

WE ARE
SEMODU

INHALT

Mitgliedschaften:

SEMODU AG:

Zentraler Immobilienausschuss (ZIA) /
Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) /
Immobilienwirtschaft Stuttgart (IWS) /
Bundesverband Bausysteme /
Wirtschaftsrat der CDU

Frank Talmon l'Armée:

Bundesdeutscher Arbeitskreis für Umweltbewusstes Management (B.A.U.M.) /
Deutsche Meteorologische Gesellschaft /
Bundesstiftung Baukultur

03/	INHALT	30/	PROJEKT: AM GRÜNEN ANGER
04/	GRUSSWORT DES VORSTANDS	32/	PROJEKT: KLEINES OLYMPISCHES DORF
07/	UNTERNEHMENSSTRUKTUR	34/	PLANUNG UND WETTBEWERBE
08/	WE ARE SEMODU	36/	MARKE UND BRANDING
10/	DAS BEWEGT UNS	38/	LAGEBERICHT
12/	MODULAR	58/	SEMODU WELTWEIT
14/	DIGITAL	60/	JAHRESABSCHLUSS
16/	SUSTAINABLE	62/	KAPITALERHÖHUNG
18/	PRODUCTIVE	64/	BILANZ
20/	PRODUKTE	66/	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
22/	MOMENTUM: MODULARE MIKROKLINIK	70/	BERICHT DES AUFSICHTSRATS
24/	PROJEKTE	72/	SCHLUSSWORT DES BEIRATSVORSITZENDEN
26/	PROJEKT: DORF IM DORF	74/	IMPRESSUM
28/	PROJEKT: LEVEL		

GRUSSWORT DES VORSTANDS

Liebe Aktionäre,

als vor mittlerweile fünf Jahren der Gedanke reifte, aus der Kombination von modularem Bauen, Digitalisierung und Klimaschutz ein Geschäftskonzept zu entwickeln, haben mir mehrere Personen aus diesem Kreis mit Rat und Tat zur Seite gestanden. Auch wenn ich als Gründer immer an das Konzept geglaubt habe, gab und gibt es immer auch Risiken, die es zu meistern gilt.

Seit Herbst 2015 hat sich viel getan. 2017 konnte die SEMODU AG gegründet werden und bis heute konnten wir viele Mitstreiter für unsere Idee begeistern. Mit 29 Aktionären begleitet uns nunmehr eine stattliche Anzahl an Personen und Firmen. Zudem verfügen wir über einen starken Aufsichtsrat und einen fachlich bestens gerüsteten Beirat. Beide Gremien stehen als Gesprächspartner für die vielfältigen Fragen unserer komplexen Themen zur Verfügung.

In diesem Bericht werden unsere ersten Erfolge als SEMODU AG, laufende Akquisitionen und unser Geschäftskonzept näher erläutert. Deswegen will ich zunächst den Blick auf die letzten Monate richten, um dann auf die nähere Zukunft einzugehen.

Wir alle wussten vor einem Jahr noch nichts von dem größten Umbruch, den die ganze Welt erfahren würde und der zur größten Wirtschaftskrise seit der großen Depression geführt hat. Als seit Mitte Januar dieses Jahres klar wurde, dass wir auch in Europa von Covid-19 getroffen würden, haben wir früher als andere die organisatorischen Maßnahmen ergriffen, um auch während des folgenden Lockdowns weiterarbeiten zu können. So ist uns zum Höhepunkt der Krise der erste große Geschäftsabschluss geglückt, der uns geholfen hat, bis heute sicher durch die Krise zu segeln.

Was wollen wir in der Zukunft erreichen? Nun, nachdem der Start bis heute dazu geführt hat, dass wir eine Reihe Grundstücke an uns binden konnten, übrigens in aller Regel durch Wettbewerbssiege, wollen wir in der nächsten Zeit verstärkt an unserem Profil für das eigentliche Kerngeschäft, die Verknüpfung von modularen, digitalen und klimarelevanten Fragestellungen feilen.

Unser Architektenteam hat begonnen erste eigene modulare Konzepte zu designen. Hier wollen wir einen Marktstandard definieren, der die Fertigung von Modulen erleichtert und die Fertigungskosten senkt. Gleichzeitig wird aber die Qualität im modularen Bau verbessert. Beginnend ab dem Jahr 2021 werden wir parallel die Vorbereitung unserer eigenen Softwarelösung und Umsetzung der daraus resultierenden digitalen Konzepte beginnen. In wenigen Wochen können wir unseren ersten Werbefilm dazu präsentieren. Wir sind überzeugt, dass uns dabei der große Wurf gelingen kann.

Bereits zu Jahresbeginn konnten wir die SEMODU Energy GmbH gründen, die einen wesentlichen Baustein für den Dreiklang Modularität, Digitalisierung und Klimaschutz bildet. Mit der Projektentwicklung verfügen wir somit über vier eigenständige Geschäftsfelder, die Grundlage für eine erfolgreiche Geschäftsentwicklung sind.

In den nächsten Wochen und Monaten starten wir mit der Entwicklung erster Patente. Ziel ist es dabei, im kommenden Frühjahr die ersten drei Patente anzumelden und die Zahl binnen zwei Jahren auf zwölf zu erhöhen. Gelingt uns dies, so gehören wir automatisch zu den großen Playern, und das nicht nur am deutschen Markt.

Sobald sich die Märkte wieder normalisieren, werden wir auch die Internationalisierung weiter vorantreiben. Gerade die in Vorbereitung befindlichen Patente sind allesamt für den Weltmarkt von Bedeutung und werden nach umfassenden heutigen Auswertungen und Erkenntnissen derzeit noch von keinem anderen Unternehmen bearbeitet. Dies kann nach erfolgreicher Anmeldung dazu führen, dass SEMODU ein interessanter Partner für Weltkonzerne werden kann.

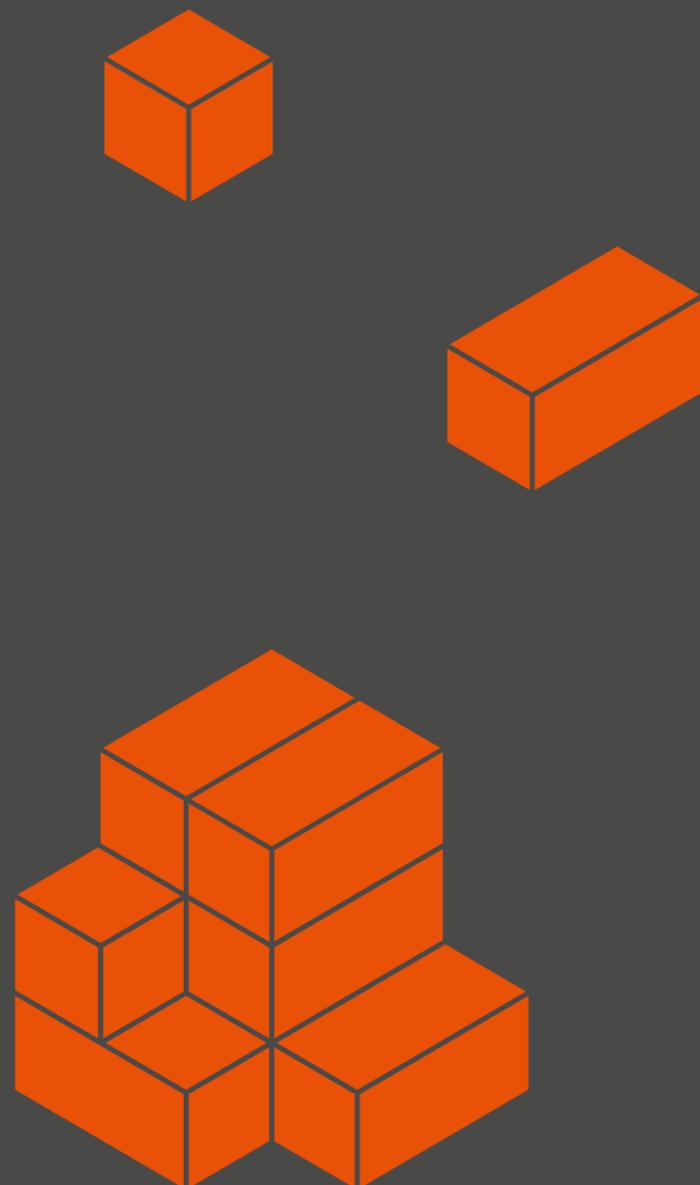
Mein Dank gilt allen Aktionären für die Treue und das Engagement, mein Dank gilt aber insbesondere auch den Aufsichtsräten und Fachbeiräten, die unermüdlich für unser Unternehmen arbeiten. Dadurch verfügen wir heute über eine nahezu unermessliches Kontaktnetzwerk, nicht nur in Deutschland. Last but not least gilt mein Dank aber auch allen Mitarbeitern, mit deren Unterstützung es gelungen ist, SEMODU in den letzten Monaten so weit voranzubringen.

Lasst uns die Zukunft beginnen.

Ihr/Euer



Frank Talmon l'Armée
SEMODU AG Vorstand



UNTERNEHMENSSTRUKTUR

SEMODU AG

HRB 234766

100 % ↓

SEMODU PROJEKT EUROPAALLEE

LEVERKUSEN GMBH

HRB 241797

50 % →

Projekt Leverkusen

DKS VERWALTUNGS GMBH

HRB 241725

DKS EUROPA-ALLEE GMBH & CO. KG

HRA 109154

DERICHS U KONERTZ

PROJEKTENTWICKLUNG GMBH

50 % →

SEMODU OLYMPISCHES DORF

ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT 1 MBH

100 % →

OLYMPISCHES DORF B 3.1 GMBH

verkauft Mai 2020

OLYMPISCHES DORF B 3.1 GMBH

verkauft Mai 2020

OLYMPISCHES DORF B 3.3 GMBH

verkauft Mai 2020

SEMODU ENERGY GMBH

HRB 773924

SEMODU DIGITAL GMBH

geplant 2020

SEMODU PLANUNGS GMBH

geplant 2020

SEMODU MODULAR CONSTRUCTION GMBH

geplant 2020

Geschäftsfelder

SEMODU.digital

SEMODU.planning

SEMODU.build

SEMODU.energy

SEMODU.bionic

SEMODU.green

SEMODU.blue

WE ARE SEMODU

VORSTAND



Frank Talmon l'Armée
Immobilienökonom, Vorstand und
Gründer der SEMODU AG.

Er ist Mitglied in verschiedenen Organisationen und hat eine Methode für die serielle Fertigung von Gebäudemodulen mitentwickelt. Mit der SEMODU AG werden seit 2016 modulare Gebäude mit höchsten Ansprüchen realisiert. Der Immobilienökonom wechselte nach Führungsfunktionen in der Allianz Gruppe in die Projektentwicklung und war nahezu 20 Jahre bei namhaften Projektentwicklern im Rahmen der Geschäftsleitung für Entwicklung, Business Development, Finanzen und Organisation tätig.

AUFSICHTSRAT



Dieter Pape
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Aufsichtsrats-
vorsitzender und Partner der SEMODU AG.

Seit 1975 ist er in der betriebswirtschaftlichen, wirtschaftsrechtlichen und steuerlichen Beratung für Unternehmen des Mittelstands tätig. Spezielle Erfahrungen sammelte er bei der Betreuung von Immobilieninvestments und deren Finanzierung bei verschiedenen Rechts- und Finanzierungsformen. Als Steuerberater und Wirtschaftsprüfer ist er ein absoluter Experte bei allen finanzrelevanten Fragen. Dieter Pape ist einer der gedanklichen Mitinitiatoren der Gründung der SEMODU AG und ist außerdem Regionalvorstand des europäischen Finanzforums.



Jens Höhl
Mitglied des Aufsichts-
rats und Partner
der SEMODU AG.

Seit 1998 fungiert Jens Höhl als Vorstand der Pape Consulting AG, München. 1994 übernahm er die Leitung der Treuhandabteilung für diverse Fondsgesellschaften bei einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in München. Im Jahre 2003 übernahm er die Funktion des Vorstands bei der von Wirtschaftsprüfern getragenen heutigen URA Research GmbH in München.



Prof. Dr. Dieter W. Rebitzer
Wirtschaftswissenschaftler,
Berater, Autor, Business
Angel und Aufsichtsrats-
mitglied der SEMODU AG.

Er lehrt und forscht über die Immobilienökonomie und an deren Schnittstellen zu Wohnungspolitik, Stadtentwicklung, Logistik und Infrastruktur, Energie und Umwelt. Seit 2002 ist er Professor für Finanzierung und Investition an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) sowie Studiendekan für Immobilienmanagement.



Dr. Alois Jerges
Allgemeinmediziner und
Mitglied des Aufsichts-
rats der SEMODU AG.

Er ist langjähriger Wegbegleiter der Gründer und unterstützt das Gesamtprojekt von Anfang an. Als Arzt für Allgemein- und Betriebsmedizin ist er durch die Beratung zahlreicher namhafter Unternehmen mit den entsprechenden Strukturen bestens vertraut. Darüber hinaus ist er durch sein politisches Engagement auf Stadt- und Kreisebene im Bereich Politik und Wirtschaft gut vernetzt.

FACHBEIRAT



Roland Egger
universeller Bau- und
Immobilienexperte,
sowie Partner und
Fachbeiratsvorsitzender
der SEMODU AG.

Herr Egger ist CEO der Egger Consult GmbH verfügt über jahrzehntelange Erfahrung im europäischen und internationalen Bau- und Immobilienmarkt mit einem umfassenden nationalen und internationalen Netzwerk zu Geschäftspartnern, Investoren und Institutionen.



Norbert Unterharnscheidt
Wirtschaftsingenieur,
Vorstand der e.systeme21
GmbH, Partner und Fach-
beirat der SEMODU AG.

Herr Unterharnscheidt verfügt über berufliche Erfahrung aus 5 Jahren in der Wirtschaftsprüfung und Unternehmensberatung sowie 25 Jahren Vorstands- und Geschäftsführungstätigkeit bei Rothenberger, Voith, Paul Hartmann, Hugo Boss sowie aus Aufsichtsratsmandaten. 2013 gründete er die e.systeme21 GmbH und 2018 die team4energy GmbH, um bundesweit Komplettlösungen für die autarke und dezentrale Energieversorgung auf Basis erneuerbarer Energien bieten zu können.



Friedhelm A. Schmitt
Software-Unternehmer,
Technologie Investor,
Experte für schnelles
Unternehmenswachstum
und Fachbeirat der
SEMODU AG.

