem Bereich immer noch einen großen dämpfenden Einfluss hatte.

Gesundheitsimmobilien

Investitionen in Healthcare-Immobilien sind seit einigen Jahren äußerst gefragt. Dieser Trend setzte sich im Jahr 2021 fort. Der Gesamtumsatz lag mit rund 4,43 Mrd. EUR um 12 % über der im Jahre 2020 aufgestellten Bestmarke. Darüber hinaus wurde damit der zehnjährige Durchschnitt in dieser Assetklasse um das Doppelte übertroffen. Die Investitionsdynamik könnte weiter steigen, da nun auch inländische institutionelle Investoren in diesen Markt drängen: Die von der demografischen Entwicklung getriebene Nachfrage trifft aber weiterhin auf einen Angebotsengpass, steigende Preise drücken die Renditen vor allem in den Bereichen Betreutes Wohnen und Pflegeheimen. Mit 3,12 Mrd. EUR entfallen rund 70 % des Umsatzes auf Pflegeimmobilien. Betreutes Wohnen weist mit einer Steigerung um 41 % gegenüber dem Vorjahreswert auf 603 Millionen EUR die größte Wachstumsdynamik auf. Auf Projektentwicklungen entfielen Investitionen in Höhe von knapp einer Milliarde EUR.

Bildungsimmobilien

Die Datenlage für den Markt von Bildungsimmobilien in all seinen Facetten ist unvollständig. Laut KfW-Kommunalpanel 2022 planten die Kommunen 2021, 9,8 Mrd. EUR in Schulen zu investieren. Damit bildet dieser Bereich den größten Investitionsposten für Kommunen noch vor dem Straßenbau (9,2 Mrd. EUR). Zu beachten ist, dass die tatsächlich verausgabten Investitionen regelmäßig rund ein Drittel unter den geplanten Investitionen liegen könnten. Für das Jahr 2021 wurde der Investitionsrückstand bei Schulen auf 45,6 Mrd. EUR beziffert. Verglichen mit dem KfW-Kommunalpanel 2021 ergibt sich gegenüber 2020 nur ein leichter Rückgang (- 1,9 %). Neben Schulen oder Universitäten müssten in diesem Bereich auch Investitionen privater Bildungsträger und berufsspezifischer Ausbildungsanbieter erfasst werden. Einer Markteinschätzung kann man sich daher nur indikativ nähern.

Green Buildings

Ein Viertel aller im Jahr 2021 in Gewerbeimmobilien als Single Asset Deal getätigten Investitionen entfiel auf nachhaltig zertifizierte Gebäude, sogenannte Green Buildings.

Das Investitionsvolumen betrug im Berichtszeitraum rund 12,4 Mrd. EUR und erreichte damit einen neuen Höchstwert.

Die neue Taxonomie und Offenlegungsverordnung der EU erzwingt die Einhaltung von ESG-Normen und entwickelt sich zum unabdingbaren Standard für Immobilieninvestments.

Emissionshandel

Der Handel mit CO₂-Emissionszertifikaten hat nach dem pandemiebedingt schwachen Jahr 2020 im Geschäftsjahr 2021 wieder deutlich Fahrt aufgenommen.

Insgesamt wurden im Jahr 2021 an der European Energy Exchange (EEX) in Leipzig rund 101 Millionen Emissionsberechtigungen im Gesamtwert von über 5,3 Mrd. EUR für Deutschland versteigert. Der Durchschnittspreis pro Berechtigung stieg von 24,61 EUR im Jahr 2020 auf 52,50 EUR im Jahr 2021 und hat sich damit mehr als verdoppelt. Am 17. Dezember wurde mit 82,25 EUR der höchste Preis bei einer deutschen Auktion seit Beginn der Versteigerungen im Jahr 2010 erzielt.

Ergänzend zum EU-ETS startete 2021 in Deutschland das nationale Emissionshandelssystem (nEHS) für die Bereiche Wärme und Verkehr, um dort den klimaschädlichen CO₂-Ausstoß zu senken. Bis 2022 sind zunächst nur die Hauptbrennstoffe Benzin, Diesel, Heizöl, Flüssig- und Erdgas Teil des nEHS, ab 2023 alle weiteren Brennstoffe, darunter auch Kohle. Im Rahmen des nEHS gilt zunächst bis 2025 ein gesetzlich festgelegter Festpreis. Die Festpreisauktionen für ein nEHS-Zertifikat und damit für eine Tonne CO₂ starteten in 2021 mit 25 EUR, werden bis 2025 schrittweise auf 55 EUR ansteigen und sich ab 2026 durch Angebot und Nachfrage bestimmen, wobei eine Deckelung bei 65 EUR erfolgt. Seit Verkaufsbeginn im Oktober 2021 wurden insgesamt rund 287 Mio. nEHS-Zertifikate zu einem Festpreis von 25 EUR im Gesamtwert von rund 7,2 Mrd. EUR an der EEX versteigert.

3. GESCHÄFTSVERLAUF

In der Sparte Baudienstleistungen bestand die Auftraggeberstruktur 2021 vor allem aus privaten Bauherren. In den Vorjahren dominierten öffentliche Auftraggeber. Der Rückgang war überwiegend darauf zurückzuführen, dass der größte öffentliche Auftrag, der Berliner Flughafen, im abgelaufenen Geschäftsjahr nur noch mit einer verbleibenden Rumpfmannschaft bearbeitet wurde. Öffentliche bzw. halböffentliche Auftraggeber bleiben aber ein wichtiges Marktsegment für die IGP-Gruppe. Seit Jahren arbeitet die IGP vertrauensvoll mit öffentlichen Auftraggebern, wie der Stadt Berlin, der Charité Universitätsmedizin Berlin, der FBB Flughafengesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH sowie mehreren Wohnungsbaugesellschaften in Berlin und München zusammen.

Der im Fokus stehende Gesundheits- und Bildungsbereich konnte 2021 bei privaten Investoren ebenfalls ausgebaut werden und wird auch in den kommenden Jahren im Vordergrund stehen. Die Sanierung von Pflegeheimen, die nicht nur Corona-bedingt von 2- auf 1-Bett Zimmer umgebaut werden müssen, stellt für die Zukunft eine zusätzliche Aufgabe dar. Die IGP kann hierbei als Wettbewerbsstärke die jahrelange Erfahrung aus der Sanierung von Gebäuden einbringen.

Im Bereich des CO₂-Zertifikatehandels wurden neben den Handelsaktivitäten im Bereich des verpflichtenden EU-Emissionshandels bereits neue Kunden im verpflichtenden nationalen Emissionshandelssystem (nEHS) gemäß Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) gewonnen. Der Anteil des Umsatzes für die öffentlichen Hand hat im Berichtsjahr ca. 30% betragen.

3.1 ERTRAGSLAGE

Vorabhinweis: Die rückwirkend zum 1.6.2021 erstmals konsolidierte BRH Generalplaner GmbH steuerte einen Umsatz von 1,43 Mio. EUR bei. Zudem ergab sich eine um 259 TEUR höhere Abschreibung auf Firmenwerte.

3.1.1 Erläuterung der Konzernerlöse

Der IGP Advantag-Konzern erwirtschaftet jeweils rund die Hälfte der Gesamtleistung mit Baudienstleistungen, vor allem im Rahmen von mehrjährigen Großprojekten, sowie mit dem Emissionshandel. Auf die baunahen Dienstleistungen entfielen Umsatzerlöse in Höhe von 14,72 Mio. EUR (Vorjahr: 31,11 Mio. EUR), entsprechend 30 % (82 %) der Konzern-Umsatzerlöse, die Gesamtleistung dieses Bereichs lag bei 31,01 Mio. EUR (32,36 Mio. EUR), entsprechend 47 % (83 %) der Konzern-Gesamtleistung.

Die Umsatzerlöse des Bereichs der ehemaligen Advantag AG, beliefen sich bei der Advantag Services AG auf 34,5 Mio. EUR (6,2 Mio.) und bei der Auximio AG auf 0,1 Mio. EUR (0,6).

3.1.2 Erläuterung der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die COVID-19-Pandemie hatte die IGP Advantag AG indirekt stark beeinflusst. Zwar stieg die Konzerngesamtleistung dank stark gestiegener Umsätze im Emissionshandel und umfangreicher Aufträge für Projektentwicklungen, Sanierungen und Neubauten im Bereich Baudienstleistungen auf über 66 Mio. EUR, mehr als das Doppelte des Vorjahreswertes (Vj. 32,36 Mio. EUR). Da aber Mitarbeiter im Konzern, bei Geschäftspartnern und teilweise bei Behörden krankheitsbedingt oder wegen Quarantäneauflagen zeitweise nicht arbeiten konnten, wurden mehrere Baugenehmigungen noch nicht erteilt, die Abnahmen bei großen Projekten verzögerten sich teilweise erheblich zwischen mehreren Monaten und über ein Jahr. Dies betraf u.a. auch den Umbau des Hotels in der Schaperstrasse in Berlin-Wilmersdorf zu einer Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie sowie den Gesundheitscampus Steinfurt.

Der IGP Advantag Konzern hat im Geschäftsjahr 2021 Gesamt-Umsatzerlöse in Höhe von 49,35 Mio. EUR (Vorjahr: 37,85 Mio. EUR), Bestandsveränderungen in Höhe von 15,31 Mio. EUR (0,50 Mio. EUR), sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 1,04 Mio. EUR (0,55 Mio. EUR) erwirtschaftet. Die Gesamtleistung lag damit bei 65,70 Mio. EUR (39,11 Mio. EUR). Der Aufwand für Material und bezogene Leistungen betrug im Geschäftsjahr 2021 49,54 Mio. EUR (18,72 Mio. EUR). Der daraus resultierende Rohertrag lag mithin bei 16,20 Mio. EUR (20,39 Mio. EUR), die Rohertragsquote

bei 25 % (52 %) der Gesamtleistung. Der Aufwand für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (RHB) betrug im Geschäftsjahr 2021 34,18 Mio. EUR (6,00 Mio. EUR), wobei es sich hierbei um den Einkauf von Emissionszertifikaten handelte. Der Aufwand für bezogene Leistungen betrug 15,36 Mio. EUR (12,72 Mio. EUR) und enthielt wie im Vorjahr überwiegend Posten für Dienstleistungen, die durch Nachunternehmer im Bereich Architektur und technischer Dienstleistungen erbracht wurden. Der Personalaufwand des IGP Advantag Konzerns betrug 9,09 Mio. EUR (9,92 Mio. EUR). Der Rückgang war insbesondere auf die Fertigstellung des Berliner Flughafens und weitere Personalkosteneinsparungen zurückzuführen. Auf

die sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfielen 6,19 Mio. EUR (5,23 Mio. EUR). Daraus resultiert ein EBITDA in Höhe von 0,89 Mio. EUR (5,24 Mio. EUR), dies entspricht 1,3 % (13,4 %) der Gesamtleistung.

Allerdings werden mit Baudienstleistungen deutlich höhere Umsatzmargen erwirtschaftet als im Handelsbereich. Die Ergebnisse sind stark beeinflusst vom Fortschritt einzelner Bauprojekte. Projekte für Dritte werden erst mit Abnahme bzw. Schlussrechnung umsatz- und ergebniswirksam.

Im Geschäftsjahr 2021 verzögerte sich die Abrechnung bei mehreren Großprojekten. Zudem waren bis zum Stichtag, der für die Bilanzerstellung relevant ist, das Baurecht bei mehreren Grundstücken sowie die Baugenehmigung bei mehreren Projekten noch nicht erteilt worden. Die Umsätze hieraus verschieben sich damit in Folgeperioden.

Bei Abschreibungen in Höhe von 2,62 Mio. EUR (2,37 Mio. EUR), davon 2,32 Mio. EUR (2,07 Mio. EUR) Abschreibungen auf den Firmenwert, ergibt sich ein EBIT von -1,74 Mio. EUR (2,88 Mio. EUR). Abzüglich des Finanzergebnisses in Höhe von -113 TEUR (22 TEUR) beträgt das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) im Geschäftsjahr 2021 -1,85 Mio. EUR (2,90 Mio. EUR). Der Steueraufwand schlägt mit 0,52 Mio. EUR (1,69 Mio. EUR) zu Buche und führt zu einem Konzern-Ergebnis nach Steuern von -2,37 Mio. EUR (1,21 Mio. EUR). Davon entfallen Verluste von 7,5 TEUR (Gewinne: 67,1 TEUR) auf Anteile Dritter.

3.2 FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Die Finanz- und Vermögenslage hat sich im Berichtsjahr wie nachstehend erörtert entwickelt.

3.2.1 Erläuterung Konzernbilanz

Die Bilanzsumme des IGP Advantag-Konzerns belief sich zum Ende des Geschäftsjahres 2021 auf 61,80 Mio. EUR (2020: 44,42 Mio. EUR). Die Bilanzverlängerung um 17,38 Mio. EUR ergab sich vor allem aus der Erstkonsolidierung der BRH Generalplaner und dem höheren Bestand an laufenden, noch nicht abgerechneten Projekten.

3.2.2 Aktiva

Das Anlagevermögen beträgt 35,96 Mio. EUR (2020: 29,76 Mio. EUR) und wird dominiert vom Firmenwert, der über einen Zeitraum von 15 Jahren linear abgeschrieben wird. Der Firmenwert stieg im Berichtszeitraum u.a. durch die Konsolidierung der BRH Generalplaner GmbH um brutto 7,49 Mio. EUR. Das Umlaufvermögen beträgt 25,75 Mio. EUR (2020: 14,63 Mio.). Davon entfallen 13,17 Mio. EUR (2,74 Mio. EUR) auf Vorräte, deren Zunahme auf gestiegene unfertige Leistungen zurückzuführen ist, obwohl deutlich höhere Anzahlungen dagegen gebucht wurden. Auf Forderungen entfallen 8,91 Mio. EUR (7,37 Mio. EUR). Der Anstieg ergab sich vor allem aus dem Anstieg bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die liquiden Mittel belaufen sich auf 3,63 Mio. EUR (4,49 Mio. EUR).

