

# IGP ADVANTAG AG

Konzern - Zwischenabschluss

zum

**30. Juni 2020**  
(H1 – 2020)

IGP Advantag AG  
Glockengasse 5  
47608 Geldern  
Tel.: +49(0)2831.1348220  
Fax: +49(0)2831.1348221  
Mail: [aktien@igp-advantag.ag](mailto:aktien@igp-advantag.ag)  
Web: [www.igp-advantag.ag](http://www.igp-advantag.ag)

**Konzernbilanz zum 30. Juni 2020**  
**IGP Advantag AG**

**AKTIVA**

**A. ANLAGEVERMÖGEN**

	30.06.2020 EUR	Vorjahr EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	338.253,01	0,00
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	63.309,35	10.851,22
3. Geschäfts- oder Firmenwert	<u>28.082.039,37</u>	<u>30.961,00</u>
	28.483.601,73	41.812,22
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	360.217,47	22.127,92
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1,00	0,00
2. Beteiligungen	58.034,16	0,00
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	7.500,00	0,00
4. Sonstige Ausleihungen	<u>103.262,15</u>	<u>0,00</u>
	<u>168.797,31</u>	<u>0,00</u>
	29.012.616,51	63.940,14

**B. UMLAUFVERMÖGEN**

I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	18.914.142,16	0,00
2. Fertige Erzeugnisse und Waren	39.457,00	1.000.931,00
3. Geleistete Anzahlungen	4.484.765,82	0,00
4. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	<u>-17.450.594,12</u>	<u>0,00</u>
	5.987.770,86	1.000.931,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.856.230,84	13.637,54
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	851.943,02	0,00
3. Forderungen gegen Gesellschafter	45.567,97	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>829.390,12</u>	<u>51.319,67</u>
	4.583.131,95	64.957,21
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>4.267.948,26</u>	<u>214.694,21</u>

**C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**

	24.809,33	1.619,32
	<u>43.876.276,91</u>	<u>1.346.141,88</u>

**PASSIVA**

**A. EIGENKAPITAL**

	30.06.2020 EUR	Vorjahr EUR
I. Gezeichnetes Kapital	27.513.155,00	711.875,00
II. Kapitalrücklage	5.948.583,60	557.395,39
III. Ergebnisvortrag	0,00	-1.048.359,72
IV. Konzernbilanzverlust	<u>-2.196.231,97</u>	<u>-84.855,89</u>
	31.265.506,63	136.054,78

**B. RÜCKSTELLUNGEN**

1. Steuerrückstellungen	1.783.745,68	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>6.024.321,45</u>	<u>0,00</u>
	7.808.067,13	0,00

**C. VERBINDLICHKEITEN**

1. Anleihen	250.000,00	220.800,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.798,08	0,00
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.093.660,37	0,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.071.615,10	1.383,09
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unterne	16.506,66	0,00
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	232.567,55	0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.034.487,54</u>	<u>987.904,01</u>
	4.700.635,30	1.210.087,10

**D. PASSIVE LATENTE STEUERN**

	<u>102.067,85</u>	<u>0,00</u>
--	-------------------	-------------

	<u>43.876.276,91</u>	<u>1.346.141,88</u>
--	----------------------	---------------------

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2020**

	1.1.-30.6.2020 EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	9.660.255,71	4.338.418,34
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	7.524.928,31	22.203,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	162.391,95	2.530,30
	<u>17.347.575,97</u>	<u>4.363.151,64</u>
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-2.197.581,81	-4.211.781,78
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-6.509.219,59	0,00
	<u>-8.706.801,40</u>	<u>-4.211.781,78</u>
5. Personalaufwand	-5.068.648,52	-68.292,44
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.258.822,82	0,00
- davon Abschreibungen auf Geschäfts- und Firmenwert: EUR 3.116.373,96		
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.518.068,11	-166.841,62
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.997,26	56,33
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-12.545,80	0,00
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-659.953,56	0,00
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-1.867.266,98</b>	<b>-83.707,87</b>
13. Sonstige Steuern	-3.385,61	-11.745,65
<b>14. Konzernjahresfehlbetrag</b>	<b>-1.870.652,59</b>	<b>-95.453,52</b>
15. Konzernverlustvortrag	-325.579,38	0,00
<b>16. Konzernbilanzverlust</b>	<b>-2.196.231,97</b>	<b>-95.453,52</b>

**SCHLUSSBEMERKUNG**

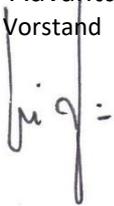
Der vorliegende Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2020 wurde, ausgehend von der testierten Vorjahresbilanz, aus den Büchern des Unternehmens unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften und unter Anwendung zulässiger Bewertungsmethoden aufgestellt. Es handelt sich um einen ungeprüften Zwischenabschluss.