Als Geschäftsführer des Softwareunternehmens Fincite GmbH hat er mehrfach Auszeichnungen für innovative Technologie, überdurchschnittliches Wachstum und hohe Mitarbeiterzufriedenheit gewonnen. Als Geschäftsführer der Beteiligungsgesellschaften Fincite Ventures und Aphelium Investments hat er erfolgreich mehr als 15 Technologieunternehmen aufgebaut und skaliert.



Götz von Waldeyer-Hartz
Betriebswirt, Partner
und Fachbeirat der
SEMODU AG.

Der Diplom-Betriebswirt bringt gleichermaßen unternehmerische Erfahrung als Gesellschafter-Geschäftsführer wie langjährige Führungserfahrung im technisch orientierten Mittelstand sowie in Wirtschaftsverbänden mit. Neben Beratungs- und Interimsmandaten übernimmt Herr von Waldeyer-Hartz Tätigkeiten als Dozent für Organisations- und Personalentwicklung.



Ingo Kronenberg
Betriebswirt,
Geschäftsführer der
FOURR GmbH, Partner
und Fachbeirat der
SEMODU AG.

Herr Kronenberg verfügt über mehr als 20 Jahre Immobilienerfahrung. Er war 9 Jahre lang als Geschäftsführer der Dutch Real Estate Investments GmbH tätig. Er ist zudem Beiratsmitglied des SGBS - Alumni (St. Galler Business School - St. Gallen, CH) und Gründer und CEO von ImmoSport.

ADMINISTRATIVE

STUTTGART/GROSSBOTTWAR



Andrea Adelhelm
Finanzbuchhaltung



Esther Siebert
Assistentin des Vorstands



Mirlhey Villadiego
Marketing



Niklas Talmon l'Armée
Auszubildender
Immobilienkaufmann



Simone Talmon l'Armée
Human Resources



Weini Hailemariam Abreha
Projektentwicklung

BERLIN



Martin Schuy
Kaufmännischer Projektleiter



Riya Lamichhane
Finanzbuchhaltung und
Controlling



Shashank Pandey
Projektentwicklung

FRANKFURT AM MAIN



Jochen Dorner
ist Betriebswirt und Head of Business Development
bei der SEMODU AG.

Herr Dorner deckt mit seinen über 20 Jahren Berufserfahrung nahezu die gesamte Bandbreite der Immobilienwirtschaft ab. Nach rund 10 Jahren Tätigkeit in der Projektentwicklung in einem großen Mannheimer Baukonzern war er bis 2012 Geschäftsführer bei der E&G Immobilien-

Management (Ellwanger & Geiger Privatbankiers). Bevor er 2020 zur SEMODU AG wechselte, war er 8 Jahre als Head of Sales das Gesicht des bundesweit tätigen Bonner Property Managers BauGrund (Aareal Bank-Gruppe).



Viktoria Kezir
Projektentwicklung



DAS BEWEGT
UNS

MODULAR

DER MODULARE, VORGEFERTIGTE AUFBAU VON GEBÄUDEN VERKÜRZT DIE BAUZEIT UND REDUZIERT KOSTEN

Die Bevölkerungsdichte nimmt kontinuierlich zu, die Ressourcen werden weniger: Dieser Herausforderung stellen wir uns und entwickeln seit mehreren Jahren nachhaltige Konzepte. Unser Ziel ist es, ressourcenschonend Lebensräume und Immobilien zu schaffen, die sich an die Bedürfnisse der Menschen anpassen. Hierfür eignen sich am besten modulare Immobilienkonzepte in Verbindung mit intelligenten, digitalen Lösungen. Deshalb haben wir einen Prozess entwickelt, mit dessen Hilfe wir Gebäudemodule fertigen können, die auch höchsten Ansprüchen genügen. Die Module werden nach unseren Vorgaben in unseren Partnerbetrieben gefertigt und einfach auf der Baustelle montiert. Voraussetzung ist lediglich eine vorhandene Bodenplatte. Mithilfe eines definierten Verfahrens gelingt es uns dabei die Bauzeit oder besser gesagt die Montagezeit auf ein Minimum zu reduzieren.

Die Industrie als Vorbild

Beim Zusammenspiel der einzelnen Module haben wir Erfahrungswerte aus der Industrie genutzt. Das Schlagwort lautet „Plug and Play“. Wir konzipieren und produzieren unsere Module so, dass diese nahezu an einer beliebigen Stelle im Gebäude platziert werden können und dabei technische Anschlüsse immer funktionieren. Auch dies ist ein Aspekt, der wiederum kürzeren Projektlaufzeiten zugutekommt, die Qualität verbessert und letztendlich die Baukosten senkt. Unsere Kunden profitieren davon durch kostengünstige Immobilien mit kurzer Bauphase.



Skaleneffekte sorgen für noch mehr Wirtschaftlichkeit

Denn gerade, wenn größere Bauwerke mit vielen Wohnungen entstehen sollen, entfalten sich unsere Potenziale des modularen Bauens in ganz besonderem Maße. Die Skaleneffekte der Modulbauweise führen hier Kunden zu einer besseren Wirtschaftlichkeit.

Der Kern der Dinge

Im Kern bestehen die Module entweder aus Holz, Beton oder sind als Hybridmodule mit einer Betonbodenplatte und Holzwänden verfügbar. Letztere insbesondere für Gebäudeteile, die hohe Traglasten aushalten müssen. Die Frage, warum wir so auf Holz setzen, lässt sich leicht beantworten:

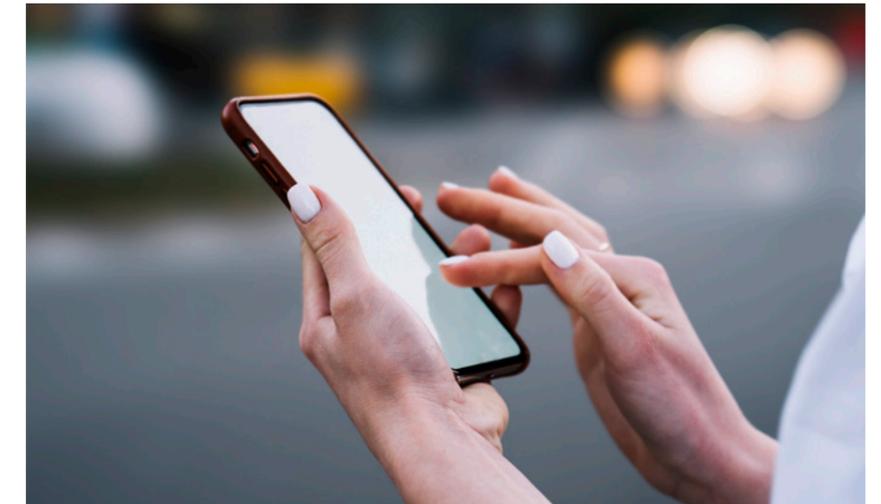
Holz lässt sich trocken und ohne weitere chemische Prozesse behandeln. Holz bindet enorme Mengen an CO₂ und dadurch, dass wir die gleiche Menge des eingesetzten Holzes wieder der Aufforstung zuführen, verbessern wir die CO₂-Bilanz. Doch vor allem ist Holz ein natürliches „Hightech“-Produkt. Obwohl leichter als Stahl ist es grundsätzlich tragfähiger und kann im Gegensatz zu Beton noch große Zugkräfte aufnehmen. Daneben hat es allerbeste Wärmedämmeigenschaften. Auch in der späteren Nutzung überzeugt der Werkstoff Holz. Wenn die Oberfläche unbehandelt ist oder offenporig bleibt, entsteht ein gesundes und behagliches Raumklima, da Feuchtigkeit auf natürliche Weise reguliert wird.

DIGITAL

DIE NUTZUNG INTELLIGENTER DIGITALER PROZESSE UND ANWENDUNGEN WIRD DIE ZUKUNFT DES WOHNENS SEIN

Alle reden von Digitalisierung, Industrie 4.0, IIOT und gerade in unserem Marktsegment von Smart Home. Damit ist dann in der Regel die intelligente Steuerung von Funktionen im und um das Haus herum gemeint.

Das kann die Heizung, das Klima, die Fensterläden, die Haus-sicherheit, die Musik, Fernsehen und ein paar Devices mehr betreffen. Unterschiedlichste Anbieter aus dem Hardware-Bereich, dem Software-Bereich, der Kommunikations- und Entertainment-Branche bieten hier Lösungen an.



Digitalisierung in und um die Immobilie neu gedacht

Wir von SEMODU sind überzeugt, dass Digitalisierung in der Zukunft anders begriffen und anders umgesetzt werden muss. Deshalb entwickeln wir gemeinsam mit erfahrenen Partnern neue Methoden, Tools und Lösungen für die Steuerung von Gebäuden.

Der Grundgedanke dahinter ist, dass wir alle Geräte, Applikationen und Funktionen im Haus daraufhin untersuchen, ob es hier nicht eine bessere, intelligente, also dematerialisierte, digitale Lösung gibt. Benötigt der Raum Lampen, wenn wir das Licht digital in die Decke bereits integrieren? Braucht der Herd Schalter und Regler oder wird er besser über eine App reguliert? Können Fensterscheiben intelligent und je nach Tageszeit abgedunkelt werden, ohne dass Rollläden eingebaut werden müssen? Benötigen wir Tapeten, wenn eine digitale Trägerfolie auf der Wand Bilder, Gemälde, Videos, den Wecker oder den Outlook-Kalender je nach Bedarf visualisieren kann? Und können das Smartphone oder zukünftige smart devices nicht die intelligente Steuerzentrale für alle Funktionen im und um das Haus herum sein und im besten Fall aus Anwendungen und Vorfällen selbstständig lernen und diese bei nächster Gelegenheit in Entscheidungen miteinbeziehen? Wir denken darüber nach und sind gespannt auf die Zukunft.

Unsere Gebäude und Gebäudemodule sind deswegen nicht nur ökologisch wegweisend sondern, in besonderem Maße auch ein Meilenstein in der Digitalisierung.

SUSTAINABLE

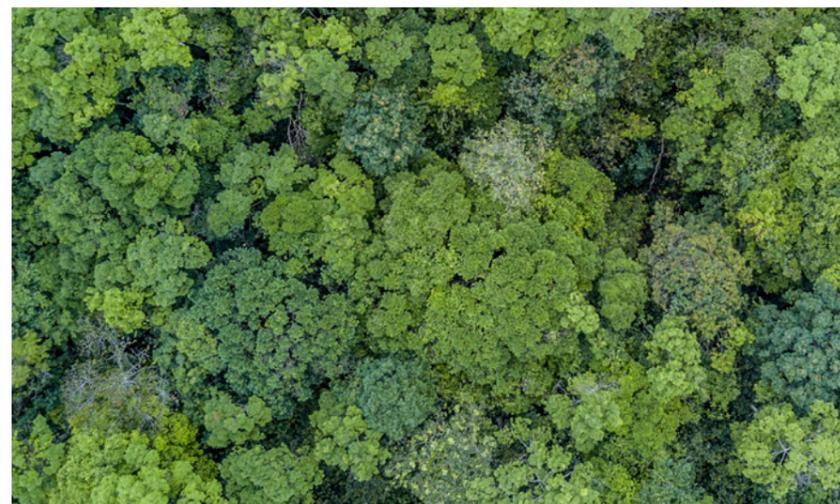
NACHHALTIGKEIT IN BEZUG AUF BAUSTOFFE, ENERGIE SOWIE HEIZUNGS- UND KLIMATECHNIK STELLEN FÜR UNS DIE EINZIGE LÖSUNG DAR

Die Erderwärmung hat längst eingesetzt und wird sich auch bei optimalen weltweiten Anstrengungen in Bezug auf Klimaschutz in den nächsten 200 Jahren allenfalls verlangsamen oder stoppen lassen. Eine Umkehr halten nahezu alle führenden Wissenschaftler für ausgeschlossen. Es wird wärmer werden, weltweit besonders aber in den gemäßigten und polaren Regionen, ob dies nun „nur“ zwei oder gleich vier Grad pro Jahr sind, darüber streitet sich die Wissenschaft noch. Irgendwo dazwischen wird der Anstieg in den nächsten Jahrzehnten liegen. Gehen wir davon aus, dass im Jahr 2050 die Temperaturen in unseren Breiten um zwei Grad höher liegen als im langjährigen Mittel der Periode von 1981 bis 2010, dann befinden wir uns in einer ganz anderen Klimaregion. Und Veränderungen spüren wir ja schon heute. So liegen die Temperaturen bereits jetzt in vielen Regionen um 1 bis 2 Grad über den Werten vor der Industrialisierung.

Wir sehen es als unsere Aufgabe an, im Spannungsfeld zwischen Klimaschutz und Ressourcenschonung auf der einen Seite und großem Bedarf auf der anderen Seite geeignete Lösungen für die Gebäude der Zukunft zu finden. Das treibt uns an, die besten Konzepte zu realisieren und gleichzeitig modernste Technik im Gebäude und in der Produktion einzusetzen.

Die Energieversorgung wird sich ändern

Wir speichern Energie, die zu einem späteren Zeitpunkt benötigt wird, bereits längere Zeit vorher. Als Wärme oder als Strom. Die Zukunft der Gebäude wird weltweit von derartigen Energiekonzepten geprägt sein, sobald sich die



Erkenntnis weiter durchsetzt, dass wir auf den Ausstoß von Kohlenstoffdioxid gänzlich verzichten müssen, um unser Klima nicht weiter zu belasten. Neben den von uns ganz neu entwickelten Methoden setzen wir zusätzlich dort, wo der Einsatz Sinn macht, auf andere nachhaltige Lösungen zur Energieversorgung. Dazu gehören Geothermik also Erdwärme und Eisspeicher. Im Kern bauen wir jedoch auf, Vakuumentanks und zukünftig verstärkt auf Batteriespeicher. Mit unserer Speichertechnologie tragen wir nicht nur zur Energieeinsparung bei, sondern sorgen für den Bau modularer Gebäude, die eine positive Energiebilanz aufweisen.

WIR SEHEN ES ALS UNSERE
AUFGABE AN,
GEEIGNETE LÖSUNGEN
FÜR DIE GEBÄUDE DER ZUKUNFT
ZU FINDEN.

PRODUCTIVE

DER VORTEIL DER KLUGEN VERNETZUNG VON PARTNERN, KONZEPTEN UND TECHNOLOGIE ZEIGT SICH IN UNSEREN PROJEKTEN

Projektentwicklung

Für die Zukunft brauchen Städte gute, schnelle, kostengünstige und flexible Lösungen. Wir sind Partner, wenn es um die schnelle Umsetzung von Immobilienprojekten geht. Mit unseren Lösungen können Kunden bereits ein Jahr nach dem Projektstart ein Gebäude fertigstellen. Und das auf höchstem Qualitätsniveau. Dabei bieten wir auch Leistungen im Rahmen eines sogenannten Service-Developments an. Eine Beteiligung an unseren Projektentwicklungen und städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen im Rahmen eines Joint-Venture oder einer projektbezogenen Zusammenarbeit ist dabei grundsätzlich immer möglich.