3.2.3 Passiva

Die Rückstellungen belaufen sich auf 5,79 Mio. EUR (4,42 Mio. EUR), davon 0,09 Mio. EUR (2,39 Mio. EUR) Steuerrückstellungen und 5,71 Mio. EUR (2,03 Mio. EUR) sonstige Rückstellungen. In den sonstigen Rückstellungen wurden insbesondere ausstehende Rechnungen für gestiegene Fremdleistungen berücksichtigt sowie Urlaubsansprüche und Personalkosten, Risiken aus Schadensersatzleistungen sowie Kosten der Konzern- und Jahresabschlusserstellung und -Prüfung. Die gesamten Verbindlichkeiten des IGP Advantag Konzerns belaufen sich auf 24,53 Mio. EUR (6,16 Mio. EUR) und sind zum Großteil kurzfristiger Natur. Die größten Posten innerhalb der Verbindlichkeiten entfallen mit 9,55 Mio. EUR (0,08 Mio.) auf erhaltene Anzahlungen aus Bestellungen sowie mit 7,23 Mio. EUR (1,09 Mio. EUR) auf die sonstigen Verbindlichkeiten. Langfristige Finanzverbindlichkeiten (243 TEUR) bestehen, mit Ausnahme von zwei Anleihen in Höhe von jeweils TEUR 150,0 bei der Auximio AG, nicht.

3.3 ERLÄUTERUNG KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

Aus laufender Geschäftstätigkeit wurde im Geschäftsjahr 2021 ein Cashflow von 154 TEUR erwirtschaftet (Vorjahr: 883 TEUR), der im Wesentlichen aus dem Jahresergebnis unter Berücksichtigung der hierin enthaltenen nicht zahlungswirksamen Aufwendungen wie im Besonderen Abschreibungen bei gleichzeitiger Zunahme von Forderungen und Verbindlichkeiten resultiert. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt -3,99 Mio. EUR (-308 TEUR) und besteht aus Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände (159 TEUR), das Finanzanlagevermögen (872 TEUR) und den Erwerb von konsolidierten Unternehmen (2,92 Mio. EUR) sowie 47 TEUR für Investitionen in das Sachanlagevermögen (Vorjahr: 90 TEUR).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt im Berichtszeitraum 2,07 Mio. EUR (758 TEUR) und ergibt sich aus Aufnahme von Krediten von Gesellschaftern in Höhe von 2,00 Mio. EUR (Vorjahr: Durchführung einer Kapitalerhöhung mit Einzahlungen in Höhe von 575 TEUR auf das Grundkapital sowie 119 TEUR auf die Kapitalrücklage).

Die Finanzmittelfonds des Konzerns IGP Advantag AG betragen zum 1. Januar 2021 4,48 Mio. EUR und sind zum 31. Dezember 2021 um 0,86 Mio. EUR auf 3,63 Mio. EUR gesunken. Zum Bilanzstichtag verfügte der Konzern über eine Kreditlinie von 500 TEUR, die nicht in Anspruch genommen war.

3.4 BEURTEILUNG DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DURCH DEN VORSTAND

Der Vorstand der Gesellschaft sieht sich durch den Geschäftsverlauf trotz der Verzögerungen bei Bau-

projekten, die sich vor allem im zweiten Halbjahr verstärkten, in der Unternehmensstrategie bestätigt.

3.5 FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die Gesellschaft überwacht den Geschäftsbetrieb durch das Monitoring bestimmter Kenngrößen und deren Entwicklung im Zeitverlauf sowie durch den Vergleich von Plan- mit Ist-Werten. Die IGP Projekt GmbH, die IGP Ingenieur GmbH, die IGP Technik GmbH und die Metis Systems AG erstellen Planungen auf Grundlage folgender finanzieller Leistungsindikatoren.

- Umsatzerlöse
- Bestandsveränderungen (unfertige Projekte)
- Rohertrag
- Personalaufwand
- Sonstiger betrieblicher Aufwand
- EBITDA
- 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 Schätzungen des Materialaufwands und der Fremdleistungen für Dienstleistungen von Nachunternehmern. Die Planung der Umsatzerlöse und der Bestandveränderungen 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 enthalten überwiegend regelmäßig und fortlaufend anfallende Posten wie Mieten, denen zumeist nicht kurzfristig kündbare Verträge zugrunde liegen und daher gut prognostizierbar sind. Als zentrale Kennzahl zur Beurteilung der Periodenerfolge dient das EBITDA. Die Liquiditätslage wird anhand der fortlaufenden Prüfung der Bankbestände und der offene Postenlisten überwacht.

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 CO₂-Reduktion im Gebäudesektor und der hierfür anstehenden Ausweitung der CO₂-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. Denselben Ziel dient die angestrebte Erhöhung des Streubesitzes, um die Liquidität im Aktienhandel zu erhöhen.

4. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

4.1 CHANCENBERICHT

Die IGP Advantag-Konzerngesellschaften ist in ihrem Kerngeschäft als integrierter Infrastrukturdienstleister seit über 20 Jahren am Markt präsent. Das Leistungsspektrum erstreckt sich von der Generalplanung über die Projektsteuerung, die Durchführung und die Bauleitung bis zur Objekt- und Qualitätsüberwachung. Darüber hinaus agiert die IGP Advantag auch als Projektentwickler insbesondere in den Bereichen Gesundheitsimmobilien und Bildung, die grundsätzlich als Green Buildings konzipiert werden. Bei der Lösung von planungs- und baurechtlich anspruchsvollen Fällen verfügt die Gesellschaft über besondere Stärken, die z. B. durch den greenovation campus Berlin untermauert werden. Mit ihrer selbstentwickelten BIM Software [überbau] beansprucht die IGP Advantag zudem eine Führungsrolle bei der Digitalisierung der Bauwirtschaft.

Mit dem Handel von Emissionszertifikaten betont die IGP Advantag ihr Engagement für Nachhaltigkeit und nutzt diese Expertise für die Ableitung von Strategien über alle Geschäftsfelder hinweg.

Aus ihrem ganzheitlichen und nachhaltigen Ansatz und dem gezielten Fokus auf Wachstumsfelder innerhalb des AEC-Marktes, ergibt sich eine Vielzahl von Wachstumschancen für die IGP Advantag-Gruppe.

Projektsteuerung

Die IGP Ingenieur GmbH wird sich auf die Projektsteuerung und die späteren Leistungsphasen der HOAI 6-9 spezialisieren und insbesondere die Objektüberwachung anbieten. Da es bei großen Projekten immer mehr darauf ankommt, innerhalb des vorgegebenen Kosten- und Zeitrahmens fertig zu werden, wird dieses Produkt verstärkt nachgefragt.

Das Immobilienberatungsunternehmen Savills weist in einer Research-Ausarbeitung auf einen bisher selten akzentuierten, aber wichtigen Aspekt hin. Sollte eine weitgefassete CO₂-Abgabe eingeführt werden, die auch die beim Bau anfallenden Emissionen (graue Energie) berücksichtigt, ergäbe sich ein Kostenvorteil für Bestandsimmobilien. Besonders die energetisch schlechtesten Bestandsbauten wiesen dann ein günstiges Verhältnis von Sanierungskosten zu CO₂-Einsparungen aus. Die Sanierung von Bestandsbauten wäre damit oft nachhaltiger als der Abriss und die Errichtung eines Neubaus. Auf diese Nachfrage sieht sich der IGP Advantag-Konzern mit seinem Geschäftsmodell und seiner langjährigen Erfahrung gut vorbereitet.

Green Buildings

Neben einem grundsätzlich gestiegenen Umweltbewusstsein wird der Trend zu Green Buildings auch durch die neuen Verordnungen der EU in den Bereichen Taxonomie und Offenlegung getrieben. Durch MIFID II fokussieren sich institutionelle Immobilieninvestoren zunehmend auf nachhaltige Gebäude, um ihre Fonds auch in der Anlageberatung als nachhaltig bezeichnen zu dürfen. ESG-Fonds in Europa nehmen nach Anzahl und Anlagevolumen stark zu.

Vor diesem Hintergrund treffen die besonderen Kompetenzen des IGP Advantag-Konzerns im Bereich des nachhaltigen Bauens auf eine steigende Nachfrage auf Seiten der Investoren. Noch dominieren Green Buildings vor allem in der Assetklasse Büroimmobilien. Die Gesellschaft geht jedoch davon aus, dass sich dieser Trend auf alle Assetklassen ausbreiten wird. So bestehen besonders bei Gesundheitsimmobilien erhebliche Einsparpotenziale bei der Errichtung und im Betrieb.

Die Nachfrage nach Gesundheitsimmobilien übersteigt deutlich das Angebot.

Der demografische Wandel und der damit einhergehende Bedarf an modernen Betreuungs- und Wohnkonzepten wird die Nachfrage weiter verstärken. Daher kann davon ausgegangen werden, dass das Interesse von Investoren und Nutzern noch lange anhalten wird.

Dies gilt ebenfalls für Seniorenimmobilien, die bei Investoren aufgrund ihrer relativen Konjunktur-unabhängigkeit und ihres defensiven Charakters beliebt sind. Zunehmend drängen nun institutionelle Anleger in dieses Segment. Insbesondere moderne Seniorenimmobilien, die keinen politischen Regulierungsrisiken unterliegen, und vollausgelastete Pflegeheime, die sich auf Patienten mit hohen Pflegegraden konzentrieren, stehen hierbei im Fokus.

Entsprechend werden unter anderem sowohl der Health & Care Campus in Steinfurt als auch der Greenovation Campus in Berlin als Green Buildings errichtet. Sämtliche eigenen Immobilienprojekte der IGP Advantag Gruppe sollen mindestens den Zertifizierungsstandard Gold der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen DGNB e.V.) erreichen.

Die strategische Ausrichtung der IGP Advantag auf Gesundheits- und Bildungsimmobilien wie dem Health & Care Campus Steinfurt sowie auf integrierte Büro- und Wohnkonzepte wie den Greenovation Campus Berlin bedient besonders chancenreiche Märkte innerhalb der Immobilienwirtschaft. Die zunehmend steigende Nachfrage nach zertifizierten Green Buildings vergrößert dieses Potenzial zusätzlich.

[überbau]

Mit der seit 2012 selbstentwickelten Software [überbau] eröffnen sich für die IGP Advantag Gruppe herausragende Chancen, nicht zuletzt, weil die Bundesregierung derzeit an einem Gesetzentwurf arbeitet, welcher die Digitalisierung von Bauprozessen mittels BIM-Software in Zukunft verpflichtend einführen soll. [überbau] digitalisiert sämtliche Prozesse, Aufgaben und Tätigkeiten aller am Bau beteiligten Firmen und ermöglicht damit, Effizienz und Produktivität in der Zusammenarbeit weiter zu stärken.

Die Software wurde direkt aus konkreten Anforderungen der Praxis konzipiert und auf die realen Prozesse im Bauablauf abgestimmt. Durch die umfassenden Funktionalitäten ist die Software in der Lage, den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie für alle Beteiligten umfassend abzudecken. Damit bietet [überbau] seinen Anwendern einen Weg, ihr Geschäftsmodell schnell und effizient zu digitalisieren. Ihre Effektivität hat die Software in mehreren Projekten der IGP Advantag Gruppe unter Beweis gestellt. Unter anderem war [überbau] ein Schlüsselement bei der strukturierten Erfassung und Behebung einer Vielzahl von Mängeln am Berliner Flughafen BER. Mit der SaaS

Lösung [überbau] verfügt das international skalierbare Geschäft über ein margenträchtiges Umsatzpotenzial und soll für einen wachsenden Anteil an wiederkehrenden Erlösen für die Gruppe sorgen.

Emissionshandel

Im Jahr 2021 hat die Bepreisung von CO₂-Emissionen für die Sektoren Verkehr und Immobilien begonnen. Damit wurden rund 4.000 weitere Inverkehrbringer von fossilen Brennstoffen verpflichtet, Zertifikate einzukaufen. Zugleich startete der nationale Emissionshandel. Nachdem die Zertifikate noch zu Festpreisen gehandelt werden, gilt ab dem Jahr 2027, dass die Preise für Emissionsrechte frei über Auktionen ermittelt werden. Die EU plant eine Erweiterung des EU-Emissionshandels für Verkehr und Gebäude für alle Mitgliedsstaaten.

Die Advantag Services GmbH wurde im Geschäftsjahr 2021 als Intermediär für das nationale Emissionshandelssystem nEHS an der EEX (European Energy Exchange) zugelassen. Damit stellt die Advantag Services die Versorgung mit nationalen Emissionszertifikaten (nEZ) für emissionshandelspflichtige Unternehmen sicher, indem sie eine indirekte Teilnahme am nEZ-Verkauf ermöglicht.

Durch die neue Zulassung als Intermediär für den nEHS und darüber hinaus als Mitglied der Singapore AirCarbon Exchange, an der CO₂-Zertifikate für die Luftfahrtindustrie (CORSA-Mechanismus) gehandelt werden, erweiterte die Advantag Services ihr Serviceangebot um zwei aussichtsreiche Marktsegmente und ist zuversichtlich, neue Kundengruppen zu gewinnen.

Mauritius Health & Care Campus, Steinfurt. Für mehr Informationen zum Projekt siehe Referenzen auf Seite 86.





4.2 RISIKOMANAGEMENT

Einen wichtigen Bestandteil der Unternehmensführung stellt das Risikomanagement dar, um Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden oder negativ beeinträchtigen könnten, frühzeitig erkennen und bewerten zu können. Durch eine systematische Risikoidentifikation und -bewertung können schnell geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Begrenzung von Risiken ergriffen werden.