Er schließt mit einer Bilanzsumme von € 43.676.276,91 (VJ: 1.346.141,88) und weist ein Konzern-Zwischenergebnis in Höhe von € -2.196.231,97 (VJ: -95.453,52) aus.

Alle Finanzkonten sind durch entsprechende Auszüge zum 30. Juni 2020 nachgewiesen.

Geldern, den 28. August 2020

IGP Advantag AG  
Der Vorstand



---

## Geschäftsmodell

Die in Geldern ansässige IGP Advantag AG (ISIN: DE000A1EWVR2, WKN: A1EWVR), ist ein international tätiger Dienstleister für Immobilienentwicklung, Emissionshandel und Mikrofinanzierung. Ihre Wertschöpfungstiefe reicht von der Initiierung von Immobilien-Projekten über die gesamte Realisierungskette bis hin zu Verkauf und Inbetriebnahme, wobei das Dienstleistungsportfolio von der Generalplanung über die Projektsteuerung, die Durchführung und Bauleitung sowie die Objekt- und Qualitätsüberwachung reicht. Die IGP Advantag AG ist sowohl für externe Auftraggeber tätig, wie z. B. für Behörden und andere staatliche Akteure, als auch in der Entwicklung eigener Projekte aktiv, die im Bestand verbleiben oder an Fonds veräußert werden. Der Fokus liegt auf den urbanen Ballungszentren Deutschlands, Europas und der Welt. Die Schwerpunkte der Investitionstätigkeit liegen auf Bildungs- und Gesundheitsimmobilien, grünen Büroimmobilien und relevanten Infrastrukturprojekten wie Flughäfen, Bahnhöfen und Logistik.

Als hoch spezialisierter Dienstleister in der Immobilienrealisierung setzt die IGP Advantag AG auf die eigene BIM-Software [überbau], die vom Prozessmanagement über das Projektcontrolling, das BIM-Management, die Teamarbeit sowie das Dokumenten- und Rechtemanagement reicht. Ein weiterer wichtiger Unternehmensinhalt ist Nachhaltigkeit. So legt die IGP Advantag AG besonderen Wert auf Klimaschutz, Green Building und Emissionshandel. Dabei investiert das Unternehmen mit Projekten wie dem „Greenovation Campus“ auch selbst in CO<sub>2</sub>-freie Gebäude.

Die Vertiefung der Wertschöpfungskette und die Erschließung neuer Partnerschaften und spannender Projekte erfolgt über das hervorragende Netzwerk der IGP Advantag AG: Zur Sicherung der Ertragskraft und der eigenen Qualitätserfordernisse gehören zahlreiche qualifizierte Dienstleister zum Portfolio der IGP-Gruppe, darunter die auf nachhaltige Architektur spezialisierten SAA Schweger Architekten, das Mikrofinanzinstitut Auximio AG sowie der Klimaschutz-Dienstleister advantag Service GmbH. Durch die Einbringung der Tochterunternehmen IGP PROJEKT GmbH, IGP Ingenieur AG, IGP TECHNIK AG sowie IGP INTERNATIONAL CONSULTING AG unter das Dach der IGP Advantag konnte die fundierte Marktkenntnis gesichert und ein einzigartiger Dienstleister kreiert

werden. Weitere Zukäufe und strategische Partnerschaften sind beabsichtigt, u.a. im Wachstumsmarkt Coworking.

## **Aktuelle Organe der Gesellschaft**

Der Aufsichtsrat der IGP Advantag AG setzt sich aus den Vertretern der Anteilseigner zusammen Er besteht gemäß deutschem Recht und der Satzung der Gesellschaft aus vier Mitgliedern.

*Vorsitzender des Aufsichtsrats* ist der Unternehmer Dipl.-Ing. Friedrich Orth, Berlin.

*Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats* ist die Wirtschaftsprüferin Petra Wierzchowski, Berlin.

*Aufsichtsratsmitglied* ist Rechtsanwalt Burkard Dregger, Berlin sowie

*Aufsichtsratsmitglied* Architektin M.Sc. Jennifer Gräf, Berlin.

## **Gesamtwirtschaftliche Situation und Marktumfeld**

Die globale ökonomische Situation wird im Jahr 2020 in hohem Maße von der Corona – Pandemie beeinflusst, was im ersten Halbjahr deutlich spürbar gewesen ist. Daher ist für die Entwicklung der Weltwirtschaft der weitere Verlauf der Pandemie sowie effiziente Eindämmungsmaßnahmen und wirksame Behandlungsmethoden von großer Wichtigkeit. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung des Statistischen Bundesamts in Wiesbaden geht von der Annahme aus, dass es zunehmend gelingen wird, die Neuinfektionen einzudämmen und ein Wiederaufflammen der Pandemie mit erneuten Verschärfungen der Maßnahmen zu vermeiden. Sollte dies gelingen, könnten die Einschränkungen weiter gelockert und die Wirtschaftsaktivität wieder weltweit steigen. Dabei sollten geeignete Maßnahmen und Regelungen das Infektionsrisiko reduzieren, wodurch wieder Zuversicht bei Verbrauchern und Industrie zunehmen könnten. Ein negativerer Pandemieverlauf könnte zu deutlichen Abweichungen von dem prognostizierten Szenario für die Weltwirtschaft führen. Weitere Wichtigkeit für den zukünftigen Verlauf dürfte zudem sein, wie ähnlich sich die weitere Entwicklung auf weltweiter Basis darstellt, damit die Erholung in den einzelnen Volkswirtschaften nicht durch eine fehlende Exportnachfrage