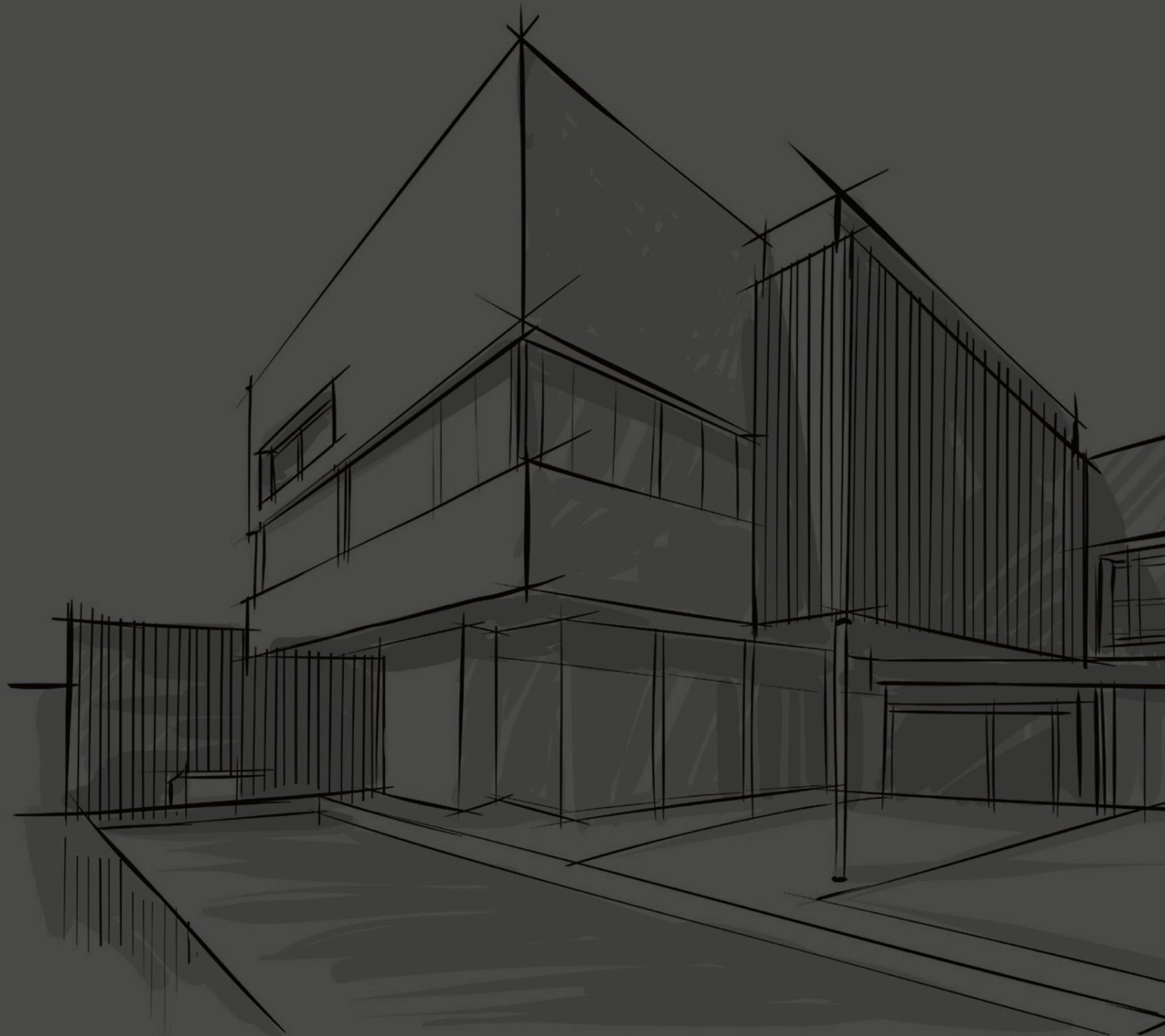


Flexibilität und Geschwindigkeit

Viele Faktoren bei der Projektentwicklung lassen sich nicht beeinflussen. Der Preis und die Lage eines Grundstücks sind meist vorgegeben, die Bauvorschriften und städtische Satzungen sind in aller Regel starr. Und dennoch bleiben Wahlmöglichkeiten: Beispielsweise können wir die Geschwindigkeit von Projektlaufzeiten deutlich erhöhen und hier auf die Expertise und Erfahrung von Planern und Entwicklern zurückgreifen. Wir können die Funktion in den Grundrissen hinterfragen und überflüssige Bauteile weglassen. Und durch die Modularität passen wir Gebäude auch flexibel an zukünftige Nutzungen an.

PRODUKTE

MODULARE MIKROKLINIK



MOMENTUM: MODULARE MIKROKLINIK

Herausforderung: Corona

Covid-19 hat unser Leben verändert und sorgte in großen Teilen der Industrie und in der Gesellschaft für Stillstand. Doch gerade in dieser Zeit gab es auch Fragen und Herausforderungen, auf die schnell und kompetent eine Antwort gefunden werden musste. Zum Beispiel, wie man rasch eine zusätzliche klinische Versorgung für Kranke bereitstellen respektive bauen kann. Hier entwickelte SEMODU ein Konzept für die modulare Mikrokllinik, welches mittlerweile von der Initiative „Deutschland, Land der Ideen“ gewürdigt wurde.

Worum ging es im Kern? Um eine hohe und schnell steigende Anzahl von Erkrankten behandeln zu können, mussten Kapazitäten an Klinik-Räumlichkeiten mit adäquater Ausstattung zügig erhöht werden.

Lösung: Mikrokllinik

Dieser Herausforderung hat sich die SEMODU AG gestellt und mithilfe erfahrener Intensivärzte zwei Konzepte für Kliniken entwickelt, sowohl für mittel-, als auch schwer Erkrankte, die sowohl die Bedürfnisse der Patienten als auch des Personals miteinbezogen haben: Diese modulare Mikrokllinik ist vor Ort in nur wenigen Tagen aufgebaut. Die serielle Bauweise macht es möglich, Räume auf unterschiedliche Art und Weise zusammenzufügen und so auf die verschiedensten Situationen zu reagieren. Dies ist gerade bei einem Krankenhaus wichtig, wo Eingänge, Ausgänge, Patienten, Personal und Materialentsorgung organisiert werden müssen.

Zwei Optionen

Das Klinikkonzept bietet entweder Raum für 36 Patienten und 20 Personen auf Personalseite und ist damit speziell auf den Bedarf zur Behandlung des Coronavirus ausgelegt oder Platz für 10 Schwerkranke. Die Räume sind so organisiert, dass sich die Wege von Patienten, Personal und Material nicht unnötig kreuzen.

Die Kliniken beider Konzepte können für Krisen auf der ganzen Welt verwendet und dank der modularen Bauweise und seriellen Vorfertigung nach ihrem Einsatz zurückgebaut, umgenutzt oder an einem anderen Standort wiederverwendet werden.

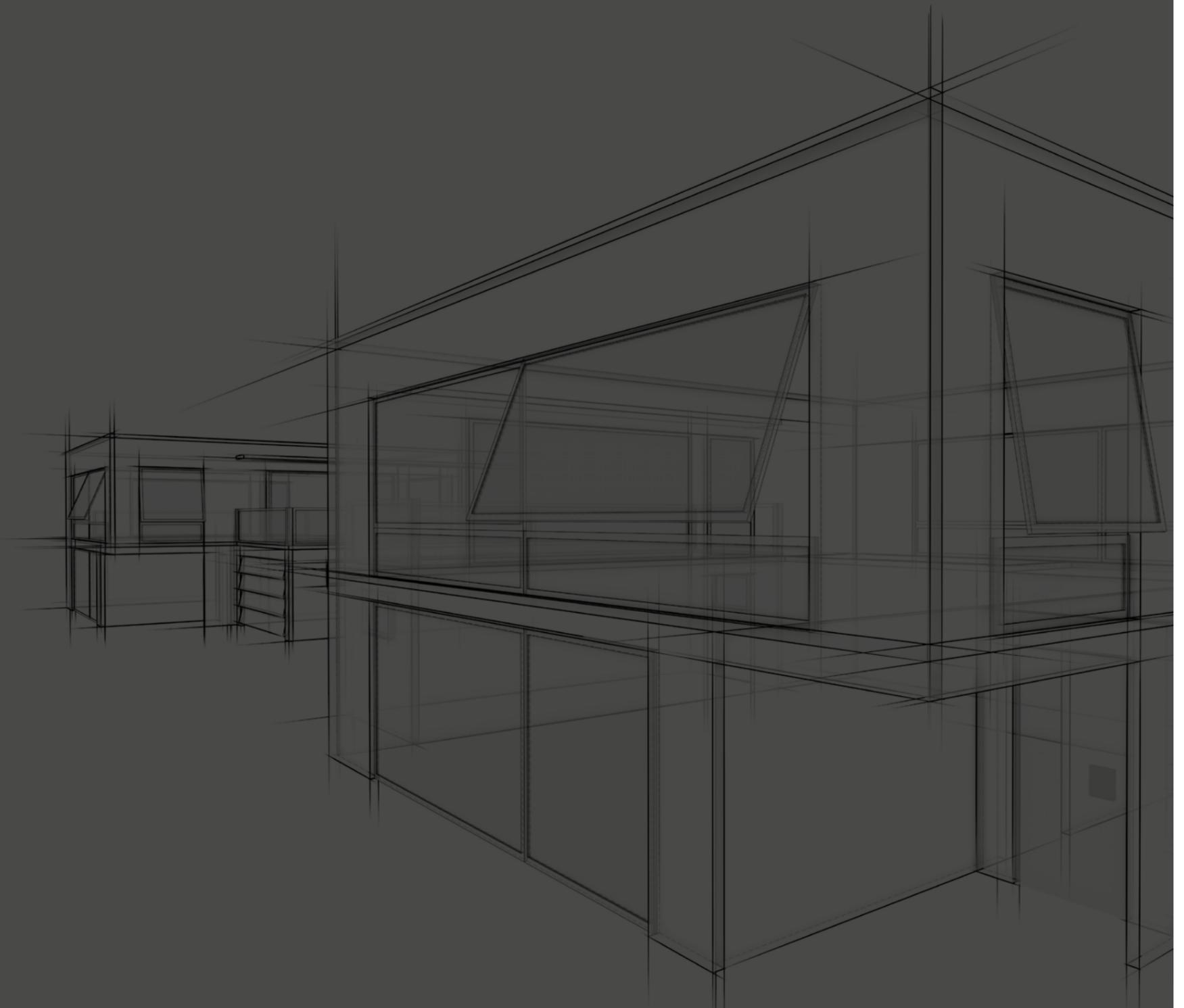
AUSFÜHRUNG: auf Anfrage

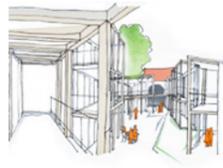
ARCHITEKTEN: SEMODU AG



PROJEKTE

DORF IM DORF, NEUBULACH
LEVEL, LEVERKUSEN
AM GRÜNEN ANGER, WERNAU
KLEINES OLYMPISCHES DORF, BERLIN





PROJEKT: DORF IM DORF

Herausforderung: Neubulach

Die Stadt Neubulach mit ihren 5.600 Einwohnern befindet sich in verkehrsgünstiger Lage zu den Wirtschaftsregionen Stuttgart, Böblingen, Sindelfingen und Pforzheim. In Neubulach sind Industrie- und Produktionsbetriebe ebenso vertreten wie Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen. Die Stadt bietet alles, was zum täglichen Leben gebraucht wird. Besonders hervorzuheben sind der Stadtkern mit seinen vielen Fachwerkhäusern, das Besucherbergwerk mit einem Heilstollen und der Schwarzwald. Hier sollte zum einen der Charakter des Stadtkerns erhalten bleiben und zum anderen eine Wohn- und Lebensform für vitale wie auch hilfsbedürftige ältere Menschen entstehen.

Lösung: Das Dorf im Dorf als gemeinschaftliches Wohnprojekt

Rund um einen Platz mit Dorflinde, einem Brunnen und einem Café, das auch als Veranstaltungsraum genutzt wird, gruppieren sich vier Häuser. Dabei ist die räumliche Rhythmik der historischen Straßenräume mit ihren Verengungen und Weitungen die Grundlage des architektonischen Konzepts. Alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich und verfügen über eigene Zugangsadressen. Letzteres auch um die Selbstständigkeit und das persönliche Heimatgefühl der älteren Bewohner zu stärken. Als Kontrapunkt und verbindendes Element hierzu dienen die durchlaufenden und verknüpften Veranden, die es den Bewohnern ermöglichen, mit dem Nachbarn auf kurzen Wegen zu kommunizieren.

AUSFÜHRUNG: 2021-2022

ARCHITEKTEN: Nebel Pössl Architekten GmbH





LEVEL
The link for better living.

PROJEKT: LEVEL

Herausforderung: Leverkusen/Opladen

Im Leverkusener Stadtteil Opladen entsteht auf rund 70 Hektar ein neues Stadtviertel, die „Neue Bahnstadt Opladen“. Der Anstoß zu der Entwicklung war die Schließung des Bahn-Ausbesserungswerks 2003. Das Ziel ist die Schaffung eines neuen Stadtviertels mit Wohnsiedlungen, Bildungsstätten, Büros, Einzelhandel, aber auch mit Grün- und Freizeittflächen. Dabei teilt sich das Areal der Neuen Bahnstadt in eine Ost- und eine Westseite auf, durch deren Mitte die Personen- und Güterverkehrsstrecke Köln-Wuppertal verläuft.

Südlich der neuen „Bahnhofsbrücke“ werden sowohl Büro- und Dienstleistungsgebäude als auch eine neue Wohnsiedlung mit rund 500 Wohneinheiten errichtet. Das komplette Areal wird fußgänger- und fahrradfreundlich gestaltet und von einem „grünen Band“ umringt. Hier entsteht direkt an der neuen Europa-Allee, einer der Erschließungsstraßen der Neuen Bahnstadt, unser Projekt LEVEL.