Das Chancen- und Risikomanagement stellt einen wichtigen Bestandteil der Unternehmensführung dar, um insbesondere den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Risiken und Entwicklungen frühzeitig zu erkennen. Hierfür wurden verschiedene Instrumente geschaffen, um rechtzeitig eingreifen zu können. Projektrisiken werden über unser Controllingtool transparent gemacht, das die monatlichen Umsätze den Aufwendungen (Personalkosten, Materialaufwand und Allgemeine Kosten) gegenüberstellt. Da die Zahlen aus der firmeneigenen Software überbau, in der alle Rechnungsein- und -ausgänge taggenau erfasst werden, automatisch gezogen werden, können die Ergebnisse der einzelnen Projekte tagesscharf kontrolliert werden. In der Praxis finden monatlich Controllinggespräche mit den Projektleitern statt, die Chancen und Risiken werden bewertet. Dies reicht vom Projekt bis hin zur Qualität des Kunden. Durch dieses zeitnahe Monitoring können Gegenmaßnahmen auch schnell initiiert werden, sodass das Risiko ggf. aufgelöst werden kann.

Für spezifische Geschäftsrisiken greift die Gesellschaft auf Versicherungen zurück. Hierzu zählen insbesondere Haftpflichtversicherungen für Planungs- oder Ausführungsfehler.

Die IGP Advantag-Gruppe ist vor allem im deutschen Immobiliensektor tätig. Vor dem Hintergrund des diversifizierten Dienstleistungsportfolios ergibt sich eine Vielzahl von Chancen und Risiken.

Die kurz- und mittelfristige Prüfung der nachfolgend dargestellten Risiken erfolgt auf Konzernebene über betriebswirtschaftliche Auswertungen auf Monatsbasis aller relevanten Konzerngesellschaften, quartalsweiser 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.

Finanzielle Ausfallrisiken begrenzt der Konzern mit Bonitätsprüfungen von potenziellen Kunden und Geschäftspartnern. Im Rahmen von Immobilienprojekten greift der Konzern bevorzugt auf die Zusammenarbeit mit langjährigen Partnerunternehmen zurück.

Die im CO₂-Emissionshandel tätige Tochtergesellschaft Advantag Services GmbH führt eine umfangreiche Prüfung aller Kunden durch, um die Identifizierung der wirtschaftlich Berechtigten gemäß Abgabenordnung und Geldwäschegesetz sicherzustellen (KYC: Know-Your-Customer). Zudem werden keine ungedeckten Positionen im Emissionshandel gehalten. Kaufpositionen werden ausschließlich gegen Vorkasse ausgeführt, bei Verkaufspositionen ist die vorherige Lieferung der Emissionszertifikate obligatorisch.

4.3 DARSTELLUNG DER EINZELNEN RISIKEN

4.3.1 Gesamtwirtschaftliche Risiken

Die für die IGP Advantag Gruppe relevante wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands unterliegt nicht unerheblichen Risiken. Zuerst waren vor allem pandemiebedingte Einschränkungen, länger anhaltende Liefer- und Kapazitätsengpässe und die damit verbundenen Preisanstiege für Rohstoffe und Energie maßgebliche Einflussfaktoren für die Prognose der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Im Februar 2022 kam durch den Ausbruch des Krieges in der Ukraine mit seinen globalen Auswirkungen ein bedeutendes Risiko hinzu. In dessen Folge sind die internationalen Kapitalmärkte stark verunsichert und die Kurse an den Börsen haben deutlich nachgegeben. Inwieweit sich die Ukraine-Krise auf die Gesamtwirtschaft im Allgemeinen und auf die Investitionsneigung von Immobilieninvestoren im Speziellen auswirken könnte, lässt sich aktuell kaum vorhersagen. Die betroffenen osteuropäischen Regionen sind darüber hinaus bedeutende Lieferanten für Öl, Gas und Kohle sowie für weitere Rohstoffe, u.a. Metalle, die für die Herstellung von Baumaterialien oft als Vor- oder Zwischenprodukte wichtig sind.

Der ohnehin vorhandene Fachkräftemangel im Logistikbereich könnte bei einer länger anhaltenden Krise zudem weitere negative Auswirkungen auf die Lieferketten mit sich bringen.

4.3.2 Marktrisiken

4.3.2.1 Abhängigkeit von der Marktentwicklung

Die IGP Advantag-Gruppe fokussiert sich im deutschen Immobiliensektor aktuell auf zwei regionale Schwerpunkte: die Metropolregionen Berlin und Rhein-Ruhr. Somit ist die IGP Advantag-Gruppe überwiegend von der nationalen und auch von der regionalen Immobilien-Marktentwicklung abhängig.

Bei den Aufträgen im Gewerbeimmobilienbereich handelt es sich um konjunkturunabhängige und aufgrund bestehender Investitionsrückstände bzw. der demographischen Entwicklung stark nachgefragte Gesundheits- bzw. Bildungsimmobilien wie den Health & Care Campus in Steinfurt und um kombinierte Büroprojekte mit Wohnanteilen wie dem greenovation campus in Berlin, bei denen die ökologische Nachhaltigkeit im Vordergrund steht. Die Immobilienprojekte der IGP Advantag sind durch mehrjährige Laufzeiten gekennzeichnet, die gegenüber kurzfristigen Marktschwankungen auch aufgrund der Auftraggeberstruktur unempfindlich sind (hoher Anteil von Aufträgen durch die öffentliche Hand).

Die Marktentwicklung im Immobilienbereich könnte durch die Ukraine-Krise beeinträchtigt werden, sofern sie die Investitionsneigung von Immobilieninvestoren in Deutschland negativ beeinflussen würde. Ebenso könnten die gestiegenen Zinsen zu einem Nachfragerückgang bei Bauprojekten führen. Der IGP Advantag-Konzern sieht allerdings angesichts des Nachfragestaus durch die in den Vorjahren unterlassenen Investitionen der öffentlichen Hand (z.B. bei Schulen) und die demografisch getriebene Nachfrage nach Gesundheitsimmobilien hieraus kein wesentliches Risiko.

Die Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes unterliegt bei der IGP Advantag-Gruppe einem kontinuierlichen Monitoring. Aktuell sieht die Gruppe für das Geschäftsjahr 2022 keine negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Der Emissionshandel ist überwiegend durch die nationale und EU-Gesetzgebung getrieben. Durch die COVID-19-Pandemie musste die IGP Advantag im Jahr 2020 starke Einbußen im Handel mit Emissionszertifikaten hinnehmen. Im Geschäftsjahr 2021 hingegen hat sich dieses Geschäft vollkommen erholt. Im Bereich des EU-Emissionshandels geht die Gesellschaft in Übereinstimmung mit den Prognosen von weiterhin steigenden Preisen und einer stabilen Nachfragslage aus.

4.3.2.2 Abhängigkeit von regulatorischen Risiken

Die Geschäftstätigkeit der IGP Advantag-Gruppe ist in erheblichem Maße von den in Deutschland geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen für Immobilien und die Bauwirtschaft abhängig. Darüber hinaus unterliegt der Handel mit CO₂-Zertifikaten einer starken politischen Einflussnahme sowohl auf nationaler als auch auf europäischer Ebene.

Die Hauptgeschäftstätigkeit als integrierter Infrastrukturdienstleister in der AEC-Industrie kann insbesondere durch wesentliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen im Umwelt-, Miet-, Bau- und Steuerrecht beeinflusst werden.

Die besonderen Kompetenzen in den Bereichen Green Building und Klimaschutz führen dazu, dass Änderungen im Umweltrecht von der IGP Advantag-Gruppe nicht als Risiko, sondern oft als Chance angesehen werden.

Änderungen der nationalen und der europäischen Gesetzgebung im Bereich des CO₂-Emissionshandels könnten erheblich negativen Einfluss auf die Ertragslage der Tochtergesellschaft Advantag Services GmbH entfalten und die Profitabilität dieser Aktivitäten gefährden. Aufgrund der zuletzt in Kraft getretenen Reformen des EU-Emissionshandels, der Ausdehnung der Geschäftstätigkeit auf den nationalen Emissionshandel sowie der Teilnahme an der Singapur AirCarbon Exchange mit entsprechend positiven Einflüssen auf die Geschäftstätigkeit erachtet der Vorstand diese Risiken aktuell als gering.

Wesentliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen im Umweltrecht ergaben sich in den vergangenen Jahren. So wurden unter anderem das Energiekonzept der Bundesregierung in Bezug auf die energetische Sanierung von Wohnungen in Deutschland nach dem sogenannten Nullemissionsstandard oder die sonstigen Vorgaben der Energieeinsparverordnung 2009 und anderer umweltrechtlicher Bestimmungen im Rahmen des sogenannten Energieausweises umgesetzt. Am 1. November 2020 ist das 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.

Dadurch verschlechterten sich die rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen in Deutschland in der Vergangenheit vielfach. Die Änderungen zuvor genannter Regelungen können sich negativ auf die Auftrags- und Ertragslage der IGP Advantag AG auswirken.

4.3.3 Unternehmensbezogene und operative Risiken

4.3.3.1 Abhängigkeit von wesentlichen Geschäftsbereichen

Die Geschäftsentwicklung der IGP Advantag-Gruppe kann von einzelnen Aufträgen für Baudienstleistungen und sowie Änderungen in deren zeitlichem Ablauf stark beeinflusst werden. Es besteht daher das Risiko einer höheren Volatilität der Erträge als in den Vorjahren. Eine hohe Planungssicherheit ergibt sich aus der Kundenstruktur der IGP Advantag-Gruppe. Eine Vielzahl an Aufträgen wird über öffentliche Haushalte erteilt. Bauträger stellen nach gründlicher Risikoabwägung keine Zielgruppe des Konzerns dar. Die durchschnittliche Projektdauer nach Auftragsvergabe beträgt ein bis drei Jahre und bietet damit eine hohe Planungssicherheit.

Die Verlängerung der Wertschöpfungskette durch den Fokus auf vorgelagerte Leistungsphasen bei Dienstleistungen sowie die Entwicklung eigener Bauprojekte, nebst der Vermarktung der eigenen Softwarelösung [überbau] in Deutschland und Europa, bieten die Chance, weitere Ertrags- und Ergebnispotenziale zu heben. Darüber hinaus verfolgt die IGP Advantag-Gruppe das Ziel anorganischen Wachstums durch Übernahmen und Minderheitsbeteiligungen in Deutschland, um das eigene Leistungsspektrum über weitere Spezialbereiche zu erweitern.

Der Emissionshandel ist gekennzeichnet durch eine breite und diversifizierte Kundenbasis. Das Geschäft ist vom politischen Willen getrieben, den Ausstoß von Treibhausgasen durch den verpflichtenden Erwerb von Emissionsrechten zu verringern. Dabei handelt es sich um ein maßgebliches umweltpolitisches Projekt nicht nur auf nationaler und europäischer Ebene, sondern auch weltweit. Transaktionen wickelt Advantag grundsätzlich nur gegen Vorkasse ab.

Durch die angestrebte Verbreiterung der Erlösquellen auf mehrere Spezialfelder und ihren ganzheitlichen Ansatz sieht die IGP Advantag-Gruppe kein nachhaltiges Risiko aus aktuell laufenden Großprojekten. Allerdings könnten in der zweiten Jahreshälfte 2022 bei wieder steigenden Infektionszahlen pandemiebedingt Personalengpässe und Störungen entlang der Lieferketten dazu führen, dass sich wiederum Erträge in Folgejahre verschieben. Offen bleibt der Einfluss von Preisänderungen bei Bauleistungen, da die Preise mehrerer Rohstoffe und Vorprodukte an den internationalen Rohstoffmärkten bereits wieder gesunken sind.

4.3.3.2 Risiken aus neuen Geschäftsfeldern

Die IGP Advantag-Gruppe erbringt Dienstleistungen im Rahmen von Projektentwicklungen für Dritte und entwickelt in Zukunft eigene Projekte zur Verlängerung der Wertschöpfungskette. Das eigene Projektentwicklungsgeschäft birgt Risiken im Hinblick auf die Finanzierung, Probleme beim Verkauf, Verzögerungen bei der Entwicklung und Fertigstellung, der Kostenüberschreitung oder auch bei der Veränderung der wirtschaftlichen Rahmendaten 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 konzentriert sich die IGP Advantag-Gruppe bei eigenen Projektentwicklungen bisher auf die Regionen Rhein-Ruhr und Berlin. Vor dem Erwerb eines Grundstücks wird eine detaillierte Markt- und Standortanalyse vorgenommen. Eine kontinuierliche Abstimmung mit Kommunen, Verwaltung, Politik und Öffentlichkeit erfolgt bereits in frühen Projektphasen, um Genehmigungsrisiken zu minimieren. Um das Finanzierungsrisiko und den Anteil von Bankenfinanzierungen zu reduzieren, werden verschiedene Optionen geprüft wie beispielsweise die Begebung von Anleihen oder die Einbeziehung von Partnerunternehmen in Projekte. Ein wichtiger Bestandteil der Risikoreduktion ist zudem der Verkauf von erworbenen Grundstücken zeitnah bereits nach Schaffung des Baurechts. Hinsichtlich des Verkaufs im Verlauf der Projektphasen pflegt die IGP Advantag-Gruppe fortlaufend Kontakte zu verschiedenen potentiellen Investoren.

Bei der Realisierung der Projekte setzt die IGP Advantag-Gruppe auf die Zusammenarbeit mit langjährigen Partnern, mit denen bereits in der Vergangenheit erfolgreich Projekte realisiert wurden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grundstücke, die bereits im Eigentum der IGP Advantag-Gruppe stehen oder noch erworben werden, mit Altlasten belastet sind, z.B. Bodenverunreinigungen mit Chemikalien, Mineralölen oder Metallen sowie mit Munitionsresten aus dem 2. Weltkrieg. Werden diese Kontaminationen 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 Erwerber Schadensersatz- oder sonstige Gewährleistungsansprüche gegen die IGP Advantag-Gruppe geltend machen.