ausgebremst wird. Im Fall von Produktionseinschränkungen könnten zudem fehlende Vorleistungen die Produktion behindern. Der Sachverständigenrat erwartet nun den Beginn einer langsamen Erholung der Weltwirtschaft im zweiten Halbjahr 2020, wobei diese in China bereits früh im zweiten Quartal begonnen habe. Aufgrund der niedrigen Ausgangsbasis sollten die Wachstumsraten zunächst zwar recht hoch ausfallen; eine Rückkehr zum vor der Pandemie erreichten Niveau dürfte in den meisten Volkswirtschaften angesichts des fortbestehenden Infektionsrisikos und der anhaltenden Einschränkungen jedoch noch einen längeren Zeitraum benötigen. Dies betrifft in besonders starkem Maß den Dienstleistungsbereich, bei welchem auch Nachholeffekte weniger wahrscheinlich sind. Positive Impulse werden nach Einschätzungen des Rates jedoch von der Geld- und der Fiskalpolitik ausgehen, da viele Staaten und Zentralbanken umfangreiche Maßnahmen beschlossen haben, unter Anderem die EZB und die US-Federal Reserve.

Für das Gesamtjahr 2020 wird für die chinesische Volkswirtschaft noch eine positive Wachstumsrate von 0,3 % prognostiziert, für 2021 stark ansteigenden 8,8 %. Die großen fortgeschrittenen Volkswirtschaften müssen im Jahr 2020 BIP-Rückgänge von historischem Ausmaß verkraften. Der Sachverständigenrat rechnet dabei mit einem Rückgang des BIP in den USA um 6,1 %, sowie in Japan um 4,4 %. In den großen europäischen Volkswirtschaften solle der Einbruch jedoch noch stärker ausfallen. Dabei wird im Jahr 2021 aufgrund von Aufholeffekten in allen betrachteten Volkswirtschaften mit hohen positiven Wachstumsraten gerechnet. Beim globalen Handel spiegelt sich diese Entwicklung wider. Im Euro-Raum wird insgesamt ein Rückgang des BIP im Jahr 2020 um 8,5 % erwartet. 2021 solle das Wachstum jedoch mit 6,2 % deutlich positiver ausfallen.

## **Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft**

Im ersten Quartal 2020 haben sich für die IGP Advantag AG richtungsweisende Ereignisse ergeben. So wurden aufgrund des Beschlusses der außerordentlichen Hauptversammlung vom 30.01.2020 die beiden Gesellschaften IGP Ingenieur AG und IGP Projekt GmbH mit Wirksamwerden per 01.0.2020 in die IGP Advantag AG eingebracht. Aus diesem Grund ist der Halbjahresabschluss des ersten Halbjahres 2020 der erste konsolidierte Abschluss mit der neuen erweiterten Konzernstruktur.

Im Bereich des Immobiliensektors, welcher durch die neu eingebrachten etablierten Gesellschaften IGP Ingenieur AG sowie IGP Projekt GmbH sowie deren Tochtergesellschaften operativ ausgeführt wird, konnten keine gravierenden Rückgänge der Auftragslage trotz des Eintritts der Corona-Pandemie festgestellt werden.

Die Entwicklung der Immobilienbranche ist jedoch abhängig von der Gesamtwirtschaft. Dies gilt insbesondere für Wirtschaftsimmobilien, die nachfrageseitig von der Entwicklung der Bürobeschäftigung abhängt. Diese ist wiederum durch die wirtschaftliche Dynamik beeinflusst. Corona-bedingt wird vermehrt ein Umdenken auf dem Büromarkt festgestellt. Mobiles Arbeiten, das noch vor Corona kaum zur Diskussion stand, wird verstärkt diskutiert. Neue Arbeitsmodelle werden entwickelt, die weniger Büroräume oder andere Arbeitswelten erfordern. Investoren und Fremdkapitalgeber sind deshalb zögerlich mit Kreditvergaben bzw. Investitionen. Dies könnte Auswirkungen auf Bauprojekte und damit auf die Auftragslage der IGP haben.