Lösung: Wohnen und Arbeiten auf einem besseren Level

Das Projekt „LEVEL“ wird auf der Westseite des neuen Leverkusener Stadtquartiers „Neue Bahnstadt Opladen“ durch die Bauherren Derichs u Konertz Projektentwicklung und uns – SEMODU – erbaut und 2022 fertiggestellt. Es handelt sich um ein gemischt genutztes, nachhaltiges Objekt mit einem Anteil von über 80 % Wohnen an der Gesamtmietfläche. Zusätzlich werden eine Kindertagesstätte und zwei Büro- bzw. Praxisflächen in einem der Gebäude angesiedelt. „LEVEL“ glänzt damit durch ein hochwertiges architektonisches Konzept und eine perfekte Lage, die jedem Anspruch gerecht wird. Eine moderne Infrastruktur, die Nähe zu bedeutenden Hochschulen sowie zu dem DAX-Unternehmen Bayer AG als Pharmazieriese fördern die Attraktivität der Neuen Bahnstadt Opladen. Das Stadtquartier überzeugt dabei mit Grünflächen sowie Spielplätzen und eignet sich damit ideal für Familien mit Kindern.

AUSFÜHRUNG: 2020-2022

ARCHITEKTEN: Nebel Pössl Architekten GmbH





PROJEKT: AM GRÜNEN ANGER

Herausforderung: Wernau

In diesem Stadtquartier in Wernau am Neckar soll ein zukunftsorientiertes, flexibles neues Wohnquartier mit einer sozial gemischten Bewohnerstruktur mit altersgerechtem Wohnen, einem Schwerpunkt an Familienwohnen und weiteren Wohnformen entstehen. Für das altersgerechte Wohnen, für die Familienwohnungen und die weiteren Wohnformen sind mindestens je 20 % geförderte oder mietpreisreduzierte Wohnungen vorzusehen.

Zudem soll sich das neue Quartier durch eine hohe gestalterische Qualität hinsichtlich der Architektur, des Wohnens und auch des Umgangs mit der Verflechtung von Grün- bzw. Landschaftsraum mit der städtebaulichen Ausformulierung des Siedlungsrandes auszeichnen.

Lösung: Wohnhöfe mit hoher Lebensqualität

Gemeinsam mit den Architekten Kränzle, Fischer-Wasels und dem Entwickler „die Mehrwertbauer“ erarbeitete SEMODU ein Konzept für generationengerechtes Wohnen, das auf serieller/modularer Bauweise fußt. Mit diesem Ansatz wurden die städtebaulichen Vorgaben komplett erfüllt und gleichzeitig der architektonische, gestalterische Rahmen für das Projekt „am grünen Anger“ gelegt – und der ausgelobte Wettbewerb gewonnen. Das Projekt reagiert durch sein klares Baukörpervolumen auf den städtebaulichen Rahmenplan und verbindet mit abwechslungsreichen Raumfolgen und Wegenetzen das neue Quartier. Dort befinden sich zwei atmosphärische Wohnhöfe mit unterschiedlichen Themen und hohen Aufenthaltsqualitäten, der Aktivhof und der kontemplative Ruhehof. Das Projekt bietet unterschiedliche Wohnungstypologien für vielfältige Lebenssituationen und ermöglicht eine gute soziale Durchmischung. Dieses Konzept überzeugte das Preisgericht und wird die späteren Bewohner begeistern.

AUSFÜHRUNG: 2021-2023

ARCHITEKTEN: Kränzle+Fischer-Wasels Architekten BDA





PROJEKT: KLEINES OLYMPISCHES DORF

Herausforderung: Berlin

Das Gelände des Olympischen Dorfs in Berlin von 1936 ist ein Stück Zeitgeschichte und Teil eines der dunkelsten Kapitel Deutschlands. Hier eine städtebauliche Entwicklung zu planen erfordert Sensibilität und Verständnis für die geschichtlichen Zusammenhänge. Wir haben versucht uns dieser Aufgabe zu stellen und entwickelten gemeinsam mit renommierten Architekturbüros ein stimmiges Gesamtkonzept.

Lösung: Sozial, inklusiv und der Natur und den Menschen verbunden

Auf dem Gelände des Olympischen Dorfes in Berlin von 1936 startete SEMODU eine einzigartige Projektentwicklung, in deren Mittelpunkt der Bau von 180 Wohneinheiten stand. Wichtig war hier einerseits, wie bereits erwähnt, der sensible Umgang mit dem historischen Hintergrund und andererseits die Berücksichtigung des Umfelds und der Natur. Auf dem Areal mit fast 17.700 m² sollten modulare Wohneinheiten entstehen, die inklusiv, elegant und funktional sind. Das Team rund um die Architekten Studioinedots in Amsterdam und Nebel, Pössl in Köln entwarf ein Projekt, das insbesondere attraktiv für junge Familien ist, welche gerne im Grünen wohnen und doch an die Hauptstadt mit ihrer Infrastruktur angebunden sein wollen. Das Projekt wurde mittlerweile erfolgreich noch im Projektstadium an einen institutionellen Investor veräußert.

AUSFÜHRUNG: 2021-2023

ARCHITEKTEN: Studioinedots & Nebel Pössl Architekten GmbH

PLANUNG UND WETTBEWERBE

WIR ARBEITEN KONTINUIERLICH AN NEUEN SPANNENDEN HERAUSFORDERUNGEN UND PROJEKTEN

01

ORT Metropolregion Berlin

ASSET-TYP Bezahlbare Mehrfamilienhäuser

FLÄCHE IN M² 125.000

EUR IN MIO. (CA.) 450

GEPLANTER START 01.03.2021

KOMMENTAR „Berlin II“, öffentliche Ausschreibung, Spitzenreiter der Endrunde mit JV-Partner (50/50)

02

ORT Metropolregion Berlin

ASSET-TYP Verschiedene Mehrfamilienhäuser

FLÄCHE IN M² 75.000

EUR IN MIO. (CA.) 250

GEPLANTER START 01.01.2022

KOMMENTAR Auswahl verschiedener Entwicklungsprojekte mit partner & total, 4 Jahre Laufzeit

03

ORT Metropolregion München

ASSET-TYP Verschiedene Mehrfamilienhäuser

FLÄCHE IN M² 18.000

EUR IN MIO. (CA.) 125

GEPLANTER START 01.06.2022

KOMMENTAR Auswahl verschiedener Entwicklungsprojekte, teilweise Serviceentwicklungen

04

ORT Metropolregion Stuttgart

ASSET-TYP Bezahlbare Mehrfamilienhäuser

FLÄCHE IN M² 11.000

EUR IN MIO. (CA.) 40

GEPLANTER START 01.10.2021

KOMMENTAR Ansatz der Stadt zur Entwicklung von Mehrfamilien & Seniorenleben

05

ORT Metropolregion München

ASSET-TYP Büro

FLÄCHE IN M² 2.500

EUR IN MIO. (CA.) 4

GEPLANTER START noch zu entscheiden

KOMMENTAR Service Development Mandat für erstes Büroprojekt

06

ORT Metropolregion Stuttgart

ASSET-TYP Verschiedene Mehrfamilienhäuser

FLÄCHE IN M² 6.700

EUR IN MIO. (CA.) 35

GEPLANTER START 01.06.2021

KOMMENTAR Laufender Wettbewerb gemeinsam mit Eike Becker Architekten Berlin

07

ORT Metropolregion Stuttgart

ASSET-TYP Verschiedene Mehrfamilienhäuser

FLÄCHE IN M² 8.200

EUR IN MIO. (CA.) 41

GEPLANTER START 01.04.2021

KOMMENTAR Gewonnener Wettbewerb, aktuell in Vertragsverhandlung

08

ORT Metropolregion München

ASSET-TYP Verschiedene Mehrfamilienhäuser

FLÄCHE IN M² 14.840

EUR IN MIO. (CA.) 72

GEPLANTER START 01.01.2022

KOMMENTAR Privater Verkäufer, aktuell Kalkulation und Research

09

ORT Metropolregion Berlin

ASSET-TYP Verschiedene Mehrfamilienhäuser

FLÄCHE IN M² 11.500

EUR IN MIO. (CA.) 52

GEPLANTER START 01.06.2021

KOMMENTAR Privater Verkäufer, erste Ankaufsgespräche bereits geführt

10

ORT Metropolregion Stuttgart

ASSET-TYP Verschiedene Mehrfamilienhäuser

FLÄCHE IN M² 10.000

EUR IN MIO. (CA.) 52

GEPLANTER START 01.09.2021

KOMMENTAR Laufender Wettbewerb gemeinsam mit fünf Architekten

11

ORT Metropolregion Frankfurt

ASSET-TYP KITA/Verschiedene Mehrfamilienhäuser

FLÄCHE IN M² 8.000

EUR IN MIO. (CA.) 43

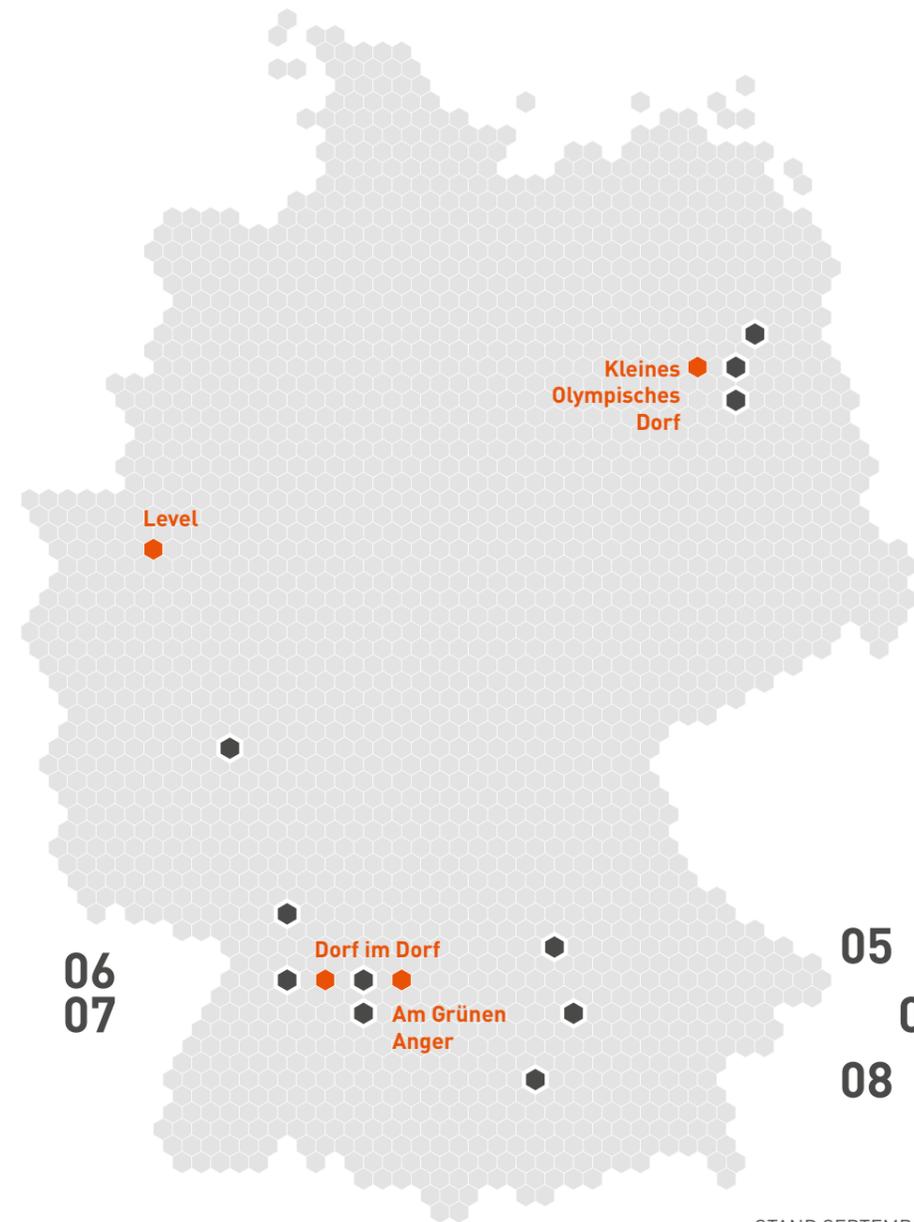
GEPLANTER START 01.10.2021

KOMMENTAR Laufende Ausschreibung der Stadt Oberursel

TOTAL

FLÄCHE IN M² (CA.) 290.000

EUR IN MIO. (CA.) 1.150

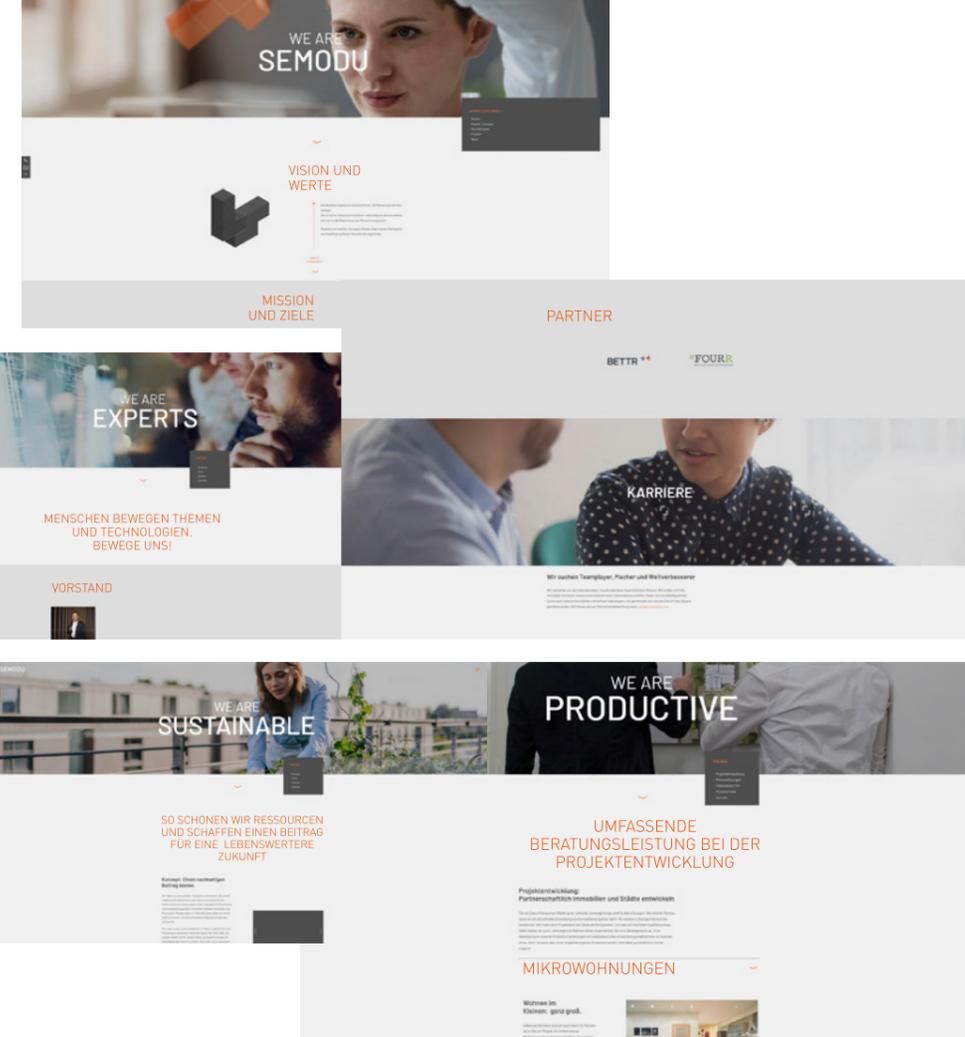


STAND SEPTEMBER 2020

MARKE UND BRANDING

Bereits vor der eigentlichen Gründung von SEMODU dachten wir intensiv über das Branding und die Marke nach. Modularität sollte natürlich Teil des Namens sein, aber auch das serielle Bauen. Der Markenname SEMODU spiegelt dies eindrücklich wider. Der reduzierte grafische Kubus ist Teil der Wort-Bildmarke und verdeutlicht auf moderne Art und Weise, worum es hier geht.