4.3.3.3 Personalrisiken

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. Durch Personalabgänge in Schlüsselpositionen könnten besondere Kompetenzen und wichtige Kontakte verloren gehen, die nicht kurzfristig abgefangen werden können. Die adäquate und schnelle Nachbesetzung von Schlüsselpositionen kann nicht sicher gewährleistet werden.

Aktuell sieht die IGP Advantag-Gruppe kein hohes Risiko mit möglichen negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die langfristige Bindung von Mitarbeitern und Führungskräften hat eine sehr hohe Bedeutung innerhalb der IGP Advantag-Gruppe. Die Betriebszugehörigkeit von teilweise mehr als 20 Jahren belegt die Attraktivität der IGP Advantag-Gruppe als Arbeitgeber und die hohe Zufriedenheit des Personals. Gute Fachleute sind sehr schwierig auf dem Markt zu bekommen. Dennoch hat die IGP bisher keine großen Probleme die Baustellen adäquat zu besetzen. Interessant sind in diesem Zusammenhang auch Unternehmenszukäufe. Hier spielen nicht nur neue Märkte und Projekte eine Rolle, sondern auch Mitarbeiter und Mitarbeiterteams, die über die Unternehmensgrenzen hinweg einsetzbar sind. Im Bedarfsfall kann die Gruppe zudem jederzeit auf rund 200 Fachkräfte aus mehreren Partnerunternehmen zurückgreifen, zu denen langjährige Beziehungen unterhalten werden.

4.3.3.4 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, insbesondere vor dem Hintergrund der bereits gestiegenen Kapitalmarktzinsen sowie der erwarteten Erhöhung des Zinsniveaus durch die Europäische Zentralbank. Konzerngesellschaften haben daher begonnen, Zinssicherungsgeschäfte abzuschließen, die im Geschäftsjahr 2022 greifen.

Das im Kerngeschäft angestrebte Wachstum könnte national und international anorganisch durch Zukäufe beschleunigt werden. Zudem wird eine Expansion über eigene Projektentwicklungen angestrebt. Hierbei plant die Gesellschaft, neben klassischen Bankenfinanzierungen, ihre noch auszubauende Kapitalmarktpresenz zur Finanzierung des Wachstums zu nutzen. So wird geprüft, künftig eigene Projektentwicklungen auch über Anleihen zu finanzieren, während anorganisches Wachstum auch über Eigenkapitalmaßnahmen gegen Bar- und Sacheinlage realisiert werden könnte. Um dies zu ermöglichen, plant die IGP Advantag-Gruppe verschiedene Maßnahmen, die zu einer stärkeren Präsenz in den Medien und auf geeigneten Kapitalmarktkonferenzen führen.

Derzeit besteht kein Risiko im Hinblick auf einen Liquiditätengpass. Zum Bilanzstichtag verfügte der IGP Advantag-Konzern über eine Liquiditätsposition von 3,63 Mio. EUR. Da zum Bilanzstichtag mit Ausnahme von 0,3 Mio. Anleihen keine Finanzschulden bestanden, entspricht dies einer Nettoliquidität von 3,33 Mio. EUR.

4.3.3.5 Fehlende Bonität, Insolvenz oder Kündigung von Vertragspartnern

Die IGP Advantag AG bedient eine Vielzahl von Kunden aus unterschiedlichen Branchen und Märkten. Ein signifikanter Anteil der Erlöse wird mit öffentlichen Auftraggebern erwirtschaftet. Daher schätzt die Gesellschaft das Risiko eines Liquiditätengpasses aufgrund von Adressausfallrisiken im Forderungsbestand oder in zukünftigen Forderungen als beherrschbar ein.

4.3.3.6 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 außerplanmäßige Abschreibungen. 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. Auch weiche Faktoren wie Führungs- und Unternehmenskultur, System-Kompatibilitäten und nicht finanzielle Integrationshemmnisse werden bei der Auswahl und Bewertung berücksichtigt.

4.3.4 Sonstige Risiken

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

4.4 GESAMTBETRACHTUNG DER RISIKEN

Die IGP Advantag-Gruppe verfolgt ein starkes Wachstum über den Ausbau der angestammten Geschäftstätigkeit, die Verlängerung der Wertschöpfungskette durch eigene Projektentwicklungen sowie den Aufbau neuer Geschäftsfelder auch durch Zukäufe.

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 keine existenzbedrohenden Risiken, die entweder einzeln oder in ihrer Gesamtheit den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten.





5. PROGNOSEBERICHT

5.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Sämtliche zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichtes vorliegenden Prognosen konnten nur zu einem geringen Teil die sich täglich ändernden Entwicklungen im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine erfassen.

Im April reduzierte der Internationale Währungsfonds (IWF) seinen Ausblick zur wirtschaftlichen Entwicklung. Weltweit wird 2022 nun nur noch ein Wachstum von 3,6 % erwartet, Anfang Januar hatte die Schätzung noch bei 4,4 % gelegen.

Neben dem Krieg in der Ukraine, weiteren Lieferengpässen und Preissteigerungen belasten auch die wieder verschärften Produktionsbeschränkungen, die die chinesische Regierung für mehrere wirtschaftlich bedeutende Regionen des Landes erlassen hat, die weltweiten Lieferketten. Diese Rahmenbedingungen schränken auch die Entwicklungsmöglichkeiten der europäischen Volkswirtschaften stark ein. Hier rechnet der IWF nur noch mit einem Wachstum um 2,8 %, 1,1 Prozentpunkte weniger, als im Januar erwartet worden waren.

Deutsche Unternehmen und Haushalte bezogen bisher neben Öl, Gas und Kohle, auch viele Rohstoffe und Vorprodukte wie Dünger oder Metalle aus Russland. Kritisch ist vor allem die hohe Abhängigkeit bei einzelnen Zwischen- und Schlüsselprodukten (z.B. Holz, Eisen, Nickel). Die nun begonnene Suche nach alternativen Bezugsquellen wird einige Zeit in Anspruch nehmen, führt aber bereits jetzt zu deutlichen Preisaufschlägen. Zusätzlich belastet die abnehmende wirtschaftliche Dynamik in China, ein bisher für viele deutsche Unternehmen bedeutender Absatzmarkt. Damit steigt die Wahrscheinlichkeit einer geringeren Wirtschaftsleistung und einer höheren Inflation.

Ende März reduzierte der Sachverständigenrat zur Begutachtung der wirtschaftlichen Entwicklung (SVR) seine Prognosen. Für Deutschland wird nun für das Jahr 2022 nur noch eine Zunahme des Bruttoinlandsprodukts um 1,8 % erwartet (bisher: 4,6 %). Dabei sollte allerdings berücksichtigt werden, dass das BIP im Jahr 2021 nur um 2,9 % gewachsen und 2020 Corona-bedingt um 4,6 % geschrumpft war.

Auch die fünf Forschungsinstitute, die im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz gemeinsam ein Gutachten veröffentlichen, haben ihre Schätzungen reduziert. Nachdem sie im Januar noch mit einer Zunahme um 4,8 % gerechnet hatten, schien ihnen nun nur noch ein Plus von 2,7 % erzielbar. Positiv bleibt der Ausblick für den Arbeitsmarkt, die Institute erwarten einen Rückgang der Arbeitslosenquote um 0,7 Prozentpunkte auf 5,0 %. Die Verbraucherpreise dürften um 6,1% steigen, getrieben vor allem, aber nicht nur, von den Energiepreisen. Zuletzt hatte das Statistische Bundesamt für 1981 mit 6,3 % einen höheren Wert für das frühere Bundesgebiet ausgewiesen. Für das Bruttoinlandsprodukt insgesamt gehen die Institute von einem Preisanstieg um durchschnittlich 3 % aus.

Zur Jahresmitte allerdings trübten sich die gesamtwirtschaftlichen Perspektiven weltweit stark ein. Der rasante Anstieg der Öl- und Gaspreise weckte in den großen Volkswirtschaften Erinnerungen an die Siebziger Jahre des 20. Jahrhunderts und schürte die Sorgen vor einer Rezession im laufenden Jahr mit anschließend mehrjähriger Stagflation. An den Börsen gerieten die Kurse vieler Aktien deutlich unter Druck, eine Ausnahme bildeten u.a. einige Energie- und Rohstoffwerte.

5.2 BRANCHENSITUATION

Bei den Bauinvestitionen rechnen die Institute nun mit einem Anstieg um 1,5 %. Der öffentliche Bau dürfte mit + 1,8 % sogar überdurchschnittlich zulegen. Hierbei ist allerdings ein Basiseffekt zu beachten, da die Investitionen im Vorjahr um 3,5 % zurückgegangen waren. Zudem wirkt der Impuls aus dem im Jahr 2020 angelegten Konjunktur- und Zukunftspaket nach, u.a. für den Ausbau von Kindertagesstätten und Maßnahmen zum Klimaschutz. Die Baupreise dürften um mehr als 10% steigen, so stark wie noch nie seit der Wiedervereinigung.

Der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) rechnete Ende 2021 für dieses Jahr mit Umsätzen in Höhe von 151 Mrd. EUR. Dies entspräche einer Steigerung von nominal 5,5 % gegenüber dem Jahr 2021 und ist auch durch hohe Auftragsbestände aus dem Vorjahr geprägt. Grundlage für diese Entwicklung war die Erwartung, dass sich die Lieferschwierigkeiten und die damit einhergehenden Preisentwicklungen ab dem zweiten Quartal abschwächen. Durch die Entwicklungen in Osteuropa scheint diese Prognose nun zu optimistisch zu sein. Vielen Bauunternehmen fällt es schwer, Aufträge zu den in den Ausschreibungen zugrunde gelegten Preisen auszuführen. Andere

sehen sich nun nicht mehr in der Lage, Angebote für Bauanfragen abzugeben bzw. an Ausschreibungen teilzunehmen. Lieferengpässe und starke Preissteigerungen belasten auch Verträge mit öffentlichen Auftraggebern, einer wichtigen Kundengruppe der IGP Advantag.

Die Prognose für den Wirtschaftsbau beläuft sich auf 53,3 Mrd. EUR. Dies entspricht einem nominalen Wachstum von 6 % gegenüber dem Vorjahr. Allerdings geht der Verband davon aus, dass die Prognose für den Wirtschaftsbau stark davon abhängt, dass die Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie keine weiteren Einschränkungen erfordern, da stark steigende Infektionszahlen zu Ausfällen von Mitarbeitern und zu weiteren Störungen der Logistikketten führen können.

Für den Wohnungsbau rechnet der ZDB mit einem Wachstum von nominal 7 % gegenüber dem Vorjahr auf 59,3 Mrd. EUR. Mit dem 2. Regierungsentwurf für den Bundeshaushalt 2022 sollen bis 2026 rund 14,5 Mrd. EUR in die Förderung des sozialen Wohnungsbaus fließen, eine Verdreifachung der zuvor bereitgestellten Mittel. Damit sollen pro Jahr 100.000 Wohnungen in einem energieeffizienten Standard errichtet werden.

Der deutsche Wohnungsmarkt steht weiterhin vor großen Herausforderungen. Einerseits muss die in den Jahren zuvor aufgestaute Nachfrage befriedigt werden. Zusätzlich fehlen vielerorts angemessene Unterkünfte für Flüchtlinge, nicht nur aus der Ukraine.

Im Öffentlichen Bau soll ein nominales Umsatzwachstum von 2 % auf 38,6 Mrd. erreicht werden. Dieses schwache Wachstum wird maßgeblich durch die geringen Finanzspielräume der Kommunen geprägt, die sich angesichts der Preissteigerungen für Bauleistungen weiter verschärfen dürften. Dem steht ein gestiegenes politisches Interesse gegenüber, Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur zu erhöhen. Im Fokus stehen dabei die Sanierungen und der Neubau von Brücken.

Allerdings hat sich das Umfeld zur Mitte des Jahres nochmals stark eingetrübt. Angesichts anhaltend hoher Preise und drohender Knappheiten, besonders bei Erdgaslieferungen nach Europa, sowie den Forderungen mehrerer Gewerkschaften nach Lohnanhebungen um teils mehr als 8% in den laufenden Tarifverhandlungen, droht die Gefahr einer Preis-Lohn-Preis-Spirale. Die jüngsten, teils deutlichen Zinsanhebungen des Federal Reserve, der Bank of England und der Schweizerischen Nationalbank sowie die Ankündigung solcher Schritte durch die EZB haben sich an den Anleihe- und Kreditmärkten in deutlich höheren Zinsen bei längeren Laufzeiten niedergeschlagen. Nun stehen einige Projekte von Bauträgern, die ihr Geschäftsmodell vor allem über Fremdkapital finanziert hatten, auf der Kippe. Da zudem die kreditgebenden Banken ihre Anforderungen an die Sicherheiten erhöht haben, drohen finanzschwachen Bauträgern Liquiditätseingänge.

Diese Entwicklung strahlt auch auf den Investmentmarkt aus. Höhere Renditen für festverzinsliche Wertpapiere, die für deutsche institutionelle Investoren traditionell eine wichtige Anlageklasse und eine Alternative zu Immobilien bilden, und höhere Refinanzierungskosten könnten den Preisaufschwung am Immobilienmarkt dämpfen. Anfang des Jahres hatte BNP Paribas für den Investmentmarkt in Deutschland noch ein Investitionsvolumen von mindestens 80 Mrd. EUR erwartet. Trotz der massiv verschlechterten Rahmenbedingungen ging die Bank auch Ende des ersten Quartals noch davon aus, dass die Nachfrage der Investoren hoch bleibt, auch dank des Nachholbedarfs durch die während der Corona-Pandemie aufgeschobenen Investitionen. Auf eine aktualisierte Prognose für das Gesamtjahr wurde aber verzichtet.

Im Mittelpunkt des Investoreninteresses werden voraussichtlich weiterhin Wohnen, Büro, gemischt genutzte Quartiere sowie Industrie und Logistik stehen. Auch für Gesundheits- und Seniorenimmobilien wird von einer anhaltenden oder gar steigenden Nachfrage ausgegangen.