Dennoch: IGP gehört zu den bekannten Spezialisten für das ganzheitliche Projektmanagement. Die Konkurrenzsituation ist nach wie vor komfortabel. Die Fokussierung auf A-Städte, wie Berlin, Hamburg oder Düsseldorf wird sich auch in der Zukunft bewähren. Die öffentliche Hand, einer der IGP-Hauptkunden, hat nach wie vor Investitionsbedarf in Bildungseinrichtungen und im Gesundheitswesen. In diesen Segmenten wird es Corona-bedingt voraussichtlich keinen Einbruch bei den Investitionen geben. Wir gehen davon aus, dass nach der „Corona-Schockstarre“ die Anleger wieder verstärkt in Immobilien investieren werden, da diese ihre langfristige Werthaltigkeit in der Vergangenheit bewiesen haben. Mittelfristig rechnen wir uns hier gute Chancen aus, da durch Corona bedingt einige Projekte, die in den letzten Monaten nur zögerlich verfolgt wurden, in Schieflage geraten sind / werden und die Bauherren nach Firmen suchen werden, die ihre Projekt in Schieflage wieder kosten- und termingerecht fertig stellen können. Das Spezialgebiet Completing-Projects der IGP ist also von entscheidender Bedeutung und auf dem Markt gefragt.

Die IGP akquiriert interessante Großprojekte in Berlin, die in den nächsten Jahren realisiert werden sollen. Hier hat die IGP aufgrund ihres Spezialwissens in verschiedenen Fachgebieten sehr gute Aussichten zum Zug zu kommen.

Im Halbjahr 2020 wurde eine Gesamtleistung der IGP Ingenieur AG von TEUR 12.240 (Vergleich mit der BWA Halbjahr (H1 2019: TEUR 10.439) mit einem Materialeinkauf (Nachunternehmer) von TEUR 5.583 (H1 2019: TEUR 5.102) und einem Personalaufwand von TEUR 3.807 (H1 2019: TEUR 3.372) erwirtschaftet. Das Halbjahresergebnis im ersten Halbjahr 2020 beträgt annähernd TEUR 1.600 (Halbjahr 2019: TEUR 1.070). Das Halbjahresergebnis des ersten Halbjahres 2020 der IGP Ingenieur AG ist also um über 60% höher als im Vorjahresvergleichszeitraum. Dieser extrem positive Trend wird sich voraussichtlich im 2. Halbjahr nicht in dem Maß fortsetzen. Das prognostizierte Ergebnis der IGP Ingenieur AG für das Gesamtjahr 2020, das einen Jahresüberschuss von knapp TEUR 2.208 aufweist, ist aktuell folgenden Faktoren geschuldet:

- Einem konservativen Ansatz in der Personalplanung der fest angestellten Mitarbeiter (keine Kurzarbeit, keine Entlassungen).
- Der Erfolg der Akquisitionsprojekte ist konservativ bewertet, da aktuell noch nicht transparent ist, wie sich die Marktakteure / Investoren angesichts der Corona-Krise verhalten werden.
- Die voraussichtlich möglichen Teilschlussrechnungen am Hauptstadtflughafen BER, der Ende Oktober fertig gestellt wird und mit verringertem Personaleinsatz für die IGP Ingenieur AG weiterläuft, sowie für das Großprojekt „The Cule“ wurden noch nicht berücksichtigt.

In Summe stellt sich das konservativ prognostizierte Ergebnis 2020 gegenüber 2019 wie folgt dar: Trotz gutem 1. Halbjahr 2020 könnte also der Umsatz der IGP Ingenieur AG Corona-bedingt etwas zurückgehen. Sollte sich dies so entwickeln, werden die Nachunternehmer zu Gunsten der fest angestellten Mitarbeiter reduziert. Es werden sich also, wie auch in der Vergangenheit, die flexiblen Einsatzmöglichkeiten der Nachunternehmer bewähren. In der Baubranche, die mit oder ohne Corona ständigen Schwankungen in der Auftragslage ausgesetzt ist, sind flexible Nachunternehmer ein wichtiges Asset. Die IGP sieht durchaus noch die Möglichkeit, ein ähnliches Ergebnis wie im Geschäftsjahr 2019 zu erreichen, wenn sich die kurzfristige Akquise-Pipeline realisiert.

Die Dienstleitungen in der Entwicklung von Immobilienprojekten werden innerhalb des Konzerns durch die 100%ige Tochtergesellschaft IGP Projekt GmbH erbracht. Im ersten Halbjahr wurden die Projekte „The Walter“ (Planrechtschaffung für rund 200.000 Quadratmeter Grundstücksfläche vor den Toren des neuen Hauptstadtflughafens), Greenovation-Campus Berlin (Entwicklung und Realisierung eines 15.000 Quadratmeter großen, nachhaltigen Bürogebäudes in

Holzhybridbauweise in Berlin Zehlendorf), Mauritius Health and Care Campus in Steinfurt (Entwicklung und Neubau eines Gesundheitscampus mit den Inhalten Rehabilitation, Pflege und betreutem Wohnen mit insgesamt 36.000 Quadratmetern BGF) und Schaperstraße (Umnutzung und Erweiterung eines ehemaligen Hotelaltbaus zu einem innovativen Bürogebäude mit in Zukunft rund 3.500 Quadratmetern BGF, in fünf Minuten Laufdistanz zum Kurfürstendamm) bearbeitet.