Auf dieser Basis entstand ein Corporate Design, das den Ansprüchen an moderne Gestaltung, ob offline oder online, gerecht wird. Parallel hierzu haben wir, wenn auch mit sehr konservativ gerechneten Budgets, die Markenbekanntheit durch gezielte PR, Gastbeiträge in der meinungsführenden Presse und Sponsorships bei relevanten Veranstaltungen und Symposien deutlich erhöht.



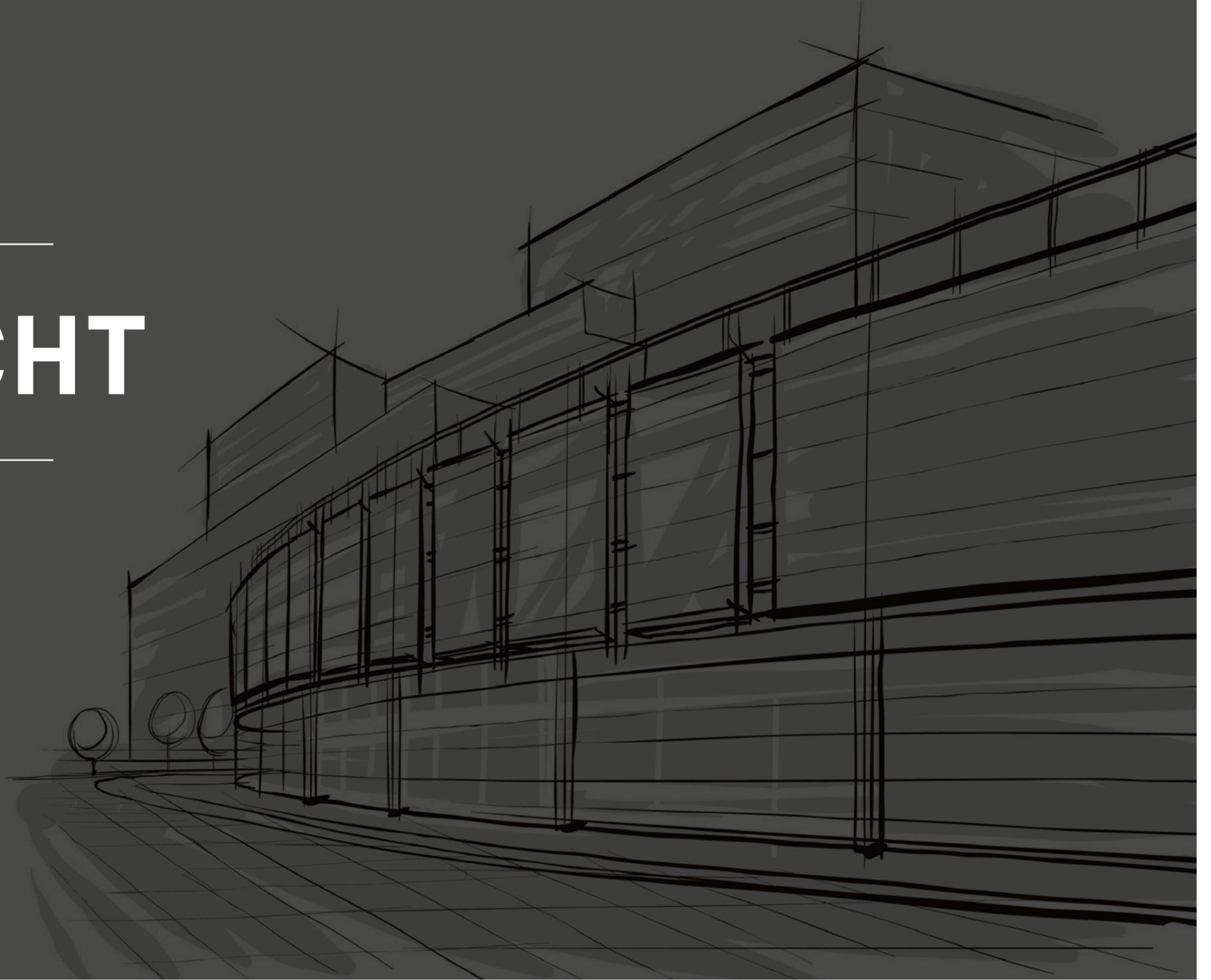
Zielgruppenanzeigen runden unseren Kommunikationsmix bis dato ab. Die nächsten Schritte sind die Fertigstellung der Website sowie die Produktion unseres Imagefilms. Beide Maßnahmen werden im Oktober ihr „going live“ haben und natürlich auch modular aufgebaut sein. Wir freuen uns darauf und konzentrieren uns strategisch und in der Planung bereits auf die nächsten Meilensteine und Ziele 2021.



Abrufbar auf unserer Website
ab dem 30. Oktober.



LAGEBERICHT



LAGEBERICHT

ZUM 31. DEZEMBER 2019 MIT NACHTRAGSBERICHT ZUM 31.07.2020

Inhaltsverzeichnis

1. Geschäft und Rahmenbedingungen
2. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage zum Jahresabschluss
3. Nachtragsbericht zum 31.07.2020
4. Chancen und Risiken
5. Zusätzliche Angaben zur Lage der Gesellschaft
6. Prognosebericht
7. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

01 Geschäft und Rahmenbedingungen

a) Wirtschaftliche Verhältnisse

Die SEMODU AG wurde im Jahr 2017 gegründet. Mit dieser Gesellschaft realisieren wir deutschlandweit sowie international modulares, serielles, ökologisches und gesundes Bauen. Das Projektmanagement von SEMODU ist dabei der Serienfertigung der Automobilindustrie entlehnt. Für die Gründer war es ganz wesentlich, einen Lösungsweg zu beschreiten, der Wohnen wieder für alle bezahlbar macht und dabei auch hohe Qualitätsansprüche erfüllt.

Da SEMODU gerade nicht die klassischen Wege bei der Projektumsetzung beschreiten will, arbeitet die SEMODU AG mit professionellen Netzplänen in enger Partnerschaft mit Architekten, Stadtplanern, Energieunternehmen sowie Zulieferbetrieben auch aus dem Modulbau. Dabei sehen wir uns als Partner und Methodengeber für Projektentwickler, Investoren, Wohnungsbaugesellschaften, Kirchen und Kommunen.

SEMODU entwickelt modulare Gebäude in verschiedenen technischen Ausführungsvarianten. Daneben werden in den Projekten, wo es möglich ist, CO2-neutrale Speichertechnologien für Strom in Gebäuden und wegweisende Energiekonzepte eingesetzt. Die modularen Immobilienkonzepte der SEMODU werden einen wesentlichen Beitrag bei der Bewältigung zukünftiger wirtschaftlicher und ökologischer

Herausforderungen der Immobilienbranche leisten. Für SEMODU steht nicht die Projektentwicklung an sich im Mittelpunkt, sondern das Produkt für den Endnutzer: Ein von Grund auf digitalisiertes Modul, das CO2-neutral produziert wird und unumgänglich auch bei der späteren Nutzung CO2-neutral bleibt.

Schwerpunkte der Tätigkeit sind:

- Komplexe Projektentwicklungen
- Bezahlbarkeit / schnelle Verfügbarkeit von Wohnraum
- Projektberatungen
- Ressourcenschonung
- Modulares Bauen
- Serienfertigung von Gebäuden
- Digitalisierung von Gebäuden
- Speichertechnologie für Strom in Gebäuden
- Bionik
- umweltfreundliche Gebäudekonzepte

Bei SEMODU betrachten wir uns als Querdenker zur Baubranche und gehen Projektentwicklungen deswegen stets ganzheitlich an. Wir sind uns sicher, dass wir mit unserer Philosophie und unseren disruptiven Ansätzen einen wesentlichen Mehrwert

bieten können, wenn es um die Schaffung und schnelle Verfügbarkeit von Wohnraum geht. Wir denken nicht nur den einzelnen Standort, sondern wie man über eine Reihe von Grundstücken hinweg die Kosten der Projekte reduziert und die Umsetzungsgeschwindigkeit deutlich erhöht.

b) Geschäftstätigkeit

Die SEMODU AG mit Sitz in München (nachfolgend auch „Gesellschaft“ genannt) mit ihren Tochter- und Beteiligungsgesellschaften initiiert und begleitet aktuell vornehmlich Projektentwicklungen auf dem deutschen Immobilienmarkt mit Schwerpunkt im Bereich Wohnimmobilien. Wo notwendig und zweckmäßig werden auch Gewerbeflächen, wie Kindertagesstätte, Büros und Serviceflächen entwickelt.

Die von der Gesellschaft als Management- und Finanzholding erzielten Erlöse stammen im Wesentlichen aus Umsatzerlösen der mit den Tochtergesellschaften bestehenden Geschäftsbesorgungsverträge. Zudem erzielt die Gesellschaft Zinserträge aus mit den Tochtergesellschaften bestehenden Rahmen- darlehensverträgen. Die Gewinne, die mit den von den Tochter- und Beteiligungsgesellschaften erworbenen Immobilien erwirtschaftet werden, fließen der Gesellschaft nach Realisierung als Gewinnausschüttung der Tochter an die Mutter zu. Auch Aufträge, bei denen die Gesellschaft das Service-Development für Projektentwicklungen Dritter durchführen soll, werden von eigens hierfür gegründeten Tochtergesellschaften erfüllt. Die allgemeinen Kosten, wie u. a. Personalkosten, Raumkosten, etc. werden durch die Gesellschaft getragen und aufgrund der bestehenden Geschäftsbesorgungsverträge auf die Tochtergesellschaften umgelegt.

Die Grundstücke werden ausschließlich über Tochtergesellschaften erworben. Dabei handelt es sich um bebaute, aber auch unbebaute Grundstücke. Diese werden entwickelt und mit entsprechender Bauleistung an Eigennutzer oder Kapitalanleger im Teileigentum oder im Ganzen veräußert. Steht ein Endinvestor bereits vor Baubeginn fest und will er die Tochtergesellschaft im Sharedeal erwerben, wird das Grundstück im Sachanlagevermögen ausgewiesen; die Bau- und Baunebenkosten samt Bauzeitzinsen erhöhen die Herstellungskosten.

SEMODU wählt die Immobilien nach einheitlichen Investitionskriterien aus. Hierbei konzentriert sich das Unternehmen auf urbane Lagen. Aufgrund der jahrelangen Expertise der Verantwortlichen der SEMODU-Gruppe im Bereich der architektonischen Entwicklung von Wohnimmobilien besteht eine hohe Kompetenz, Objekte zu akquirieren, die vom Markt zunächst nicht erkannt werden bzw. unterbewertet sind.

Ausschlaggebend ist die Lage der Immobilie im Verhältnis zum Einkaufspreis und den Entwicklungsmöglichkeiten.

Vor dem Erwerb einer Immobilie führt SEMODU eine detaillierte Prüfung der rechtlichen, geografischen, bautechnischen und wirtschaftlichen Verhältnisse des zum Erwerb stehenden Objektes durch. Das Verkaufsvolumen je Projekt soll in der Größenordnung von EUR 10 Mio. bis EUR 50 Mio. liegen. Größere Projekte über EUR 50 Mio. wird die Gesellschaft i. d. R. mit Projektpartnern realisieren. Im Einzelfall können auch kleinere Projekte unter EUR 10 Mio. zur Realisierung kommen, wenn dadurch eine interessante Referenz für die Gesellschaft abgebildet werden kann.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft und der Tochtergesellschaften wird derzeit durch den Alleinvorstand der Aktiengesellschaft Frank Talmon l'Armée und Geschäftsführern bzw. Prokuristen der Tochtergesellschaften wahrgenommen. Die Finanzierung der Immobilien erfolgt überwiegend individuell durch die jeweilige Tochtergesellschaft, wobei der Rückgriff der Gläubiger in der Regel vertraglich auf das Vermögen der jeweiligen Projektgesellschaft beschränkt ist. In Ausnahmefällen kann ein Rückgriff auf die Muttergesellschaft möglich sein. In Einzelfällen hat die Gesellschaft zusätzliche Sicherheiten zu stellen.

Die Immobilienobjekte werden aus finanzierungs-, transparenz- und steueroptimierenden Gründen über Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften erworben und entwickelt. Dies verringert sowohl die Auswirkungen von Projektrisiken innerhalb des Konzerns als auch die Kreditrisiken des Konzerns, da bei der Besicherung der Fremdfinanzierung i. d. R. auf das Objekt abgestellt wird.

Das operative Geschäft wird im Konzern von operativen Tochtergesellschaften wahrgenommen. Zu ihren Aufgaben gehören daher insbesondere die Standortevaluation, Projektsteuerung sowie Vermarktungskoordination. Arbeitsbereiche, die nicht zu den eigenen Kernkompetenzen gehören, lagert die Gesellschaft an externe Dienstleister aus. Hierzu zählen unter anderem Architekten- und Ingenieurleistungen, Agenturaufgaben sowie Vertriebstätigkeiten. Dadurch sind schlanke Strukturen und eine hohe Flexibilität und Effizienz im Konzern gewährleistet.