Diese branchenspezifischen Prognosen berücksichtigen ebenfalls noch nicht die Einflüsse durch die Krise in Osteuropa. Mehrere Faktoren könnten die Prognosen erheblich negativ beeinflussen. Neben Liefer- und Kapazitätsengpässen durch gestörte Logistikketten sowie starken Preissteigerungen belasten Knappheiten auf dem Arbeitsmarkt. Viele qualifizierte Arbeitskräfte, die während der Pandemie zu ihren Familien nach Osteuropa gefahren sind, sind bisher nicht zurückgekehrt. Zudem sind viele Ukrainer wegen der Mobilmachung in ihre Heimat gereist.

Unabhängig davon spricht aber viel dafür, dass die Bedeutung von ESG-Themen wächst. So dürften klassische Bestandhalter sukzessive ältere Bestände veräußern und in Green Buildings investieren. Die Finanzierungsbedingungen dürften dabei trotz stark anziehender Inflationsraten und erster Zinserhöhungen einiger Notenbanken im historischen Vergleich attraktiv bleiben.

Die EU-Kommission strebt an, dass die Wirtschaft in der Europäischen Union bis 2050 klimaneutral wird. Als Instrument wurde im Rahmen des sogenannten Green Deal die Nachhaltigkeitstaxonomie verabschiedet. Eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen unter dem Stichwort ESG (Environmental, Social, Governance: Umwelt, Soziales, Unternehmensführung) soll die Finanzierung dieses Umbaus sicherstellen, indem an den Finanzmärkten verstärkt in nachhaltige Anlagen investiert wird. Im März 2021 trat die Offenlegungsverordnung in Kraft. Von der Taxonomie Betroffene müssen nun in ihren Berichten offenlegen, inwieweit ihre Investitionen Nachhaltigkeitsziele erreichen. Unter die Berichtspflicht fällt auch die Anlageklasse Immobilien. Bereits im Mai 2021 entfielen nach einer Erhebung von PWC und Morningstar rund 32 % des europäischen Fondsvermögens auf Anlagen, die den in Artikel 8 oder 9 formulierten Anforderungen genügen. Der Anteil von Gebäuden dürfte in naher Zukunft deutlich steigen, wenn die relevanten Kriterien ab Juli 2022 detailliert ausgestaltet werden. Bisher stufen viele Marktteilnehmer die Vermögensgegenstände anhand eigener Nachhaltigkeitsziele ein. Dabei stehen bei Immobilien meist Neubauten im Mittelpunkt des Interesses.

Allerdings entfallen nach Berechnungen des Umweltbundesamtes bei einem Neubau nach Effizienzhaus-Standard KfW55 rund 80 % aller Emissionen im gesamten Lebenszyklus bereits auf die Errichtung des Gebäudes.

Nach Ansicht von BNP Paribas dürfte der Markt für Büroimmobilien 2022 im ersten Halbjahr noch von den Nachwirkungen der Corona-Pandemie geprägt gewesen sein. Unsicherheiten über die wirtschaftliche Entwicklung angesichts des Krieges in der Ukraine dürften die erwartete Erholung verzögern. In der zweiten Jahreshälfte 2022 könnte sich der Flächenumsatz nachhaltig beleben. Zwar steigen die Leerstände noch, allerdings schwächt sich der Anstieg weiter ab.

Weiterhin hohes Interesse ist bei Gesundheitsimmobilien zu erwarten. Die steigende Zahl älterer Menschen und deren Ansprüche an geeignete Wohnformen versprechen über viele Jahre eine hohe Nachfrage nach Pflege- und Gesundheitsimmobilien in Deutschland. Diese aussichtsreichen Perspektiven sichern der Asset-Klasse einen festen Platz in den Portfolios institutioneller Investoren.

Im Emissionshandel ist von einer anhaltend lebhaften Nachfrage mindestens auf dem Niveau des Jahres 2021 auszugehen. Die geplante Ausdehnung des Zertifikatehandels auf weitere Sektoren sowohl auf nationaler und als auch europäischer Ebene dürfte hier weiterhin für ein lebendiges Geschäft sorgen.

Insgesamt hat sich die Geschäftsentwicklung aus Sicht der Konzernleitung im Bereich der Dienstleistungen im Immobiliensektor aufgrund der Verschiebungen einiger Projekte schwieriger dargestellt als erwartet; im Bereich des Emissionshandels hat sich die Entwicklung deutlich besser dargestellt, als erwartet werden konnte.

5.3 Ausblick (für den IGP Advantag-Konzern)

In der Sparte Baudienstleistungen wird für das Jahr 2022 trotz der Auswirkungen des Krieges gegen die Ukraine wieder ein stabiles Ergebnis erwartet. Im Konzernverbund werden sich die IGP Gesellschaften noch schlagkräftiger aufstellen und das Zusammenspiel zwischen den Gesellschaften weiter optimieren. Die IGP Projekt GmbH übernimmt die Leistungsphasen 1-4 der HOAI von der Projektentwicklung „auf der grünen Wiese“ bis hin zur Baugenehmigung. Architekten der BRH Generalplaner GmbH werden sich zukünftig weiterhin auf die Leistungsphase 5 „Planung“ konzentrieren. In Zukunft ist geplant, noch enger mit SAA Schweger Architekten, Hamburg zusammenzuarbeiten sowie mit Franken Generalplaner, Frankfurt am Main, mit denen bereits im Generalplanungsauftrag für das Leuchtturmprojekt Cule / Treptowers kooperiert wird. Die IGP Ingenieur GmbH wird sich zukünftig voll auf die Projektsteuerung und die Leistungsphasen 6-9 „Ausschreibung, Vergabe, Objektüberwachung und Dokumentation“ konzentrieren – mit Schwerpunkt Objektüberwachung. Einer der Assets in der Objektüberwachung ist die Personaleinsatzplanung, die weiter optimiert wird. Die IGP hat dazu bereits ein eigenes Software-Tool in 2021 entwickelt. Zum Erfolg in der Personaleinsatzplanung gehören neben örtlich flexiblen Mitarbeitern auch freie Mitarbeiter und Nachunternehmer, die örtlich und zeitlich flexibel eingesetzt werden können. Mit diesem Pool hat die IGP bereits im Rahmen des Großprojektes Hauptstadtflughafen BER viele positive Erfahrungen gesammelt.

In Berlin erwarten wir bei der Charité und der DEGEWO interessante Aufträge. Charité und Deutsches Herzzentrum bauen am Standort der Virchow-Kliniken in Berlin ein neues Herzzentrum mit 28.000 m² Fläche. Die IGP hat hier den Auftrag für die Projektsteuerung erhalten.

Nachdem Berlin jahrelang Schwerpunkt der Projektakquise und Projektaufträge war, wird IGP die Zielmärkte 2022 erweitern. Interessant ist der Immobilienmarkt im Leipziger Raum, wo das Wettbewerbsumfeld eher günstig ist. Dort besteht eine große Nachfrage nach Wohnungen sowie Investitionen in den Flughafen. Zudem plant BMW, den Standort dort zu erweitern. Durch die geringe Entfernung zum Firmensitz in Berlin sieht IGP gute Chancen, einen Teil dieser Aufträge als Objektüberwacher zu bekommen.

Auf Sylt haben wir einen Auftrag für die Objektüberwachung und den Ausbau von drei Strandvillen im Lanserhof erhalten.

Mit der ersten eigenen Projektentwicklung innerhalb der IGP-Gruppe, bei welchem die IGP ein 5,5 ha großes Areal in Fürstenwalde, unweit der Tesla-Fabrik erworben hat, wurde nun auch der Bereich der Projektentwicklung im eigenen Portfolio begonnen.

Die Akquisition neuer Projekte hat 2022 zudem bereits vielversprechend begonnen. Weitere Projekte sind in Bremen, Leipzig, im Frankfurter Raum und in Baden-Württemberg in der Akquisition. Des Weiteren laufen Projekte aus 2021 weiter. Wir erwarten auch deshalb weiterhin eine positive Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Viele eventuelle externe Einflussfaktoren und Risiken sind in diesen Businessplänen im Detail betrachtet worden. So wird unter anderem für die kommenden Jahre eine noch breitere Streuung der Auftraggeberstruktur angestrebt. Unsere Rahmenvertragspartner stellen zudem eine gewisse Grundauslastung und -sicherung des Umsatzes zum Projektgeschäft dar, da die Verträge eine Laufzeit von mehreren Jahren beinhalten.

Die Businesspläne für 2022 mit Ausrichtung bis 2025 haben eine Festigung der Struktur, den weiteren Ausbau der Niederlassungen und die Sicherung der Auslastung zum Ziel. Im Fokus der Akquisition stehen weiterhin die Projektsteuerung und die Objektüberwachung für Großprojekte. Die Bauherren sollen aber auch in den frühen Leistungsphasen im Genehmigungsmanagement, bei der Überarbeitung und Optimierung der Ausführungsplanung sowie in der Vergabe durch Vorbereitung einer auf das Projekt, die Marktlage und den Bauherrn optimierte Vergabestrategie unterstützt werden. Die Analyse verschiedener Projekte hat gezeigt, dass in der Ausführungsphase ein Controlling mit der Software [überbau] das Projekt für alle Projektpartner transparent macht, sodass Claims reduziert werden und rechtzeitig gegengesteuert werden kann. Zeit ist ein wichtiger Faktor in allen Projekten.

Mit der Expertengruppe LEAN-Construction Management (LCM) und dem entsprechenden Modul in der Software [überbau] können Projekte gemeinsam mit den Projektpartnern besser gesteuert werden als mit herkömmlichen Terminplänen. LCM bietet eine größere - organisierte - Flexibilität im Bauprozess, die für die Einhaltung von Zeitplänen essentiell ist. Hier wird eng mit der Tochtergesellschaft CONBENE Improvement GmbH zusammengearbeitet, einem ausschließlich auf LEAN-Management spezialisierten Beratungsunternehmen. In 2021 konnten bereits im Zusammenspiel ein Großauftrag in Frankfurt für Groß & Partner bei dem Projekt „the FOUR“ am Goetheplatz gewonnen werden, der eine gute Auslastung für den neuen Standort bis 2024 sichern wird.

Die IGP wird neben der ganzheitlichen Betreuung von Projekten deshalb auch vermehrt die Projektbausteine Genehmigungsmanagement, Controlling, LEAN-Management, Management der Wirk- und Prinzip-Prüfung bis hin zur technischen Inbetriebnahme von Gebäuden anbieten.

Ziel im IGP Advantag-Konzern ist, 2022 das Bild der einzelnen Unternehmen noch mehr zu schärfen, damit die Kunden einfacher erkennen, auf welche Leistungsphasen die einzelnen Unternehmen fokus-

siert sind und welche besonderen Instrumente die Unternehmen zur Lösung der jeweiligen Aufgabe anwenden. Zudem werden wir in der Akquisition von unseren Schwester- und Tochtergesellschaften unterstützt, die in frühen Leistungsphasen tätig sind. Die IGP hat sich in den vergangenen Jahren stark auf den wachsenden Markt Berlin konzentriert und wird auch aus lokaler Sicht ihre Aktivitäten erweitern. Märkte wie insbesondere Frankfurt, Hamburg aber auch Leipzig und Süddeutschland bieten ähnliche Chancen für die IGP wie Berlin. Insgesamt bewerten wir die Chancen des Unternehmens innerhalb des Marktes als gut und die Risiken als gering.

Aufgrund der anhaltenden Pandemie konnte der Konzern seine Ergebnisprognosen aus dem Konzernlagebericht des Vorjahres nicht erfüllen, welche ein EBITDA in Höhe von 4 bis 5 Millionen vorsahen. Hauptursache waren hierbei die zeitliche Verschiebung mehrerer Projekte, welche jedoch im Berichtsjahr einen signifikanten Anstieg an unfertigen Leistungen zur Folge hatten. Der Umsatz hingegen konnte aufgrund des Anstiegs beim wenig margenstarken Emissionshandel gesteigert werden. Für das laufende Geschäftsjahr 2022 plant der Vorstand mit einer Gesamtleistung zwischen 65 und 70 Millionen Euro sowie einem EBITDA zwischen 2,5 und 4 Millionen Euro.