Die IGP Projekt GmbH konnte im ersten Halbjahr eine Gesamtleistung von rund EUR 2.500.000 realisieren und erreicht hierdurch zum Halbjahr bereits 45% der Gesamtleistung des Jahres 2019. Leider konnte eine Teilschlussrechnung mit Leistungsstichtag 30.06.2020 für das Projekt „The Walter“ in Höhe von EUR 1.200.000, infolge noch nicht final unterzeichneter Vereinbarung mit dem Auftraggeber, nicht aktiviert werden, diese ist für die kommende Woche geplant. Die Aufwendungen für diese Leistungen sind in den vorliegenden Zahlen bereits enthalten, so dass sich bei Aktivierung die Gesamtleistung auf EUR 3,6 Mio. und der Jahresüberschuss auf rund EUR 1,3 Mio. erhöht hätte. Damit hat die IGP Projekt GmbH bereits zum Halbjahr die Prognosewerte für das Gesamtjahr 2020 erreicht.

Die aktualisierten Planungen der Geschäftsführung lassen eine Gesamtleistung für das Jahr 2020 in Höhe von rund EUR 12 Mio. und ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von EUR 1,9 Mio. erwarten.

Der Bereich der Umweltdienstleistungen, welche durch die 100%ige Tochtergesellschaft Advantag Services GmbH ausgeübt werden, konnten im ersten Halbjahr 2020 insgesamt 129.776 Emissionszertifikate (Vorjahresvergleichszeitraum: 310.071) gehandelt werden, was einem Rückgang um 58% entspricht. Der Großteil der Zertifikate wurde im ersten Quartal umgesetzt, nach Beginn des Lockdowns und der anhaltenden Corona – Maßnahmen haben sich jedoch viele Kunden dazu entschieden, die bisherigen unterjährigen Einkäufe von CO<sub>2</sub>-Emissionsrechten auf das dritte oder vierte Quartal 2020 oder Anfang 2021 zu verschieben, da zum einen die Liquidität gewahrt werden muss und zum anderen große Unsicherheiten in Bezug auf den letztendlichen Bedarf herrschen. Der Preis für CO<sub>2</sub> – Zertifikate hatte zudem nach Ende des Lockdowns einen starken Anstieg erfahren, welcher zu einem temporäres Hoch von EUR 30,80 pro EUA (European Allowances / Europäische Emissionsrechte) Mitte Juli führte, nachdem es einen Einbruch im März zu Beginn des

Lockdowns auf unter EUR 15,00 zu verzeichnen gab. Per 30.06.2020 lag der Schlusskurs der EUA bei EUR 26,97.

Im ersten Halbjahr 2020 stieg die Leistung der Tochtergesellschaft Auximio AG (Beteiligung 79%) als Mikrofinanzinstitut gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum deutlich. Im ersten Halbjahr konnten durch die Arbeit des Unternehmens 44 (H1/2019: 30) neue Kredite an Kunden mit einem Volumen von insgesamt EUR 657.000,00 (H1/2019: EUR 286.500,00) vergeben werden, was einem Zuwachs von 129% entspricht. Die Zinserlöse und Provisionsanteile beliefen sich auf insgesamt EUR 32.546,56. (H1/2019: EUR 26.481,30) und lagen somit 22,9% über dem Vorjahresvergleichszeitraum.

Auf Konzernbasis erzielte die IGP Advantag AG somit im ersten Halbjahr 2020 konsolidierte Umsatzerlöse inklusive der Bestandsveränderungen (= Gesamtleistung) in Höhe von EUR 17.185.184,02 (UE 9.660.255,71 + BV 7.524.928,31) (H1/2019: EUR 4.363.151,64), was ein Wachstum der Gesamtleistung von ca. 294 % gegenüber dem Vorjahr darstellt. Die Steigerung der Gesamtleistung ist insbesondere aufgrund der erstmaligen Konsolidierung der IGP Ingenieur AG sowie der IGP Projekt GmbH zurückzuführen. Das Halbjahresergebnis entwickelte sich auf Basis des Konzernabschlusses erwartungsgemäß und belief sich auf EUR -1.870.652,59 (H1 2019: EUR -95.453,52). Dies ist nahezu ausschließlich der Tatsache geschuldet, dass in Höhe von EUR -3.116.373,96 planmäßige Abschreibungen auf den aus der Einbringung der Anteile der IGP Ingenieur AG und der IGP Projekt GmbH resultierenden Geschäfts- und Firmenwert vorgenommen worden sind. Der Wertansatz der eingebrachten Anteile erfolgte auf Basis eines IDW S1-Gutachtens. Die Abschreibung des Firmenwerts ist nicht liquiditätswirksam und hat keinerlei steuerliche Implikation bzw. Auswirkungen auf den Einzelabschluss der IGP Advantag AG.