Bereits vor Objektankauf wird das Objekt einer genauen Prüfung zur Sicherstellung des Baurechts auf Basis kompetenter Architekturstudien unterzogen. Für die Genehmigungsverfahren wird ausreichend Zeit eingeplant. Alle Leistungen werden extern vergeben und nach HOAI (Honorarordnung für

LAGEBERICHT

ZUM 31. DEZEMBER 2019 MIT NACHTRAGSBERICHT ZUM 31.07.2020

Architekten und Ingenieure) an Architekten und Ingenieure beauftragt. Intern werden die Projekte von Projektteams gesteuert. Die Leitung der Projektteams obliegt den Projektmanagern, die sowohl architektonisch als auch betriebswirtschaftlich ausgebildet sind. Die Entscheidungsprozesse unterliegen somit im Unternehmen dem 4-Augen-Prinzip (Geschäftsführung und Projektmanager). Die Zeit- und Kostenkontrolle wird doppelt geführt, extern durch das entsprechende Architektur- bzw. Ingenieurbüro, intern durch das Projektteam.

Durch die frühzeitige Vermarktung wird mit Abschluss der Projektierungsphase und bei Projektentwicklungen vor Baubeginn ein entsprechender Abverkaufsstand erreicht.

c) Unternehmensstruktur

Die Gesellschaft fungiert als Immobilienholding; Immobilien werden in Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften gehalten. Muttergesellschaft des Konzerns ist die SEMODU AG. Aus steuerlichen, finanzstrategischen und risikopolitischen Gründen hält die SEMODU AG selbst keine zur Entwicklung vorgesehenen Immobilien. Der Erwerb und die Veräußerung von Immobilienobjekten erfolgt in der Regel über Beteiligungen an Kapitalgesellschaften (GmbHs). Aufgabe der Muttergesellschaft ist die Entwicklung, Verwaltung und Administration der Projekte im Rahmen von Dienstleistungsverträgen.

Folgende Tochter- und Beteiligungsgesellschaften bestanden zum Bilanzstichtag:

Objektgesellschaft	Sitz	Projektstandort	Anteilshöhe in % (un)mittelbar
SEMODU Projekt Europaallee Leverkusen GmbH	Grünwald	Leverkusen	100
DKS Europa-Allee GmbH & Co. KG	Grünwald	Leverkusen	50
DKS Europa-Allee Projekt Verwaltung GmbH	Grünwald	Leverkusen	50
SEMODU Olympisches Dorf Entwicklungsgesellschaft E1 mbH	Grünwald	Berlin	100
Olympisches Dorf B 3.1 GmbH	Grünwald	Berlin	100
Olympisches Dorf B 3.2 GmbH	Grünwald	Berlin	100
Olympisches Dorf B 3.3 GmbH	Grünwald	Berlin	100

d) Wesentliche Ereignisse von aktiven Gesellschaften im Berichtszeitraum 2019

Neben den bereits bearbeiteten Projekten in Leverkusen und im Olympischen Dorf (Wustermark / Berlin) sind weitere Projekte im Vorlauf, jedoch zum Berichtszeitpunkt noch nicht vertraglich gebunden. Insgesamt konnte sich die Gesellschaft eine Projektpipeline mit einem Bruttoverkaufsvolumen von über EUR 1 Mrd. erarbeiten. Dabei finden nur Projekte Berücksichtigung, bei denen man von einer hohen Abschlusswahrscheinlichkeit ausgehen kann.

Die Geschäftsentwicklung der SEMODU AG ist insgesamt als sehr positiv zu bewerten, zumal 2019 für die Folgejahre bereits wesentliche Weichenstellungen getroffen werden konnten.

Für das Projekt unserer weiteren Zwischenholding SEMODU Projekt Europaallee Leverkusen GmbH, das gemeinsam mit dem Partner Derichs u Konertz aus Aachen mit der DKS Europa-Allee Projekt GmbH & Co. KG umgesetzt werden wird, wird intensiv an der Baugenehmigung und am Vertrieb der Liegenschaften gearbeitet. Im Nachtragsbericht werden wir über die bereits vorliegenden Kaufabsichtserklärungen im Volumen von EUR 24 Mio. berichten können.

e) Entwicklung der Gesamtwirtschaft

Die Weltwirtschaft entwickelte sich weiterhin stabil mit einem jeweiligen sehr geringfügigen Rückgang der Exporte, sowie Importe für Waren und Dienstleistungen, wohingegen der Außenbeitrag (Saldo Export und Import) der deutschen Wirtschaft sich im Vergleich zum Vorjahr von rund EUR 206 Mrd. auf EUR 200 Mrd. reduziert hat.

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 trotz eines unruhigen außenwirtschaftlichen Umfelds im zehnten Jahr in Folge seit der deutschen Wiedervereinigung gewachsen. Im Jahresschlussquartal befand sich die deutsche Wirtschaft in einer Schwächephase, dennoch nahm die Wirtschaftsleistung im Gesamtjahr 2019 um 0,6 % zu. Verglichen mit den Vorjahren zeigt sich die deutsche Wirtschaft 2019 robust, aber abgeschwächt.

Die Indikatoren für dieses Wachstum waren der private Konsum sowie Bau- und Unternehmensinvestitionen, aber auch die staatlichen Konsumausgaben. Probleme in der Autoindustrie und der Handelskonflikt zwischen den USA und China trugen dazu bei, dass die Importe um 1,9 % stärker stiegen als die Exporte (0,9%). Es gab bei der Zahl der Erwerbstätigen einen Jahresdurchschnitt von 45,3 Millionen, welcher gegenüber 2018 einen Anstieg und zugleich einen Höchststand bedeutete. Die Arbeitslosigkeit lag mit 2,27 Millionen so niedrig, wie noch nie nach der Wiedervereinigung.

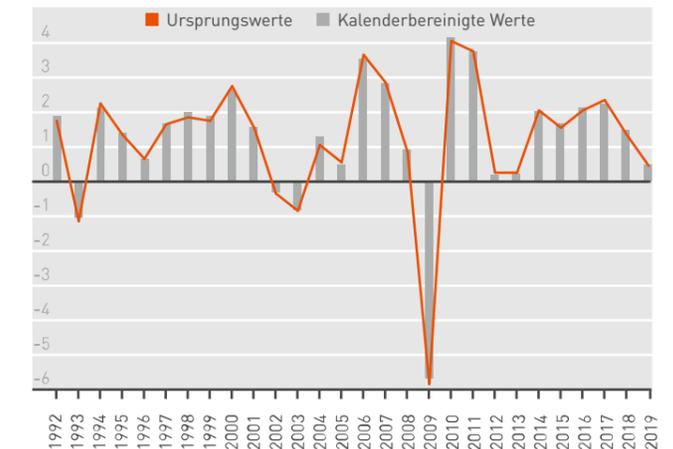
Das Wirtschaftswachstum lag gemäß den ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 % höher als im Vorjahr. Verglichen mit den Vorjahren zeigt sich die deutsche Wirtschaft stabil.

Der Überschuss von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialkassen machte 1,5 % des Bruttoinlandsprodukts (BIP) aus. Im Vorjahr waren es 1,9 %.

Die Entwicklung des deutschen Wirtschaftswachstums war auch 2019 stabil. Die Exporte lagen gering über dem Vorjahresniveau bei insgesamt EUR 1.617 Mrd., während die Importe auf rund EUR 1.417 stiegen, was in einem Außenbeitrag von ca. EUR 200 Mrd. resultiert.

sämtliche Zahlen Quelle: Statistisches Bundesamt, destatis.de

BIP-Wachstum 1992-2019

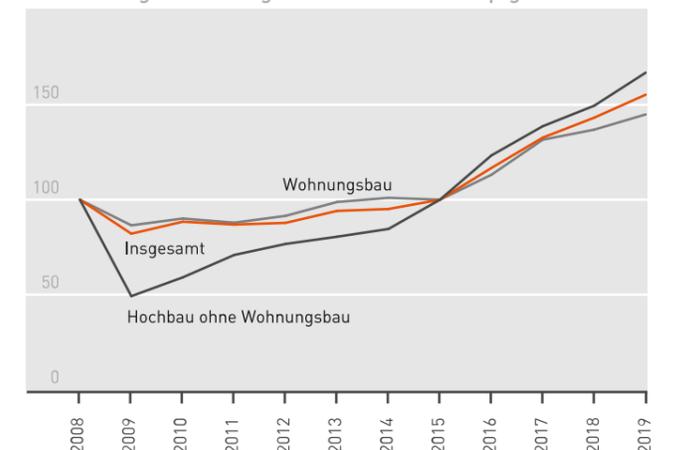


f) Entwicklung des Wohn-Immobilienmarktes in Deutschland

Der Anteil der Wohnungswirtschaft am BIP Wachstum stieg prozentual höher als das Wachstum des BIP zum Vorjahr. Letzteres ist vor allem den erhöhten Wertschöpfungsmöglichkeiten der Branche zum Beispiel durch energetisch höherwertige Bauten und der ungebremsten Nachfrage nach Wohnimmobilien zu verdanken. Weiterhin ist die hohe Nachfrage nach Wohnungen auch von den Unsicherheiten an den Kapitalmärkten flankiert. Immobilien gelten weiterhin als krisensichere Anlage.

Die Preise in der Wohnungswirtschaft stiegen weltweit um 1,7 %.

Entwicklung des Auftragsbestands im Bauhauptgewerbe



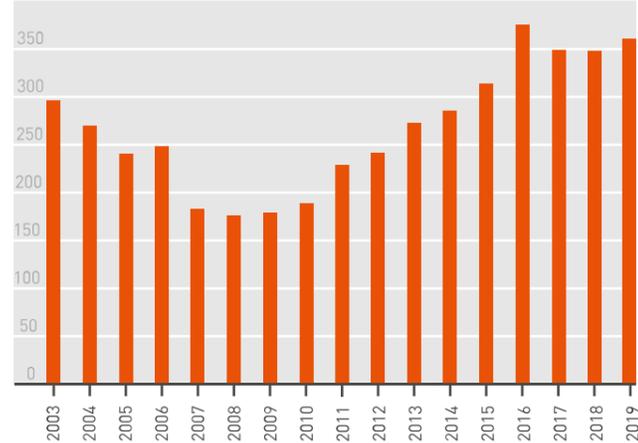
LAGEBERICHT

ZUM 31. DEZEMBER 2019 MIT NACHTRAGSBERICHT ZUM 31.07.2020

Seit 2009 stieg der Auftragsbestand in der deutschen Baubranche kontinuierlich an und erlebte im Jahr 2014 nochmals einen beinahe exponentiellen Aufschwung, der sich bis ins Jahr 2018 fortentwickelte.

Flankiert von den historisch günstigen Refinanzierungssätzen der Banken in 2019 wuchs, wie in Abbildung 3 dargestellt, die Anzahl an Baugenehmigungen auf nunmehr 360.493 (2018: 346.810). Da zum Zeitpunkt der Berichtserstellung keine gravierenden Veränderungen bezüglich der Geldpolitik der EZB zu erwarten sind, kann von weiterhin gewogenen Zinsbedingungen in den Folgejahren ausgegangen werden.

Anzahl der Baugenehmigungen 2003-2019



Die 2019 erreichte Steigerung von 3,6 % [2018: -0,28 %] kommt einer langsamen Verstärkung des stagnierenden Anstiegs des Vorjahres gleich, welche einem Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt entgegenkommt. Dennoch ist die Entwicklung 2019 als positiver Trend für die Folgejahre zu verstehen.

Der Anteil der Baugenehmigungen für Wohngebäude betrug 255.900 Wohnungen und lag mit 1,8 % über Vorjahreswert. Bemerkenswert ist die Veränderungszahl der Baugenehmigungen in den Haustypen, so gingen Genehmigungen für Zweifamilienhäuser um 2,8 % zurück, wogegen die Zahl der Genehmigungen von Einfamilienhäusern um 0,4 % und bei Mehrfamilienhäusern um 6,0 % gestiegen ist.

Die positiven Entwicklungen im Wohnungsbau sind auf vier monetäre Gründe zurückzuführen:

1. Das günstige Zinsniveau für die Endkunden im Rahmen ihrer Baufinanzierungen, aber auch günstige Finanzierungsbedingungen für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft.
2. Die historisch niedrigen Zinsen auf deutsche Staatsanleihen, welche neben Privatpersonen vor allem Lebensversicherer, Renten- und Pensionsfonds sowie Versorgungsverbände zur Anlage in Immobilien treiben.
3. Die weiterhin stabile Konjunktur in Deutschland, die sich allerdings nicht in Gesamteuropa niederschlägt und die Deutschland als sicheren Hafen im Euroraum gelten lässt.
4. Die Unsicherheiten an den Finanzmärkten im Hinblick auf die Währungsstabilität und hier insbesondere die Fragestellung nach einem langfristigen Fortbestehen des Euro, die dazu führt, dass Gelder vermehrt in wertstabilere Anlagen (Gold, Immobilien) umgeschichtet werden.

Neben diesen Gründen spielen folgende markt- und nachfragebedingte Sachverhalte eine große Rolle:

1. Zunehmender Trend in die Stadt, ein Trend, der weltweit ungebrochen ist und zu erheblichen Wanderungsbewegungen auch innerhalb Deutschlands führt. So gewinnen die Metropolregionen Berlin, Hamburg, München, Frankfurt, Stuttgart, Köln und Düsseldorf sowie Nürnberg immer mehr an Bedeutung. Auch sog. B-Städte, die sich in diesen Entwicklungsräumen befinden, können von diesem Trend profitieren (z. B. Augsburg, Ingolstadt, Bonn, Potsdam etc.).
2. Regionale Verschiebungen der Nachfrage, vor allem in den süd- und südwestdeutschen Raum sowie ausgewählte Metropolen.
3. Der demographische Wandel beginnt sich immer stärker auszuwirken. Damit werden Wohnungen attraktiver, die als altersgerecht gelten und für alle Lebenssituationen geeignet sind.

4. Die in Altbauten oft schwer zu erfüllenden Energiesparvorschriften führen zu Ersatzinvestitionen in Neubau.
5. Der starke Anstieg der Zahl der Studierenden und die damit einhergehende Nachfrage nach geeigneten kleinen Wohneinheiten in zentralen Lagen der Universitätsstädte.
6. Die grundsätzliche Zunahme der Singlehaushalte, die sich insbesondere durch eine große Zahl alleinstehender älterer Menschen verstärkt.

g) Wesentliche Einflussfaktoren auf die Geschäftstätigkeit

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft unterliegt einer Vielzahl von gesetzlichen Vorschriften und Einflüssen, die die Konzerngesellschaften nicht oder nur sehr eingeschränkt steuern können. Dazu zählen die gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie ökonomische Einflussfaktoren.

In diesem Zusammenhang ist zunächst die gesamtwirtschaftliche Entwicklung zu nennen. Die Konjunktorentwicklung wirkt sich auf die Nachfrage am Immobilienmarkt aus. Diese Auswirkungen können insbesondere das Preisniveau der zu veräußernden Immobilien betreffen und entsprechend Einfluss auf die Kaufpreiserlöse haben.