Berlin, 25.07.2022

Vorstand der IGP Advantag AG



Stefan Gräf



Raik Oliver Heinzlmann

KONZERNABSCHLUSS

vom 01. Januar bis
zum 31. Dezember 2021

KONZERNABSCHLUSS VOM 01. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2021

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

	2021 EUR	2020 EUR
1. Umsatzerlöse	49.353.282,18	37.850.041,92
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	15.309.218,73	502.046,91
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	210.141,57
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.039.982,08	549.557,52
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-34.175.079,41	-6.003.465,53
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-15.364.507,04	-12.717.598,43
	-49.539.586,45	-18.721.063,96
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-7.702.773,84	-8.410.393,83
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung: EUR 132.646,00 (Vorjahr: EUR 188.706,36)	-1.384.286,90	-1.510.021,51
	-9.087.060,74	-9.920.415,34
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen - davon Abschreibung auf Geschäfts- und Firmenwert: EUR 2.324.650,66 (Vorjahr: EUR 2.065.777,58)	-2.623.781,03	-2.365.455,44
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.189.913,78	-5.229.782,96
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 2.985,21 (Vorjahr: EUR 4.146,75)	58.663,99	44.907,39
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen: EUR 46.389,26 (Vorjahr: EUR 8.320,37)	-171.755,49	-22.542,23
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - davon aus der Zuführung latenter Steuern: EUR 30.408,91 (Vorjahr: EUR 38.359,04)	-518.744,24	-1.686.023,96
12. Ergebnis nach Steuern	-2.369.694,75	1.211.411,42
13. Sonstige Steuern	-3.129,62	-5.342,03
14. Konzernjahresfehlbetrag (Vorjahr: Konzernjahresüberschuss)	-2.372.824,37	1.206.069,39
15. Ergebnis außenstehender Gesellschafter	7.573,05	-67.106,15
16. Konzernverlustvortrag	-165.433,73	-1.304.396,97
17. Übernahme Minderheitenanteil	-34.983,95	0,00
18. Konzernbilanzverlust	-2.565.669,00	-165.433,73

Konzern-Kapitalflussrechnung

	2021 TEUR	2020 TEUR
Konzernergebnis	-2.373	1.206
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.624	2.365
+ Zunahme der sonstigen Rückstellungen	3.589	139
+ Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-5	1
- Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.503	-992
+ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.487	-2.724
- Zinserträge	-59	-45
+ Zinsaufwendungen	172	23
+ Ertragsteueraufwand	519	1.686
- Ertragsteuerzahlungen	-3.297	-776
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	154	883
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-159	-219
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	5	1
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-47	-90
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-872	0
- Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen	-2.915	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.988	-308

	2021 TEUR	2020 TEUR
+ Einzahlungen Grundkapital	0	575
+ Einzahlungen Kapitalrücklage	2	119
+ Einzahlungen durch Minderheiten	15	84
+ Aufnahme von Krediten (Gesellschafter)	2.000	0
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen	57	93
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen	0	-100
- Gezahlte Zinsen	0	-13
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.074	758

Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.760	1.333
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.483	3.150
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung	903	0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.626	4.483

Zusammensetzung des Finanzmittelfonds	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
Kassenbestand und frei verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten	3.626	4.485
Kontokorrentverbindlichkeiten	0	-2
	3.626	4.483

Konzern-Bilanz

AKTIVA	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	347.946,00	467.251,00
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	85.249,00	42.280,50
3. Geschäfts- oder Firmenwert	33.910.670,28	28.747.514,11
4. Geleistete Anzahlungen	93.866,24	0,00
	<u>34.437.731,52</u>	<u>29.257.045,61</u>
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	410.948,31	332.054,50
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	24.701,00	24.701,00
2. Beteiligungen	479.991,27	33.334,16
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	500.000,00	0,00
4. Sonstige Ausleihungen	111.103,45	110.045,43
	<u>1.115.795,72</u>	<u>168.080,59</u>
	<u>35.964.475,55</u>	<u>29.757.180,70</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	34.506.275,67	11.889.280,28
2. Fertige Erzeugnisse und Waren	20.090,00	8.136,48
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	1.120,00
4. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	-21.352.239,48	-9.157.820,14
	<u>13.174.126,19</u>	<u>2.740.716,62</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.176.836,64	5.743.326,32
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	106.513,90	255.445,85
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	22.454,70	2.150,97
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.608.036,94	1.369.481,44
	<u>8.913.842,18</u>	<u>7.370.404,58</u>
III. Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	33.301,00	33.301,00
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.626.506,51	4.485.401,15
	<u>25.747.775,88</u>	<u>14.629.823,35</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	<u>87.774,36</u>	<u>37.293,70</u>
	<u>61.800.025,79</u>	<u>44.424.297,75</u>

PASSIVA	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	27.732.795,00	27.732.795,00
II. Kapitalrücklage	5.994.708,00	5.993.034,57
III. Konzernbilanzverlust	-2.565.669,00	-165.433,73
IV. Nicht beherrschende Anteile anderer Gesellschafter	171.689,30	129.877,91
	31.333.523,30	33.690.273,75
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	86.485,76	2.388.255,33
2. Sonstige Rückstellungen	5.705.692,70	2.033.546,51
	5.792.178,46	4.421.801,84
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	300.000,00	243.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 2.543,21)	0,00	2.543,21
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	9.550.149,46	750.884,99
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 4.354.950,24 (Vorjahr: EUR 3.916.780,90)	4.354.950,24	3.916.780,90
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 3.076.097,50 (Vorjahr: EUR 140.310,65)	3.076.097,50	140.310,65
6. 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
7. Sonstige Verbindlichkeiten		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 7.231.443,25 (Vorjahr: EUR 1.089.973,49)		
- davon aus Steuern: EUR 3.318.471,60 (Vorjahr: EUR 977.856,79)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 10.062,98 (Vorjahr: EUR 0,00)	7.231.443,25	1.089.973,49
	24.529.123,95	6.159.976,74
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	23.624,18	260,61
E. PASSIVE LATENTE STEUERN	121.575,90	151.984,81
	61.800.025,79	44.424.297,75

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens (Anlagenpiegel)

ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN

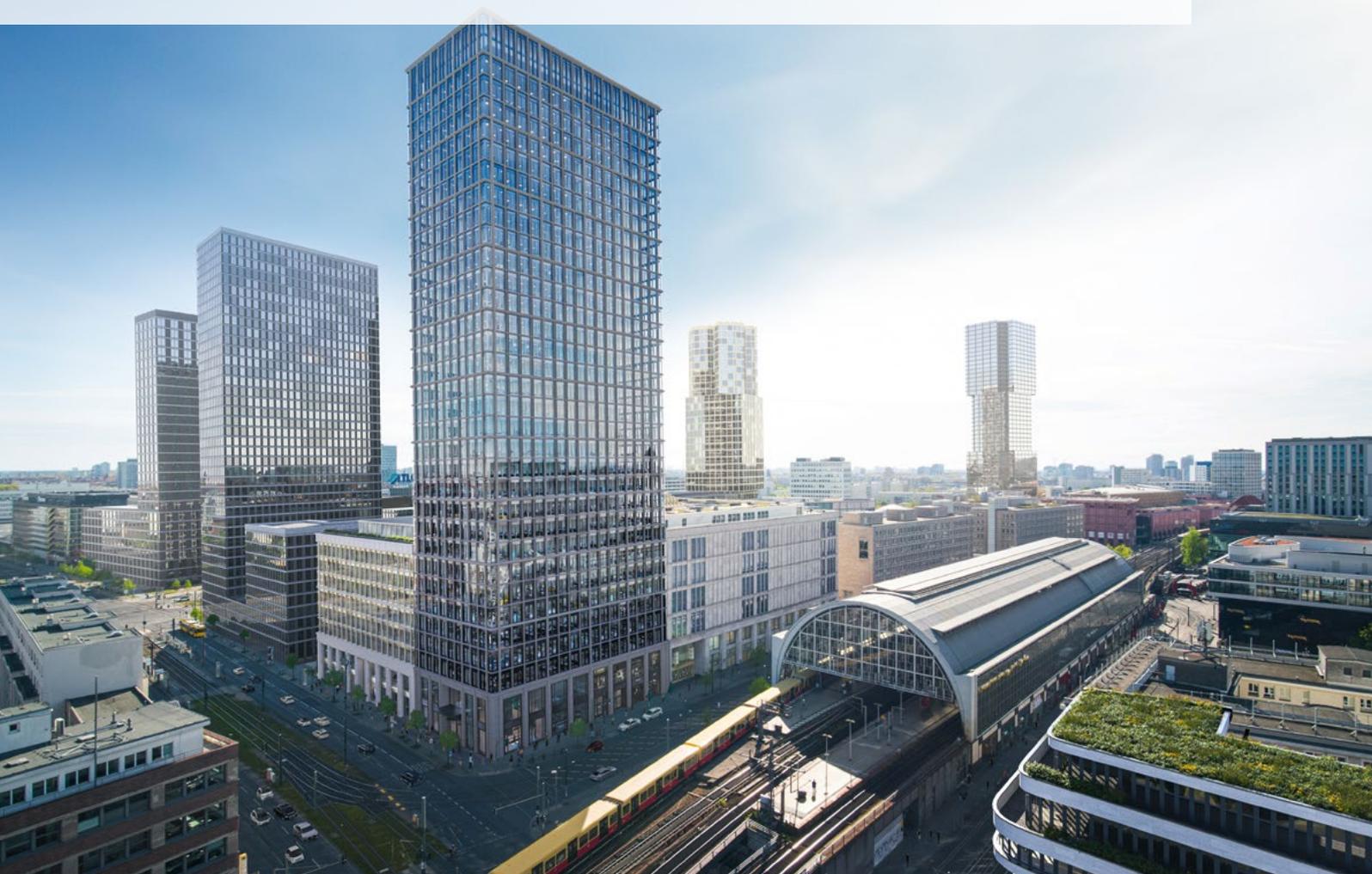
	01.01.2021 EUR	Zugänge Veränderung Konsolidie- rungskreis EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2021 EUR	01.01.2021 EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE						
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	669.546,54	0,00	0,00	0,00	669.546,54	202.295,54
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	166.354,83	56.242,98	66.006,39	598,00	288.006,20	124.074,33
3. Geschäfts- oder Firmenwert	30.997.767,27		7.487.806,83	0,00	38.485.574,10	2.250.253,16
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	93.866,24	0,00	93.866,24	0,00
	31.833.668,64	56.242,98	7.647.679,46	598,00	39.536.993,08	2.576.623,03
SACHANLAGEN						
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	637.842,40	351.720,85	47.177,88	28.035,71	1.008.705,42	305.787,90
FINANZANLAGEN						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	104.700,00	0,00	0,00	0,00	104.700,00	79.999,00
2. Beteiligungen	36.218,79	76.069,41	370.587,70	0,00	482.875,90	2.884,63
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	500.000,00	0,00	500.000,00	0,00
4. Sonstige Ausleihungen	110.045,43	0,00	1.058,02	0,00	111.103,45	0,00
	250.964,22	76.069,41	871.645,72	0,00	1.198.679,35	82.883,63
	32.722.475,26	484.033,24	8.566.503,06	28.633,71	41.744.377,85	2.965.294,56

AUFGELAUFENE ABSCHREIBUNGEN			RESTBUCHWERTE		
Zugänge Veränderung Konsolidier- ungskreis EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
0,00	119.305,00	0,00	321.600,54	347.946,00	467.251,00
28.159,62	51.120,25	597,00	202.757,20	85.249,00	42.280,50
0,00	2.324.650,66	0,00	4.574.903,82	33.910.670,28	28.747.514,11
0,00	0,00	0,00	0,00	93.866,24	0,00
28.159,62	2.495.075,91	597,00	5.099.261,56	34.437.731,52	29.257.045,61
191.182,27	128.705,12	27.918,18	597.757,11	410.948,31	332.054,50
0,00	0,00	0,00	79.999,00	24.701,00	24.701,00
0,00	0,00	0,00	2.884,63	479.991,27	33.334,16
0,00	0,00	0,00	0,00	500.000,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	111.103,45	110.045,43
0,00	0,00	0,00	82.883,63	1.115.795,72	168.080,59
219.341,89	2.623.781,03	28.515,18	5.779.902,30	35.964.475,55	29.757.180,70

Konzern-Eigenkapitalspiegel

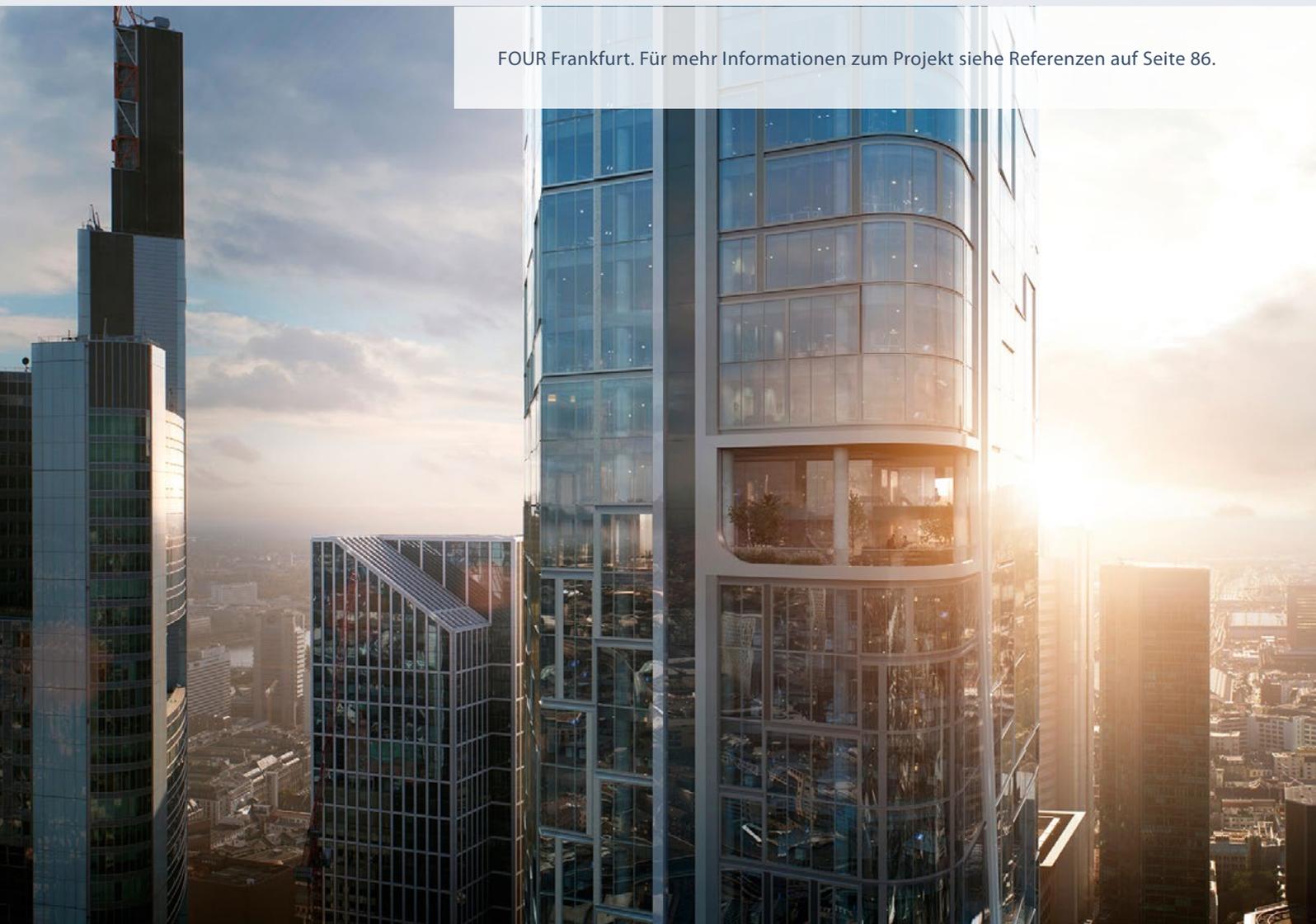
	Gezeichnetes Kapital EUR	Kapitalrücklage EUR	Konzernverlustvortrag EUR	Konzernergebnis EUR
Stand am 1.1.2020	27.158.155,00	5.874.033,60	-1.304.396,97	0,00
Einzahlungen der Gesellschafter	574.640,00	119.000,97	0,00	0,00
Konzernjahresergebnis	0,00	0,00	0,00	1.138.963,24
Stand am 31.12.2020	27.732.795,00	5.993.034,57	-1.304.396,97	1.138.963,24
Stand am 1.1.2021	27.732.795,00	5.993.034,57	-1.304.396,97	1.138.963,24
Einstellung in den Konzernbilanzverlust	0,00	0,00	1.138.963,24	-1.138.963,24
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00
Einzahlungen der Gesellschafter	0,00	1.673,43	0,00	0,00
Konzernjahresergebnis	0,00	0,00	0,00	-2.365.251,32
Sonstige Veränderungen	0,00	0,00	-34.983,95	0,00
Stand am 31.12.2021	27.732.795,00	5.994.708,00	-200.417,68	-2.365.251,32

MYND AD7 Hochhaus am Alexanderplatz, Berlin. Für mehr Informationen zum Projekt siehe Referenzen auf Seite 86.