Aufgegliedert nach Einzelgesellschaften entwickelten sich Umsatzerlöse (inkl. Bestandsveränderungen) und Ergebnisse – vor Konsolidierung – wie folgt:

Gesellschaft	Beteiligungsquote	Umsatz	Ergebnis
		inkl. Bestandsveränderungen	
IGP Advantag AG	Muttergesellschaft	0,00 EUR	-294.890,22 EUR
IGP Ingenieur AG (Teilkonzern – incl. Tochtergesellschaften)	Tochterges. (100%)	13.380.584,99 EUR	1.216.031,13 EUR
IGP Projekt GmbH	Tochterges. (100%)	2.395.889,42 EUR	367.806,20 EUR
Advantag Services GmbH	Tochterges. (100%)	2.226.143,99 EUR	2.872,14 EUR
Auximio AG	Tochterges. (79%)	32.546,56 EUR	-38.804,22 EUR
<b>SUMME</b>		<b>18.035.164,96 EUR</b>	<b>1.253.015,03 EUR</b>

Das Eigenkapital des IGP Advantag - Konzerns beläuft sich zum Stichtag 30. Juni 2020 auf signifikant gestiegene TEUR 31.265,5 (30. Juni 2019: TEUR 136,1), was ebenfalls der erstmaligen Einbeziehung der neuen Tochtergesellschaften geschuldet ist. Die Konzern-Bilanzsumme erhöhte sich aus vorbenannten Gründen von TEUR 1.346,1 (30. Juni 2019) zum Stichtag 30. Juni 2020 auf TEUR 43.876,3.

Der Kurs der Advantag – Aktie verringerte sich am Primärmarkt der Börse Düsseldorf seit Jahresende 2019 von EUR 2,10 auf EUR 1,54. Hierbei ist zu bemerken, dass eine Barkapitalerhöhung im Rahmen des Bezugsrechts für Altaktionäre zum Kurs von EUR 1,21 beschlossen worden ist und diese noch nicht abgeschlossen war.

## Wesentliche Chancen und Risiken

Die IGP Advantag – Gruppe hat ihr Hauptgeschäft des Immobiliensektors in Deutschland, agiert jedoch in ihrem diversifiziertem Dienstleistungsportfolio einer Vielzahl von Chancen und Risiken.

Hierbei stellt das Chancen- und Risikomanagement einen wichtigen Bestandteil der Unternehmensführung dar. Hierbei entwickelt sich IGP Advantag mit ihrer Strategie und den damit verbundenen Geschäftstätigkeiten kontinuierlich weiter. Daraus ergeben sich regelmäßig neue Chancen und Risiken.

Bestandsgefährdende Risiken bestehen nicht und sind derzeit auch für die Zukunft nicht erkennbar. Durch die Corona-Pandemie ergeben sich für die Unternehmensgruppe aktuell keine nennenswerten Auswirkungen auf die Unternehmensstrategie sowie keine bedeutsamen Auswirkungen auf die operative und die finanzielle Leistungsfähigkeit. Insofern eine sogenannte „zweite Welle“ zu weiteren negativen wirtschaftlichen Auswirkungen führen sollte, wäre diese Risikosituation gegebenenfalls neu zu bewerten.

### **Risiken aus gesetzlicher Regulierung**

Im Berliner Senat wurde die gesetzliche Regelung zur Festsetzung von Miethöhen verabschiedet. Diese hat derzeit für die Geschäftsentwicklung von IGP eine geringe Bedeutung, jedoch möglicherweise in Zukunft Auswirkungen in Bezug auf Aufträge im Bereich der Wohnimmobilien, da Berlin einer der prioritären Märkte der IGP Advantag AG im Immobilienbereich ist. Weiterhin besteht das Risiko, dass andere Bundesländer, wie zum Beispiel NRW, wo IGP ebenfalls Aufträge im Bereich von Wohnimmobilien ausgeführt hat, eine vergleichbare Regulierung einführen könnte. Dieses Risiko hätte eine, wenn auch überschaubare Auswirkung auf IGP Advantag, da der Großteil des Dienstleistungsportfolios aus nicht-privat genutzten Immobilien besteht. Die Möglichkeit der Ausdehnung der Mietpreisbeschränkung schätzen wir zudem als sehr unwahrscheinlich ein und gehen davon aus, dass sich diese Regelung auf Berlin beschränken wird. Im Bereich des CO<sub>2</sub>-Emissionshandels besteht jederzeit die Möglichkeit, dass sich entweder in der EU oder auf Ebene der Bundesrepublik Deutschland Regularien ergeben, welche die Tätigkeit in diesem Sektor unmöglich oder wenig attraktiv gestalten. Aktuell schätzt der Vorstand diese Risiken als gering ein, da die letzte Reform des EU-Emissionshandels mehrheitlich positive Effekte auf den Emissionshandel hatte. Die Erlöse aus dem Bereich des Emissionshandels stellen derzeit einen untergeordneten Teil dar und sind daher nicht als wesentlich zu bezeichnen, da auch die Kostenstruktur keine wesentlichen Risiken birgt.