Um selbst bei rückgängiger Nachfrage auskömmliche Margen zu erzielen, werden nur Projekte angekauft, die eine überdurchschnittliche Wertschöpfung erwarten lassen. Die Lage der jeweiligen Objekte in Verbindung mit den Entwicklungsmöglichkeiten lässt Produkte entstehen, die gegenüber dem Wettbewerb klar positioniert sind: Jedes Projekt wird ein begehrliches Einzelstück, das aufgrund seines Architekturanspruchs in seiner Qualität überzeugt.

Im Rahmen der Umsetzung eines Projektes spielen die Erstellungskosten eine wesentliche Rolle. Die Entwicklung der Baupreise kann die kalkulierte Marge entsprechend verändern. Ein weiterer Einflussfaktor für die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist auch die Entwicklung an den Finanzmärkten. Da die Konzerngesellschaften im Rahmen ihrer Aktivitäten teils direkt und teils indirekt Fremdkapital aufnehmen, kann die Entwicklung an den Kreditmärkten den wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaften beeinflussen. Von Bedeutung sind in diesem Zusammenhang insbesondere die allgemeine Entwicklung des Zinsniveaus, aber auch strukturelle Entwicklungen in der Kreditwirtschaft.

h) Unternehmenssteuerung und Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Der langfristige Unternehmenserfolg der Gesellschaft wird anhand von wertorientierten Prognosezahlen gemessen. Als finanzieller Leistungsindikator dient die von der Gesellschaft vor Ankauf eines Projektes durchgeführte Kalkulation. Diese erfolgt vor Ankauf für jedes infrage kommende Projekt der SEMODU.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Neben den finanziellen Steuerungsgrößen besitzen bestimmte nichtfinanzielle Leistungsindikatoren für den Geschäftserfolg große Bedeutung. Diese ergeben sich aus dem besonderen Geschäftsmodell der Gesellschaft sowie dem Know-how des Managements und der Mitarbeiter.

Zu den nichtfinanziellen Leistungsindikatoren zählen vor allem:

Kenntnisse des Immobilienmarktes

Der wirtschaftliche Erfolg der Gesellschaft hängt wesentlich von der Erfahrung und Expertise des Managements und der Mitarbeiter ab, geeignete Objekte mit großem Wertsteigerungspotenzial in ausgesuchten Lagen zu identifizieren und die Entwicklungsmöglichkeiten möglichst exakt einzuschätzen. Neben der fachlichen Expertise und Erfahrung erfordert dies auch eine detaillierte Kenntnis der regionalen Märkte. Die Geschäftsführung verfügt neben einer mehr als 20-jährigen Erfahrung in der Immobilienbranche über eine entsprechende Expertise in der Projektentwicklung von Immobilien. Darüber hinaus verfügen weitere Mitarbeiter über jahrelange Erfahrung in der Immobilienentwicklung, über immobilienwirtschaftliche Fachkenntnisse sowie über ein entsprechendes Netzwerk von Kontakten in der Immobilienbranche.

Expertise in der Projektentwicklung

Die Kompetenz der Gesellschaft besteht in der Entwicklung von Neubauprojekten. Um ein Objekt erfolgreich und im budgetierten Zeit- und Kostenplan zu entwickeln, ist ein hohes Maß an architektonischer, bautechnischer und finanzwirtschaftlicher Expertise erforderlich. Dazu gehört auch die Auswahl kompetenter und zuverlässiger externer Dienstleister (z. B. Architekten, Ingenieure, Bauunternehmen, Steuerberater und Rechtsanwälte), um eine fachgerechte und pünktliche Umsetzung der jeweiligen Projekte zu gewährleisten.

LAGEBERICHT

ZUM 31. DEZEMBER 2019 MIT NACHTRAGSBERICHT ZUM 31.07.2020

Kompetenz im Immobilienmarketing

Die Gesellschaft erkennt das Potenzial einer Immobilie als klar positioniertes Markenprodukt und nimmt damit eine Vorreiterrolle im Markt ein. Die Positionierung des Unternehmens ist mit dem Markenkern „Architekturkultur“ verankert. Durch die Wertschätzung von Architektur und die Nutzung des kreativen Potenzials der Architekten entstehen langfristige Werte. Dies kommt durch eine stringente Projektstrategie zum Ausdruck, die sich in den Referenzen zeigt.

i) Personalentwicklung

Mit dem Wachstum des Unternehmens hält auch die personelle Entwicklung der SEMODU Schritt. So wurde im Berichtsjahr das Personal in den Bereichen Projektentwicklung, Buchhaltung und Marketing weiter ausgebaut, um die bereits bestehende Projektpipeline verlässlich bearbeiten und die weitere Projektakquisition vorantreiben zu können.

Auf Basis der jetzt bestehenden Projekte und des weiter geplanten starken Wachstums werden derzeit und in den kommenden Jahren die weiteren Geschäftsbereiche personell weiterentwickelt und der Mitarbeiterstamm erweitert.

Im Berichtsjahr gelang es der Gesellschaft insgesamt 7 neue Mitarbeiter zu gewinnen, sodass zum Bilanzstichtag in der Gesellschaft 12 Mitarbeiter und freie Mitarbeiter mit unterschiedlicher akademischer Ausbildung beschäftigt waren, zzgl. des Vorstandes. In den Tochtergesellschaften sind keine Mitarbeiter angestellt. Im Team besteht eine ausgeglichene Mischung der Altersstruktur und des Verhältnisses von Frauen und Männern.

02 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage zum Jahresabschluss

a) Allgemeines

Die SEMODU AG ist die Management- und Finanzholding-Gesellschaft des Konzerns. Da sämtliche Immobilienaktivitäten des Konzerns in den Objektgesellschaften organisiert sind, wird die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich von den Ergebnissen dieser Gesellschaften bestimmt. Die SEMODU AG erstellt ihren Jahresabschluss 2019 nach den Vorschriften des HGB.

Der Wertschöpfungsprozess beginnt bereits mit dem Einkauf von Grundstücken/Bestandsimmobilien. Die Entwicklung der Immobilien bis zur Baugenehmigung und Vermarktungsreife stellt weitere Meilensteine dar. Die Fertigstellung des (Teil-) Projektes und somit Umsatz und Gewinn entstehen nach Übergabe und Abnahme der vollständig fertiggestellten Wohnung bzw. Wohnanlage. Leistungsfähigkeit und Größe eines Unternehmens werden in erster Linie durch die Gesamtleistung widerspiegelt, da hierin sowohl die Umsätze als auch die Bestandsveränderungen in den noch nicht fertiggestellten und übergebenen Einheiten bzw. Projekten berücksichtigt sind.

Für die Liquiditätsplanung ist der gesamte Cashflow relevant, der sich aus den Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit, aus der Investitionstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit zusammensetzt. Die Immobilien werden weitestgehend samt der baulichen Umsetzung, projektbezogenen Finanzierungs- und Vertriebskosten über hypothekarische Bankdarlehen finanziert. Gleichzeitig zur Erstvaluta der Bankenfinanzierung erfolgt der Einsatz von Eigenmitteln. Somit sichern die Finanzierungskonzepte von Beginn an die Projektliquidität über den gesamten Projektzeitraum.

b) Entwicklung der Aktien/Kapitalerhöhungen im Berichtsjahr

Im Berichtsjahr konnten mehrere Kapitalerhöhungen im geplanten Umfang erfolgreich platziert werden. Die erste davon erfolgte im Februar 2019, bei der das Grundkapital von EUR 190.000 auf EUR 198.000 durch die Ausgabe von 8.000 auf den Namen lautenden Stückaktien erhöht wurde.

Eine weitere Kapitalerhöhung von EUR 198.000 auf EUR 224.000 durch die Ausgabe von 26.000 auf den Namen lautenden Stückaktien folgte im August 2019.

Im Dezember 2019 wurde schließlich eine weitere Kapitalerhöhung auf dem Weg gebracht, mit der das Grundkapital zum 15.02.2020 von EUR 224.000 auf EUR 241.000 durch die Ausgabe von weiteren 17.000 auf den Namen lautenden Stückaktien erhöht worden ist.

Das genehmigte Kapital lag zum Bilanzstichtag bei EUR 270.000. Die SEMODU AG selbst hält keine Aktien.

c) Gesamtaussage zum Berichtsjahr

Das Geschäftsjahr der SEMODU hat sich in 2019 erfolgreich entwickelt. Das Geschäftsjahr 2019 endete für die Gesellschaft mit einem Jahresergebnis von EUR 200.969,04. (Vorjahr: EUR 18.776,54)

Das Eigenkapital der Gesellschaft wurde durch Kapitalerhöhungen mit Aufgeld und dem Jahresüberschuss 2019 gesteigert auf TEUR 1.028.

Im Berichtsjahr konnte die Gesellschaft ihre Gesamtleistung auf etwas mehr als EUR 1 Mio. steigern, was einem Wachstum im Vergleich zum Jahr 2018 von rund 260 % entspricht. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit konnte ebenfalls deutlich gesteigert werden und schließt in 2019 mit rund TEUR 230 ab. Die Planungen der Gesellschaft konnten dementsprechend bestätigt werden.

Im Geschäftsjahr 2019 ist eine Steuerbelastung vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von TEUR 28,4 erfasst.

03 Nachtragsbericht zum 31.07.2020

Im 2. Quartal 2020 konnten die Kaufvertragsverhandlungen für das sogenannte „Kleine Olympische Dorf“ mit einem namhaften Wohnungskonzern erfolgreich zum Abschluss gebracht werden. In einem Share-Deal wurden die Projektgesellschaften Olympisches Dorf GmbH B3.1 bis B3.3 gewinnbringend verkauft, sodass die Zwischenholding SEMODU Olympisches Dorf Entwicklungsgesellschaft E1 mbH in der Lage war, eine Teilgewinnausschüttung von TEUR 500 an die SEMODU AG auszuschütten.

Unter Einbindung eines weiteren externen Dienstleisters ist zudem geplant, Beratungsleistungen für die geplanten Wohngebäude Olympisches Dorf zu erbringen, um die Expertise zur modularen Fertigungstechnologien mit einzubringen, was die Ertragslage der Gesellschaft ebenfalls stärken wird.

Für das Projekt unserer weiteren Zwischenholding SEMODU Projekt Europaallee Leverkusen GmbH, das gemeinsam mit dem Partner Derichs u Konertz aus Aachen mit der DKS Europa-Allee Projekt GmbH & Co. KG umgesetzt werden wird, liegen nun Kaufabsichtserklärungen im Volumen von ca.

SUMME VON 720 MIO. EUR AN AKQUISITIONEN

EUR 24,5 Mio. vor, die noch im Q4/2020 verbrieft werden könnten. Bei Realisierung des vorgenannten Kaufpreises zeichnet sich trotz etwas gestiegener Baukosten eine Verbesserung des Ergebnisses im Vergleich zur ursprünglichen Kalkulation ab.

Im Berichtsjahr wurden weitere Akquisitionen vorbereitet, welche den Standort Berlin (Volumen bis zu 450 Mio. €) und Stuttgart (40 Mio. €) betreffen. Als Nachtrag zum 31.07.2020 kann von weiteren aussichtsreichen Akquisitionen im Raum Stuttgart (110 Mio. €), Bayern (60 Mio. €), Berlin (60 Mio. €) ausgegangen werden.

Zum 01.04.2020 wurde planmäßig ein neuer Bürostandort Rhein-Main-Gebiet in Mühlheim am Main bei Frankfurt eröffnet. Ebenso planmäßig wurde im gleichen Zeitraum die Position Head of Business Development sowie eine weitere Architektenstelle im Bereich der Projektentwicklung besetzt.

Die Covid-19-Pandemie hatte bislang nur geringe Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der SEMODU. Es war jedoch zu beobachten, dass sich die Abwicklung von Kaufverträgen und auch die Geschäftsanbahnung etwas verlangsamt haben. Auch die Geschwindigkeit behördlicher Vorgänge wie z. B. die Bearbeitung von Baugenehmigungen hat sich verlangsamt, was auf die geplante Umsetzung von Projekten Einfluss haben kann.

Da sich die SEMODU nahezu ausschließlich im Wohnungsegment bewegt, sehen wir insgesamt keine große Gefahr für negative Auswirkungen in der preislichen Entwicklung beim Verkauf bzw. bei der Vermietung von Wohnungen. Wir sehen gegenwärtig eher, dass Investoren noch stärker in die Assetklasse Wohnen gehen werden, da es bei gewerblichen Immobilien aktuell Risiken gibt, die noch nicht abschließend einzuschätzen sind.

TEILGEWINNAUSSCHÜTTUNG 500 TEUR DURCH SEMODU OLYMPISCHES DORF ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT 1 MBH

LAGEBERICHT

ZUM 31. DEZEMBER 2019 MIT NACHTRAGSBERICHT ZUM 31.07.2020

VOLUMEN VON
24,5 MIO.
AN KAUFABSICHTSERKLÄRUNGEN
FÜR DAS SEMODU PROJEKT
LEVERKUSEN

04 Chancen und Risiken

Risikomanagement

Die Gesellschaft hat gemäß den Vorschriften des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikofrüherkennungssystem installiert, durch das frühzeitig alle Entwicklungen erkannt werden sollen, die zu gravierenden Verlusten führen oder den Fortbestand der Gesellschaft gefährden können. Aus Sicht der Unternehmensführung sind auf der Basis einer durchgeführten Analyse und Bewertung aller Risiken keine bestandsgefährdenden Risiken für das Unternehmen erkennbar, und zwar weder aus vergangenen noch aus aktuell absehbaren Entwicklungen.

Internes Kontrollsystem

Das Ziel des internen Kontrollsystems (IKS) für den Rechnungslegungsprozess der Gesellschaft ist die Sicherstellung eines regelungskonformen Abschlusses mittels der Implementierung von Kontrollen. Die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen werden durch ein entsprechend stringentes internes Kontrollsystem gewährleistet.