Konzern- bilanzverlust EUR	Eigenkapital des Mutter- unternehmens EUR	Nicht beherrschende Anteile anderer Gesellschafter EUR	Konzern-Eigenkapital EUR
-1.304.396,97	31.727.791,63	-20.978,24	31.706.813,39
0,00	693.640,97	83.750,00	777.390,97
1.138.963,24	1.138.963,24	67.106,15	1.206.069,39
-165.433,73	33.560.395,84	129.877,91	33.690.273,75
-165.433,73	33.560.395,84	129.877,91	33.690.273,75
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	-599,51	-599,51
0,00	1.673,43	15.000,00	16.673,43
-2.365.251,32	-2.365.251,32	-7.573,05	-2.372.824,37
-34.983,95	-34.983,95	34.983,95	0,00
-2.565.669,00	31.161.834,00	171.689,30	31.333.523,30

FOUR Frankfurt. Für mehr Informationen zum Projekt siehe Referenzen auf Seite 86.



KONZERNANHANG

für das Geschäftsjahr vom

01. Januar bis 31. Dezember 2021



INHALT

70	<u>1. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss</u>
70	<u>2. Konsolidierungskreis</u>
71	<u>3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden</u>
72	<u>4. Konsolidierungsgrundsätze</u>
74	<u>5. Erläuterungen zur Konzernbilanz</u>
75	<u>6. Erläuterungen zur Konzern Gewinn- und Verlustrechnung</u>
75	<u>7. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung</u>
75	<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. Bei einem im Vergleich zum Vorjahr unveränderten Konsolidierungskreis würden die Finanzanlagen TEUR 169, die Vorräte TEUR 4.681, die Rückstellungen TEUR 5.584, die Umsatzerlöse TEUR 48.293, die Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen TEUR 14.124 sowie der Personalaufwand TEUR 7.860 betragen.

2. KONSOLIDIERUNGSKREIS

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

- a) Advantag Services GmbH, Geldern
- b) Auximio AG, Geldern
- c) IGP Ingenieur GmbH
(vormals: IGP Ingenieur AG), Berlin
- d) IGP Hotel Projektmanagement GmbH
(vormals: IGP International Consulting AG), Berlin
- e) Metis Systems Aktiengesellschaft, Berlin
- f) IGP Technik GmbH
(vormals: IGP Technik AG), Berlin
- g) IGP Projekt GmbH, Berlin
- h) IGP Beteiligungs GmbH, Berlin
- i) BRH Generalplaner GmbH, Berlin
- j) CFV 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 die einbezogenen Gesellschaften unter a) bis g) – unabhängig vom Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile – auf die Werte zum 1. Januar 2020 abgestellt. Der Erstkonsolidierungszeitpunkt der IGP Beteiligungs GmbH war der Erwerbszeitpunkt, mithin der 1. Januar 2021; die Erstkonsolidierung der BRH Generalplaner GmbH erfolgte zum Zeitpunkt des wirtschaftlichen Übergangs der Anteile (Erlangung der Beherrschung) auf den 30. Juni 2021. Die Erstkonsolidierung der CFV GmbH Immobilienprojektgesellschaft erfolgte grundsätzlich ebenfalls zum Zeitpunkt des wirtschaftlichen Übergangs der Anteile (Erlangung der Beherrschung) auf den 31. Dezember 2021.

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 den Erstkonsolidierungen (1. Januar 2020, 1. Januar, 30. Juni und 31. Dezember 2021) werden jeweils als Geschäfts- oder Firmenwerte (Goodwill) ausgewiesen. Diese werden planmäßig seit dem 1. Januar 2020, 1. Januar, 30. Juni bzw. 31. Dezember 2021 über eine geschätzte Nutzungsdauer von jeweils 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 (EDV Ausstattung) 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 **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 im Wesentlichen auf Differenzen (TEUR 403) durch den Ansatz selbstgeschaffener immaterieller Vermögensgegenstände in der Handelsbilanz beruhen. Die Steuerlatenzierung erfolgte dabei mit einem Steuersatz von insgesamt 30,175 % (KSt, SolZ, GewSt). Der Saldo am Ende des Geschäftsjahres beträgt TEUR 122 (Vorjahr: TEUR 152).

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 Tochter-

unternehmen sowie für den durch Sacheinlage im Januar 2020 zugegangenen Teilkonzern (Gesellschaften unter 2. a) bis g). Die Gesellschaft zu 2. h) wurde zum 1. Januar 2021, die Gesellschaft zu 2. i) zum 30. Juni 2021 und die Gesellschaft zu 2. j) zum 31. Dezember 2021 erstkonsolidiert.

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

Die aus der Kapitalkonsolidierung der IGP Ingenieur Aktiengesellschaft 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	Anschaffungs-kosten TEUR	anteiliges Eigenkapital TEUR	Unterschieds- betrag TEUR
IGP Ingenieur-Aktiengesellschaft, Berlin	24.211	516	23.695
IGP Projekt GmbH, Berlin	7.789	713	7.076
	32.000	1.229	30.771

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	Anschaffungs-kosten TEUR	anteiliges Eigenkapital TEUR	Unterschieds- betrag TEUR
Advantag Services GmbH, Geldern	50	-579	629
Auximio AG, Geldern	90	-31	121
IGP TECHNIK AG, Berlin	8	-221	229
	148	-831	979

Der aus der Kapitalkonsolidierung der IGP Beteiligungs GmbH auf den 1. Januar 2021 verbliebene positive Unterschiedsbetrag wurde als Geschäfts- und

Firmenwert klassifiziert und unter den immateriellen Vermögensgegenständen gesondert ausgewiesen.

Der Unterschiedsbetrag ermittelte sich zum 1. Januar 2021 wie folgt:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anschaffungskosten TEUR	anteiliges Eigenkapital TEUR	Unterschiedsbetrag TEUR
IGP Beteiligungs GmbH, Berlin	1.000	821	179

Der aus der Kapitalkonsolidierung der BRH Generalplaner GmbH auf den 30. Juni 2021 verbliebene positive Unterschiedsbetrag wurde ebenfalls als Geschäfts- und

Firmenwert klassifiziert und unter den immateriellen Vermögensgegenständen gesondert ausgewiesen.

Der Unterschiedsbetrag ermittelte sich zum 30. Juni 2021 wie folgt:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anschaffungskosten TEUR	anteiliges Eigenkapital TEUR	Unterschiedsbetrag TEUR
BRH Generalplaner GmbH, Berlin	6.029	-1.189	7.218

Der aus der Kapitalkonsolidierung der CFV GmbH Immobilienprojektgesellschaft auf den 31. Dezember 2021 verbliebene positive Unterschiedsbetrag wurde

ebenfalls als Geschäfts- und Firmenwert klassifiziert und unter den immateriellen Vermögensgegenständen gesondert ausgewiesen.

Der Unterschiedsbetrag ermittelte sich zum 31. Dezember 2021 wie folgt:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anschaffungskosten TEUR	anteiliges Eigenkapital TEUR	Unterschiedsbetrag TEUR
CFV GmbH Immobilienprojektgesellschaft, Berlin	86	-5	91

5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** im Konzernabschluss ist im Anlagenspiegel auf Seite 64 dargestellt. Der ausgewiesene Geschäfts- oder Firmenwert entfällt in Höhe von TEUR 7 auf in den Jahresabschlüssen der einbezogenen Unternehmen entstandene Firmenwerte.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** (TEUR 107) betreffen im Wesentlichen ausgereichte kurzfristige Darlehen bzw. Verrechnungskonten.

Die **Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, (TEUR 22) betreffen im Wesentlichen ausgereichte kurzfristige Darlehen bzw. Verrechnungskonten.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** (TEUR 1.608) enthalten insbesondere Forderungen gegen Arbeitsgemeinschaften (ARGEN) (TEUR 403), Forderungen gegen das Finanzamt sowie im Folgejahr abzugsfähige Vorsteuer (insgesamt TEUR 459), Forderungen aus kurzfristigen Darlehensgewährungen und Verrechnungskonten (TEUR 237 sowie Kautionen (TEUR 189). Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von TEUR 2.757.

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.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 17.08.2021 ist das Grundkapital um bis zu 12.479.758,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 12.479.758 neuen auf den Inhaber lautenden Nennbetragsaktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie Inhaber bzw. Gläubiger von Wandlungs- und/oder Optionsrechten bzw. Wandlungspflichten für bis zum 16.08.2026 ausgegebene Wandelanleihen Gebrauch machen. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie aufgrund der Ausübung von Wandlungs- bzw. Optionsrechten oder der Erfüllung von Wandlungspflichten ausgegeben werden, am Gewinn teil. (Bedingtes Kapital 2021/I)

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 17.08.2021 ist das Grundkapital um bis zu 1.386.639,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 1.386.639 neuen auf den Inhaber lautende Nennbetragsaktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie gemäß dem Aktienoptionsprogramm 2021 Bezugsrechte ausgegeben wurden oder werden und die Inhaber der Bezugsrechte von ihrem Ausübungsrecht Gebrauch machen und nicht andere Erfüllungsformen eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, für das zum Zeitpunkt ihrer Ausgabe noch kein Beschluss der Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns gefasst worden ist, am Gewinn teil. (Bedingtes Kapital (Bedingtes Kapital 2021/II)

Die **Kapitalrücklage** resultiert insbesondere aus Agio-Beträgen im Rahmen von Kapitalerhöhungen des Grundkapitals sowie aus sonstigen Zuzahlungen der Gesellschafter und erhöhte sich durch entsprechende Einstellungen im Vergleich zum 31. Dezember 2020 um TEUR 2.

Die **sonstigen Rückstellungen** (TEUR 5.706) wurden im Wesentlichen für ausstehende Rechnungen (Fremdleistungen TEUR 3.470), Urlaubsansprüche, Personalkosten und Tantiemen (TEUR 432) sowie Kosten der Konzern- und Jahresabschlusserstellung und -prüfung (TEUR 188) gebildet.

Die **Anleihen** betreffen von der Auximio AG herausgegebene Wandelschuldverschreibungen. Diese haben eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2023 (TEUR 150) sowie 31. Dezember 2024 (TEUR 150) und werden mit 5,15 % p. a. verzinst.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** (TEUR 3.076) betreffen im Wesentlichen erhaltene kurzfristige Darlehen und Verrechnungskonten sowie Kaufpreisverbindlichkeiten gegenüber einer nicht dem Konsolidierungskreis zugehörigen Gesellschaft.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** (TEUR 7.231) beinhalten hauptsächlich Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt (TEUR 3.318) sowie Kaufpreisverbindlichkeiten betreffend den Erwerb der erstmals in 2021 konsolidierten Gesellschaften (TEUR 3.375).

6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den **Umsatzerlösen** sind hauptsächlich solche aus Projektleistungen und Erlöse aus der Veräußerung von Emissionszertifikaten, in nur sehr geringem Umfang auch Vermittlungsumsätze und Umsätze aus Finanzierungsberatung, sowie Lizenzerlöse enthalten:

	2021		2020	
	TEUR	%	TEUR	%
Bauprojekte	14.561	29,5	31.105	82,2
Zertifikatehandel	34.485	69,9	6.169	16,3
übrige	307	0,6	576	1,5
Summe	49.353	100	37.850	100

Die Umsätze werden ausschließlich in Deutschland und der Europäischen Union erzielt.

Im Geschäftsjahr 2021 waren periodenfremde Aufwendungen von TEUR 457 zu verzeichnen, die im Wesentlichen auf **eventuelle Zahlungsausfälle** entfallen.

In den **Abschreibungen** sind solche auf den aus den Erstkonsolidierungen resultierenden Geschäfts- oder Firmenwerten in Höhe von TEUR 2.325 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 wie folgt zusammen:

31.12.2021	TEUR
Kassenbestand	2
Guthaben bei Kreditinstituten	3.624
LIQUIDE MITTEL	3.626

Der **Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit** beträgt im Geschäftsjahr TEUR 154, wobei das negative Konzernergebnis und die hohen Steuerzahlungen vor allem durch Abschreibungen und den Aufbau von sonstigen Rückstellungen leicht überkompensiert wurden.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit betrug TEUR 3.988. Dieser entfällt in Höhe von TEUR 2.915 auf Anschaffungskosten für den Erwerb von konsolidierten Unternehmen, in Höhe von TEUR 500 auf ausgereichte langfristige Darlehen und in Höhe von TEUR 578 auf Auszahlungen für weitere Investitionen in das Anlagevermögen. Daneben waren TEUR 5 aus Einzahlungen aus dem Kauf von Sachanlagevermögen zu verzeichnen.