### **Risiken aus dem operativen Geschäft**

Für die IGP Advantag AG können verschiedene Risiken in der Ausübung der Geschäftstätigkeit entstehen. Wesentliche Risiken ergeben sich dabei nur aus einer sich verschlechternden Marktentwicklung für gewerbliche Immobilien. IGP plant die Entwicklung eigener Immobilienprojekte. Hier können sich Risiken aus sich ändernden bautechnischen Regularien

ergeben. IGP begegnet beabsichtigt, diesen Risiken mit regelmäßigen Begehungen und Kontrollen zu begegnen sowie den Einsatz einer eigens entwickelten BIM-Software, um ein sofortiges Abstellen festgestellter Mängel zu gewährleisten, die Entwicklung und Umsetzung von geeigneten Brandschutzkonzepten zu sichern sowie die strukturierte Umsetzung geänderter bautechnischer Regularien.

### **Risiken aus Finanzierung**

Die Gewährleistung einer ausgewogenen und nachhaltigen sowie auf Sicherheit ausgerichtete Finanzierung sowie der jederzeit umfassende Zugang zu Eigen- und Fremdkapitalmärkten ist für die aktuellen Geschäftsbereiche von untergeordneter Bedeutung, da die Gesellschaft ihr bisheriges Wachstum der wichtigen Geschäftsbereiche des Immobiliensektors durch die eigene Ertragskraft darstellen konnte. Für geplante Geschäftsbereiche kann eine ungünstige Zinsentwicklung zu einem dauerhaft höheren Zinsaufwand führen. Mit diversifizierten Fremdkapitalinstrumenten sowie einem ausgewogenem Eigenkapitalanteil beabsichtigt die IGP Advantag AG, diesen Risiken entgegen zu wirken und eine optimale Finanzierungsstruktur zu erzielen. Im Rahmen der laufenden Geschäftstätigkeit unterliegt die IGP Advantag AG auch einem Liquiditätsrisiko. Hierfür haben wir Prozesse für ein umfangreiches Liquiditätsmanagement etabliert. Daher verfügt die IGP Advantag AG zum Stichtag über ausreichend liquide Mittel und kurzfristige Finanzierungsmöglichkeiten, um jederzeit die Zahlungsfähigkeit aller Konzerngesellschaften zu gewährleisten.

## **Aktuelle Einschätzung wesentlicher Chancen**

### **Beurteilung der Chancen im Geschäftsmodell**

Die IGP Advantag AG hat im Rahmen ihrer Strategie und der Kurz- sowie Mittelfristplanung Planungen unter Berücksichtigung der entsprechenden Annahmen und Szenarien angemessen erarbeitet. Die Annahmen zur Strategie, dem regulativen Umfeld, dem Finanzierungsumfeld sowie den soziologischen und politischen Trends bergen nicht nur die zuvor beschriebenen Risiken, sondern können auch eine über die in der Planung hinaus vorteilhafte Geschäftsentwicklung ergeben. Diese Chancen können unter anderem daraus resultieren, dass sich marktbezogene Faktoren wie auch das operative Geschäft positiver entwickeln können als geplant.

Der Nachfrage nach zeitgemäßen Büro- und Gewerbeimmobilien muss durch konsequente Angebotserhöhung im Wege des Neubaus oder der Modernisierung begegnet werden. Hierzu ist insbesondere in der aktuellen Corona-Situation die Politik gefordert, investitionsfreundliche Rahmenbedingungen zu schaffen. Zusätzliche Chancen ergeben sich daraus für die Optimierung von Immobilien im Bildungssektor und die weitere Investition in den weiter steigenden Bedarf der Gesundheitsimmobilien.

Ein positives Investitionsklima zu schaffen, bedeutet in politischer Sicht die Bereitstellung zusätzlichen Baulands und die Förderung privatwirtschaftlicher Immobilieninvestitionen. Weiterhin wäre es in der aktuellen Situation günstig für die Entwicklung des Marktes, wenn Bau- und Genehmigungsvorschriften optimiert werden würden. Zudem könnte der fortschreitende Klimawandel Modernisierungsmaßnahmen und die Entwicklung klimaneutraler Immobilien begünstigen.

### **Chancen aus der operativen Geschäftstätigkeit**

Die IGP Advantag AG legt ihren Fokus auf margenträchtige Sondersituationen. 60% der Aufträge kommen im Immobilienbereich aus öffentlichen Aufträgen. Hierbei richtet die Gesellschaft einen stärkeren Fokus auf Gewerbeimmobilien und insbesondere Spezialbauten für Bildung und Gesundheit. Zudem arbeitet IGP daran, in frühe und mit noch höheren Gewinnmargen versehene Leistungsphasen einzutreten. Hierbei konnten bereits zahlreiche Erfolge bei Ausschreibungen für öffentliche Spezialbauten im Bildungs- und Gesundheitswesen erreicht werden.