Der **Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit** lag im Geschäftsjahr bei TEUR 2.074 und resultiert im Wesentlichen aus Kreditaufnahmen bei Gesellschaftern (TEUR 2.000) und Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen (TEUR 57).

8. SONSTIGE ANGABEN

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Es bestehen jährliche finanzielle Verpflichtungen aus langfristigen Miet- und Leasingverträgen in Höhe von TEUR 848.

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Die Auximio AG, an welcher die IGP Advantag AG mit 77% beteiligt ist, haftet mit 10% der Kreditsumme für Kreditausfälle gegenüber dem Mikrokreditfonds Deutschland. Zum Bilanzstichtag 31.12.2021 betrug das maximale Risiko T€ 261,1. Die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme wird als **gering** eingeschätzt, **da automatische Bonitätsprüfungen seitens Auximio und der kreditvergebenden Bank durchgeführt werden.**

HONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers beläuft sich für das Geschäftsjahr 2021 auf TEUR 94. 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	76,97
IGP Ingenieur GmbH, Berlin	100,00
IGP Hotel Projektmanagement GmbH, Berlin	100,00
Metis Systems Aktiengesellschaft, Berlin	100,00
IGP Technik GmbH, Berlin	100,00
BRH Generalplaner GmbH, Berlin	100,00
IGP Projekt GmbH, Berlin	100,00
IGP Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00
CFV GmbH Immobilienprojektgesellschaft, Berlin	89,90

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 med GmbH, Berlin	51,00
IGP Engineering & Architecture Spain S.L. (Sóller, Spanien)	50,00
IGP doors GmbH, Berlin	50,00
MIQ [überbau] AG, Berlin	50,00
IGP Sachverständigen GmbH, Berlin	45,00
DeepGreen Funding GmbH, Berlin	25,10
Conbene Improvement GmbH, Berlin	25,10
Franken Generalplaner GmbH, Frankfurt a.M.	25,10

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 1,4 % der Konzernbilanzsumme und die Umsatzerlöse weniger als 3,5 % der Konzernumsatzerlöse betragen.

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

Name und Sitz der Gesellschaft

ARGE OÜ FGT 1 und 2 IGP Ingenieur Aktiengesellschaft und Beratende Ingenieure Dworok Bau Plan Consult GmbH, Berlin
ARGE RvOü FBB IGP Ingenieur Aktiengesellschaft, Heilmann Ingenieur GmbH und IOMTECH GmbH, Berlin
ARGE (Bewerbergemeinschaft) BWG IGP Bauplanung, Berlin
ARGE (Bewerbergemeinschaft) BWG MBS (IGP Ingenieur Aktiengesellschaft / Bauplanung Plauen GmbH), Berlin
Die Steinfurt Entwicklungs GmbH ist unbeschränkt haftende Gesellschafterin der Weberquartier Steinfurt GmbH & Co. KG, 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 2021:

- 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 58 gewährt. Im Geschäftsjahr wurden von Mitgliedern des Vorstands TEUR 7 zurückgezahlt.

MITARBEITERZAHL

Im Konzern wurden im Geschäftsjahr durchschnittlich – ermittelt auf Quartalsbasis – 141 MitarbeiterInnen beschäftigt. Hiervon entfallen 31 MitarbeiterInnen auf den Verwaltungs- und 110 MitarbeiterInnen auf den leistungstellenden Bereich.

BESONDERE VORGÄNGE NACH DEM SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES

Nach dem Bilanzstichtag haben sich noch folgende Ereignisse mit wesentlicher Bedeutung für die Gesellschaft ergeben:

Am 14.01.2022 hat die IGP Beteiligungs GmbH 30 % der Geschäftsanteile des Unternehmens SAA Schweger Architekten GmbH, Hamburg, zum Erwerbspreis von EUR 520.000,00 erworben. Hiermit stärkt die IGP – Gruppe ihre Kompetenz im Architekturbereich sowie ihre Präsenz in Norddeutschland.

ERGEBNISVERWENDUNG

Der Vorstand der Muttergesellschaft schlägt vor, den Jahresfehlbetrag 2021 in voller Höhe auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, 25. Juli 2022

gez. Stefan Gräf
IGP Advantag AG, Berlin

Raik Oliver Heinzelmann

EINZELABSCHLUSS DER IGP ADVANTAG AG

vom 01. Januar bis
zum 31. Dezember 2021

EINZELABSCHLUSS DER IGP ADVANTAG AG VOM 01. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2021

Gewinn- und Verlustrechnung

	2021 EUR	2020 EUR
1. Umsatzerlöse	782.491,55	138.802,32
2. sonstige betriebliche Erträge	6.238,85	18.870,65
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	285.508,59	207.127,08
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		
- davon für Altersversorgung EUR 218,00 (EUR 0,00)	12.215,72	2.441,20
	297.724,31	209.568,28
4. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	12.861,25	7.902,52
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	879.031,40	636.474,16
6. EBITDA	-388.025,31	-688.369,47
7. EBIT	-400.886,56	-696.271,99
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 10.621,05 (EUR 12.920,00)	10.621,05	12.921,96
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
- davon an verbundene Unternehmen EUR 13.982,76 (EUR 5.154,99)	13.982,76	5.258,99
10. Ergebnis nach Steuern	-404.248,27	-688.609,02
11. Jahresfehlbetrag	404.248,27	688.609,02
12. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	1.014.188,40	325.579,38
13. Bilanzverlust	1.418.436,67	1.014.188,40

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA	2021 EUR	2020 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1,00	12.631,00
II. Sachanlagen andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.168,00	85,00
III. Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen	33.140.000,00	32.140.000,00
	33.141.169,00	32.152.716,00
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	665.060,69	667.283,76
3. sonstige Vermögensgegenstände	11.870,19	4.980,46
	676.930,88	672.264,22
II. Wertpapiere sonstige Wertpapiere	33.301,00	33.301,00
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2.194.036,39	42.979,24
	2.904.268,27	748.544,46
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	20.435,68	16.536,80
	36.065.872,95	32.917.797,26
PASSIVA		
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	27.732.795,00	27.732.795,00
II. Kapitalrücklage	5.994.708,00	5.993.034,57
III. Bilanzverlust - davon Verlustvortrag EUR -1.014.188,40 (EUR -325.579,38)	1.418.436,67	1.014.188,40
	32.309.066,33	32.711.641,17
B. RÜCKSTELLUNGEN		
Sonstige Rückstellungen	85.000,00	162.525,00
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00 (EUR 1.540,29)	0,00	1.540,29
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 84.728,92 (EUR 15.543,39)	84.728,92	15.543,39
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 918.734,20 (EUR 4.940,54)	918.734,20	4.940,54
4. sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern EUR 2.563.323,89 (EUR 21.606,87) - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.563.323,89 (EUR 21.606,87) - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 101.370,83 (EUR 0,00)	2.664.694,72	21.606,87
	3.668.157,84	43.631,09
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	3.648,78	0,00
	36.065.872,95	32.917.797,26

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der IGP Advantag AG, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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.

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, 28. Juli 2022

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Markus Morfeld
Wirtschaftsprüfer

Martina Ismer
Wirtschaftsprüferin

REFERENZEN

ABGESCHLOSSENE PROJEKTE



Advantag Services GmbH

- **23.04.2021**
größter Umsatz im
EU-Emissionshandel:
90.000 EUA für EUR 4,19 Mio.
- **18.11.2022**
größter Umsatz im
nationalen Emissionshandel:
339.795 nEZ (EEX)
für EUR 8,49 Mio.



Charité, Berlin

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

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



FBC (Frankfurter Büro Center), Frankfurt a.M.

Sachverständigenleistung TÜREN, Dokumentation, Inbetriebnahme, Rechnungsprüfung

- **Projektvolumen:** EUR 105 Mio.
- **Ausführungszeit:** 2020 - 2022



Hotel Severin*s, Sylt

Neubau einer komfortablen Hotel- und Apartmentanlage

- **Projektvolumen:** EUR 60 Mio.
- **Ausführungszeit:** 2003 - 2007



myhive Medienhafen Alto, Düsseldorf

Projektmanagement

- **Projektvolumen:** o.A.
- **Ausführungszeit:** 2018 - 2021



NEU065 Wohnungsneubau, Berlin

Generalplanung für die Leistungsphasen 1 bis 8 der HOAI (Objektplanung, TGA, TWP, Freianlagen)

- **Projektvolumen:** EUR 9,3 Mio.
- **Ausführungszeit:** 2015 - 2021

REFERENZEN

ABGESCHLOSSENE PROJEKTE



PAR013 Wohnungsneubau, Berlin

Objektplanung für die Leistungsphasen 1 bis 5 der HOAI

- **Projektvolumen:** EUR 18,1 Mio.
- **Ausführungszeit:** 2019-2021



Pro Sieben Sat1 Media Campus, München

Objektüberwachung /
Lean Management

- **Projektvolumen:** o.A.
- **Ausführungszeit:** 2018-2022



Flughafen BER, Berlin

Leistungsphase 8 gem.
§34 HOAI, Hochbau

- **Projektvolumen:** o.A.
- **Ausführungszeit:** 2013-2021

REFERENZEN

LAUFENDE PROJEKTE



Aichinger Ainfach machen, Wendelstein

Lean Transformation, Organisationsentwicklung, Shopfloor Management, Jahresstrategie, operative Maßnahmen, Coaching, Prozessoptimierung, Qualifizierung

- **Projektvolumen:** o.A.
- **Ausführungszeit:** seit 2020



BMW TKB Karosseriebau, München

Projektsteuerung & Baumanagement / Lean Management

- **Projektvolumen:** o.A.
- **Ausführungszeit:** seit 2021



FOUR, Frankfurt a. M.

Projektaufsatz, Projektorganisation, Austaktung der Gleichbereiche, Gesamtprojektplanung und Steuerung

- **Projektvolumen:** ca. EUR 1 Mrd.
- **Ausführungszeit:** seit 2021



greenovation campus, Berlin

u.a. Projektentwicklung und Fördermittelmanagement

- **Projektvolumen:** EUR 55 Mio.
- **Ausführungszeit:** seit 2021



Mauritius Health and Care Campus, Steinfurt

u.a. beauftragte Leistungsphasen 1 - 5 der HOAI, Projektentwicklung

- **Projektvolumen:** EUR 100 Mio.
- **Ausführungszeit:** seit 2020



MYND AD7 Hochhaus am Alexanderplatz, Berlin

Beratungsleistungen als TGA Manager des Bauherrn

- **Projektvolumen:** ca. EUR 140 Mio.
- **Ausführungszeit:** seit 2021

REFERENZEN

LAUFENDE PROJEKTE



New Points, Niederdorfelden

Beauftragte Leistungsphasen
1 - 4 der HOAI

- **Projektvolumen:** EUR 25,9 Mio.
- **Ausführungszeit:** seit 2022



PPE Germany, Berlin / Brandenburg

Fördermittelmanagement,
PreCheck, Beratung für
Standortentwicklung und
Produktionsstätten-Aufbau

- **Projektvolumen:** EUR 1,2 Mio.
- **Ausführungszeit:** seit 2021



S36, Berlin

Generalübernehmer

- **Projektvolumen:** ca. EUR 8 Mio.
- **Ausführungszeit:** seit 2020



Siemensstadt 2.0, Berlin

Projektsteuerung

- **Projektvolumen:** o.A.
- **Ausführungszeit:** seit 2022



Treptowers DRV, Berlin

Generalplanung

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

Nachhaltigkeit ist eine der Grundlagen der IGP Advantag AG. Seit Gründung legt die Gesellschaft besonderen Wert auf fairen Wettbewerb, gerechte Arbeitsbedingungen und Gleichberechtigung. Klimaschutz gehört hierbei zu den Kernthemen des Konzerns, da die IGP Advantag Group den CO₂-Emissionshandel als marktwirtschaftliches Instrument der Treibhausgasreduktion sowie die Kompensation von unvermeidlichen CO₂-Emissionen als wichtigen Geschäftsbereich ansieht.

Mit eigenen klimafreundlichen Projekten, wie dem "Greenovation Campus Berlin, dem "Mauritius Health and Care Campus Steinfurt" und den neu entwickelten "IGP Green Solutions" für die Bereiche Bildung und Medizin setzen wir Meilensteine bei der Verbindung von Ökologie und Ökonomie im Immobiliensektor.





BILDNACHWEISE**Titel, S.47, 68 & 86**

Mauritius Health and Care Campus:
© IGP Projekt GmbH

S.03 & 05

„Jagdschloss Ensemble“:
© ONE!CONTACT Planungsbüro

S.03, 34, 47 & 86

FOUR:
© Groß & Partner

S.25 & 86

greenovation campus:
© IGP Projekt GmbH

S.54 & 85

PAR013 Wohnungsneubau:
© CZvisual GmbH

S.54 & 87

New Points:
© LG Projektbau Niederdorfelden GmbH

S.67 & 86

MYND AD7:
© SIGNA Real Estate

S.77

Mauritius Health and Care Campus:
© VIR.works Göbel Fuchte GbR

S.84

FBC (Frankfurter Büro Center):
© IGP Doors

S.84

myhive Medienhafen Alto:
© IGP Ingenieur GmbH

S.84

NEU065 Wohnungsneubau:
© Adrian Schulz Architekturfotografie

S.87

PPE Germany:
© Copyright PPE Germany GmbH

S.87

S36:
© IGP Projekt GmbH

IGP Advantag AG

Friedrichstraße 61
10117 Berlin | Germany

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

www.igp-advantag.ag