Auch in Zukunft sollen solche Ausschreibungen genutzt werden, um weitere Aufträge zu erhalten. Durch die ganzheitliche Betreuung über alle Projektstufen und Bauphasen hinweg ist es neben den zum Teil noch länger laufenden aktuellen Aufträgen möglich, neue komplexe Aufträge zu erhalten. Dies wird nicht zuletzt durch die große Referenzliste an deutschen und internationalen Großprojekten begünstigt.

Zudem wird die aktuelle BIM-Software [überbau], welche ursprünglich zur Information und Kontrolle eigener Bauprojekte entwickelt wurde, auch an Dritte angeboten. Diese Lösung zur Prozessdigitalisierung im Bau wurde durch die 100%ige Tochtergesellschaft Metis AG entwickelt und weiter optimiert.

Weiterhin könnte der Bereich des CO<sub>2</sub> – Emissionshandels, welchen die Gesellschaft seit Gründung betreibt, in Zukunft durch die Einbeziehung des internationalen Flugverkehrs in den Emissionshandel (CORSIA) sowie die Einbeziehung des Verkehrs- und insbesondere des Immobiliensektors in den nationalen CO<sub>2</sub>-Emissionshandel ab dem kommenden Jahr profitieren.

## **Prognosebericht**

Der Vorstand der IGP Advantag AG ist aufgrund des guten Halbjahresergebnisses sowie weiterer in Arbeit befindlicher Projekte zuversichtlich, dass es der Gesellschaft durch ihrer operativ tätigen Tochtergesellschaften möglich ist, auch im gesamten laufenden Geschäftsjahr 2020 ein positives Geschäftsergebnis zu realisieren. Hierbei ist von ausschlaggebender Bedeutung, dass die Gesellschaften im Immobilienbereich, wie in den Vorjahren auch, erst im zweiten Halbjahr bereits erbrachte Leistungen fakturieren. Zudem sieht der Vorstand die Liquidität und das Wachstum der derzeitigen Geschäftsbereiche durch die Ertragskraft des IGP Advantag – Konzerns auch im zweiten Halbjahr gewährleistet. Hierzu trägt insbesondere die bereits im ersten Halbjahr 2020 deutlich gestiegene Umsatz- und Ertragstätigkeit der 100%igen Tochtergesellschaft IGP Projekt GmbH sowie die noch zu fakturierenden Erträge der ebenfalls 100%igen Tochtergesellschaft IGP Ingenieur AG bei. Eine konkrete Umsatz- und Ertragsprognose ist derzeit aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie und den damit einhergehenden Imponderabilien nicht möglich und daher auch nicht sinnvoll, da diese – je nach weiterem Verlauf der Pandemie – einer ständigen Korrektur unterzogen werden müsste. Der Vorstand geht aus aktueller Sicht jedoch von leicht sinkenden Gesamtumsätzen und einem dabei jedoch stabilen positivem Jahresergebnis aus.

## **Nachtragsbericht**

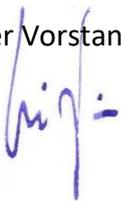
Am 21.08.2020 fand die Ordentliche Hauptversammlung der IGP Advantag AG in Form einer virtuellen Hauptversammlung im Rahmen der hierfür geschaffenen gesetzlichen Grundlagen in Bezug auf die Corona – Pandemie statt. Hierbei hat die Hauptversammlung mit großer Mehrheit unter anderem die Beschlüsse gefasst, sowohl ein genehmigtes Kapital als auch ein bedingtes Kapital in Höhe von EUR 13,8 Millionen zu schaffen. Hierdurch wird die IGP Advantag AG in die Lage

versetzt, flexible am Kapitalmarkt Eigen- und Fremdkapitalmaßnahmen durchzuführen, mit welchen das weitere Wachstum durch die margen-optimierte Entwicklung eigener Immobilienprojekte finanziert werden soll. Weiterhin hat die Hauptversammlung den Beschluss gefasst, den Sitz der Gesellschaft nach Berlin zu verlegen. Gegen Beschlüsse dieser Hauptversammlung wurde Widerspruch eingelegt, jedoch geht der Vorstand aus jetziger Sicht davon aus, dass diese zurückgenommen oder im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung keinen Erfolg haben werden.

Geldern, den 28.08.2020

IGP Advantag AG

Der Vorstand





Projekt: Andreasquartier Düsseldorf

IGP Advantag AG  
Glockengasse 5  
47608 Geldern  
Tel.: +49(0)2831.1348220  
Fax: +49(0)2831.1348221  
Mail: [aktien@igp-advantag.ag](mailto:aktien@igp-advantag.ag)  
Web: [www.igp-advantag.ag](http://www.igp-advantag.ag)