Wesentliche Regelungen und Instrumentarien sind:

- Interne Bilanzierungs- und Bewertungsanordnungen sowie Kontierungsanweisungen
- Konzerninterne Vorgaben zur Abstimmung konzerninterner Liefer- und Leistungsbeziehungen
- Klar definierte Aufgabenteilung und Zuordnung von Verantwortlichkeiten zwischen den am Rechnungslegungsprozess beteiligten Personen. Dies umfasst auch die Zuordnung von Aufgaben bei der künftigen Erstellung der Konzernabschlüsse in Bezug auf Konsolidierungsschritte, Überwachung der Berichtsfristen und der Berichtsqualität

- Durchführung von Kontrollprozessen unter Anwendung des 4-Augen-Prinzips
- Einbeziehung externer Sachverständiger, insbesondere für den allgemeinen Abschlusserstellungsprozess und die Grundstücksbewertung
- Verwendung geeigneter IT-Finanzsysteme und Anwendung von Berechtigungskonzepten zur Sicherstellung aufgabengerechter Befugnisse und unter Beachtung von Funktionstrennungsprinzipien
- Berücksichtigung von im Risikomanagementsystem erfassten und bewerteten Risiken in den Jahresabschlüssen, soweit dies nach bestehenden Bilanzierungsregeln erforderlich ist

Die beschriebenen Strukturen und Prozesse unterliegen der Überprüfung durch die Geschäftsführung.

Risiken

Grundsätzlich sind für den SEMODU-Konzern vor allem die folgenden Risikokategorien relevant:

Operative Risiken

Die Errichtung der Projekte durch die SEMODU AG könnte komplexer sein als erwartet. Abgesichert wird dies zudem durch die Kooperationspartnerschaften in der Planung und Ausführung mit renommiertesten Architekturbüros.

Entwicklungskosten

Die Entwicklungskosten sind in der Phase des Objektankaufs nicht genau zu bestimmen. Daher werden nur Projekte angekauft, die über ein für die Branche weit überdurchschnittliches Entwicklungs- und Margenpotenzial verfügen.

Investitionsrisiken

Zur Bewertung von potenziellen Projekten werden bereits vor Ankauf entsprechende Untersuchungen veranlasst. Umfassende technische, juristische und wirtschaftliche Prüfungen werden durchgeführt. Somit besteht für die angekauften Projekte eine umfangreiche Expertise, sodass die Investitionsrisiken limitiert sind.

Ertragssituation

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass nicht alle Risiken im Vorfeld erkannt werden bzw. nicht in ausreichender Höhe eingepreist sind. Hier ist neben der jahrelangen Erfahrung der Schlüsselpersonen die Beratungskompetenz externer Dienstleister zur Risikoeinschätzung vorhanden.

Liquiditätssituation

Die Gesellschaft verfügt über eine detaillierte Liquiditätsplanung. Der laufende Geschäftsbetrieb wird im Wesentlichen aus freien liquiden Mitteln gewährleistet. Die Planung der Projektabschlüsse und der Zufluss neuer liquider Mittel sind in entsprechenden Liquiditätsplänen berücksichtigt. Die Zeitabläufe der Projekte sowie die Ertragssituationen sind jedoch Planzahlen, die sich ggf. verändern können. Eine entsprechend hohe Liquiditätsreserve wird daher im Unternehmen laufend vorgehalten.

Baudurchführung

Beeinträchtigungen der Arbeiten können zu zeitlichen Verzögerungen und/oder Mehrkosten führen. Vor diesem Hintergrund werden Sicherheitsreserven eingestellt und vertragliche Terminvereinbarungen mit Kunden getroffen, die für die Baudurchführung zum Teil erhebliche Zeitpuffer innehaben.

Einwendungen Dritter

Einwendungen von Nachbarn, Bürgerinitiativen etc. können zu zeitlichen Verzögerungen bzw. Einschränkungen für die Durchführung des Projektes führen. Eine Risikovorsorge wird diesbezüglich durch entsprechende Rechtsgutachten betrieben. Zeitliche Verzögerungen werden in den Projektplänen entsprechend berücksichtigt. Risiken werden darüber hinaus abgewendet, indem Ankaufsverträge teilweise unter auf-schiebende Bedingungen gestellt werden.

Marktsituation

Die Marktnachfrage nach den von SEMODU entwickelten Produkten kann nicht genau vorherbestimmt werden. Die Markenpositionierung des Unternehmens hebt die Produkte vom Wettbewerb ab und lässt jedes Objekt gleichzeitig zum Unikat werden. Hier besteht gegenüber dem Wettbewerb ein Vermarktungsvorteil, der selbst bei schwierigen Marktbedingungen hilfreich ist. Darüber hinaus minimiert die Konzentration auf die Standorte in Metropolregionen das Risiko.

**WEIT ÜBERDURCHSCHNITTLICHES
MARGEN- UND ENTWICKLUNGSPOTENZIAL
BEI SEMODU PROJEKTEN**

Verfügbarkeit von Objekten

Die Immobilienmärkte in den Metropolregionen sind grundsätzlich in einer angespannten Lage. Insbesondere einfach zu entwickelnde Baugrundstücke sind nur wenige am Markt. Die Vertragsabschlüsse, die getätigt werden, haben zum Teil sehr hohe Ankaufskosten inne. SEMODU hat sich auf Projekte spezialisiert, die aufgrund ihrer Komplexität vom Markt nicht erkannt werden bzw. unterbewertet sind. Die Erschließung weiterer Märkte zur Diversifikation wird entsprechend verfolgt und umgesetzt.

Technische Risiken

Die SEMODU oder die von ihr einbezogenen Dienstleister könnten die Anforderungen an die technische Errichtung und Ausführung der im Rahmen ihrer Projekte zu entwickelnden Immobilien nicht erfüllen bzw. es könnten Fehler auftreten oder höhere Kosten entstehen. Die entsprechenden Leistungen sind jedoch in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure geregelt und werden vollumfänglich extern beauftragt. Somit besteht eine Haftung der entsprechenden Dienstleister samt Versicherungsschutz.

Mitwirkung Dritter

Die mit involvierten Unternehmen und Personen könnten den Projekten der SEMODU-Gruppe erheblichen Schaden zufügen. Dies kann absichtlich oder durch Fahrlässigkeit oder durch Misswirtschaft, Unfall etc. geschehen. SEMODU verfügt über ein umfangreiches Netzwerk mit erfahrenen Dienstleistungsunternehmen.

Schlechtleistungen von Vertragspartnern

Bei der Ausführung der Verträge der SEMODU-Gruppe mit Bau- und Subunternehmern kann es zu Schlechtleistungen kommen. Diese könnten insbesondere darin bestehen, dass die SEMODU-Gruppe von Dritten für Schäden der Bau- und Subunternehmer in Anspruch genommen wird, Regressansprüche gegen Bau- und Subunternehmer nicht durchsetzbar sein könnten und/oder daneben ein etwaiger Anspruch aus Gewährleistungsbürgschaft nicht bestehen könnte, wenn diese nichtig oder ausgelaufen ist. Zudem könnten Gutachterkosten über das Vorliegen und Verschulden von Mängeln verursacht werden. Bei Insolvenz von Vertragspartnern könnte die Beauftragung eines weiteren Unternehmens erforderlich werden, um eine fehlende oder verspätete Fertigstellung der Projekte der SEMODU-Gruppe zu vermeiden, was aufgrund mangelnder Regressmöglichkeit wegen Insolvenz zu Mehrkosten führen könnte. Zudem könnte sich die Geltendmachung von Schadensersatzforderungen oder Rücktrittsrechten durch Käufer wegen verspäteter oder fehlender Fertigstellung auswirken.

LAGEBERICHT

ZUM 31. DEZEMBER 2019 MIT NACHTRAGSBERICHT ZUM 31.07.2020

Ein Leistungs- und Zahlungscontrolling zu den jeweiligen Vertragspartnern stellt sicher, dass nur für die ordnungsgemäße Leistung die vertragliche Vergütung erfolgt. Durch Einzelvergabe der jeweiligen Gewerke sind Vertragspartner leichter zu ersetzen und ein Ausfall ist daher weniger schwerwiegend. Rücktrittsrechte von Käufern werden im Rahmen des gesetzlichen Zulässigen ausgeschlossen.

Öffentlich-rechtliche Genehmigungen und Beschränkungen

Es besteht das Risiko, dass erforderliche Baugenehmigungen nicht, nicht wie beantragt oder nur mit Auflagen und Nebenbestimmungen erteilt werden. Die Bauantragsverfahren werden deshalb von spezialisierten Baurechtskanzleien begleitet, die das Verfahren in enger Abstimmung mit den Architekten und Behörden durchführen. Der Zugang von SEMODU zu Architekten und Juristen von außergewöhnlichem Renommee ist für den Genehmigungsprozess förderlich.

Regulatorische Veränderungen

Sofern sich die rechtlichen Anforderungen verändern und dadurch zusätzliche Änderungen erforderlich werden, könnte dies zu Mehrkosten und/oder zeitlichen Verzögerungen führen.

Die frühe Einbeziehung von spezialisierten Baurechtskanzleien sowie von Architekten und Fachplanern lässt Änderungen bereits absehen, bevor diese in Kraft treten. Entsprechend kann Vorsorge getroffen werden.

Vertragsverletzung oder Verletzung allgemeiner gesetzlicher Bestimmungen

Die Nichteinhaltung von rechtlichen Bestimmungen, entweder durch die SEMODU-Gruppe oder durch deren Vertragspartner, könnte sich bspw. aufgrund daraus resultierender Gerichtsprozesse und erheblicher Strafen auswirken. Die langjährige Kompetenz und Seriosität der agierenden Personen lässt hier lediglich geringe Risiken erkennen.

Gewährleistungen

Die SEMODU-Gruppe beabsichtigt ihre Projekte zu verkaufen. Eine Inanspruchnahme aus Gewährleistungsrechten oder andere Ansprüche aus dem Verkauf könnten sich bei Nichtbestehen oder Nichtdurchsetzbarkeit von Regressansprüchen auswirken. Aufgrund der gegenüber dem Wettbewerb überdurchschnittlichen Margenpolitik bestehen ausreichende Reserven in den jeweiligen Projektkalkulationen.

Versicherungsschutz

Es besteht das Risiko, dass Risiken und Schäden nicht von der Versicherung erfasst werden oder eintretende Risiken und Schäden nicht versichert sind. Die Einbindung von spezialisierten Versicherungsunternehmen sowie Juristen seitens der SEMODU leisten hier Vorsorge.

Erdbeben, Umweltkatastrophen, kriegerische Auseinandersetzungen, Flugzeugabstürze, Terrorismus, alte Blindgänger oder sonstige Ereignisse sind nicht versicherbare höhere Gewalt. Jedes dieser Ereignisse kann dazu führen, dass die Projekte erst später und/oder zu höheren Kosten fertiggestellt werden können und sogar zur Insolvenz führen.

Umweltrisiken und Altlasten

Altlasten und andere Umweltrisiken auf Grundstücken können im Vorfeld zum Teil nicht erkannt werden bzw. auch falsch eingeschätzt werden. Zum Teil bestehen Rückgriffansprüche. Bislang sind jedoch keine relevanten Fälle aufgetreten bzw. bei in der Entwicklung befindlichen Projekten bekannt.

Qualifizierte Fachkräfte und Berater

Der wirtschaftliche Erfolg hängt auch von qualifizierten Mitarbeitern sowie externen Beratern ab. Das Unternehmen hat intern für den Ausfall einzelner Mitarbeiter entsprechende Vertretungsregelungen. Externe Berater stehen in hoher Qualität für die verschiedenen Bereiche mehrfach zur Verfügung. Der mögliche Ausfall von Personen in Schlüsselpositionen kann für SEMODU ein Risiko darstellen.

Zins- und Finanzierungsrisiken

Das Zinsänderungsrisiko ist für SEMODU von Bedeutung. Ein geringer Teil der konzernweiten Bankverbindlichkeiten ist festverzinslich, während der überwiegende Teil zu einem variablen Zinssatz – z. B. auf Basis des 3-Monats-EURIBOR – verzinst wird.

Weiterhin besteht das Risiko, für zukünftige Projekte geeignete Finanzierungen zu erhalten. Dieses Risiko wird von SEMODU laufend beobachtet. Auf Basis der aktuellen Finanzplanung geht die Geschäftsführung davon aus, dass die bestehenden Zahlungsmittel, derzeit noch nicht ausgeschöpfte Kreditzusagen sowie geplante Cashflows ausreichen werden, um den Liquiditätsbedarf des Konzerns zu decken.

Gesamteinschätzung der Risiken

Insgesamt werden die vorgenannten Risiken von der Geschäftsführung weder einzeln, noch insgesamt als entwicklungsbeeinträchtigend oder bestandsgefährdend eingeschätzt.

Chancen

Hohe Wohnungsnachfrage in urbanen Zentren

Urbanität ist ein Megatrend, der in Zukunft weiter anhalten wird. In München und anderen Ballungsräumen übersteigt die Wohnungsnachfrage bei Weitem das Angebot. Die Neubauproduktionen bleiben weit hinter dem Bedarf zurück. Somit können sich, neben der Wertschöpfung aufgrund der Projektentwicklung, allgemeine Markttendenzen positiv auf die Ergebnisse auswirken.

Attraktive Ankaufgelegenheiten

Die besondere Expertise, aufgrund der Architekturkompetenz und des Architektornetzwerks Objektqualitäten zu erkennen, die vom Markt nicht gesehen werden, ist ein Alleinstellungsmerkmal. Durch die erhebliche Verknappung von einfach zu bebauenden Neubaugrundstücken sind am Markt insbesondere komplexere Objekte verfügbar, die für das Unternehmen besonders profitabel sind. Hierbei handelt es sich zum Beispiel um Bestandsimmobilien mit Sanierungsbedarf, Nachverdichtungsflächen sowie anspruchsvolle Neubaugrundstücke.

Trend zur Individualität

In den entwickelten Industrienationen ist ein klarer Trend zur Individualität erkennbar. Den Menschen geht es hierbei um eine Abgrenzung mit der Wahl ihrer Produkte bei gleichzeitiger Zugehörigkeit durch Markenbindung. Die Projekte von SEMODU werden vielfach von unterschiedlichen Architekten geplant, um die Fülle des kreativen Potenzials des Unternehmens zu nutzen. Es entstehen Unikate, die unmittelbar mit dem Ort verknüpft sind. Die Projekte von SEMODU sind somit nicht austauschbar. Hierdurch ergibt sich ein Wettbewerbsvorteil, der auch bei schwierigen Marktbedingungen entscheidend für den Abverkauf ist.

Marketingkompetenz

Starke Marken dominieren zunehmend die B2C-Märkte. Bei Markenprodukten kommt den jeweiligen Designern eine wichtige Rolle zu. Die Architekten sind die Designer der Immobilienbranche. SEMODU besetzt hier den Markenwert „Architekturkultur“. Die Markenentwicklung im Immobilienbereich ist gegenüber anderen Branchen ein vergleichsweise langfristiger Prozess, da die Zeiträume von Produktentwicklung bis zur Sichtbarkeit am Markt 3 bis 6 der Jahre einnehmen. Insofern wird SEMODU in den nächsten Jahren besonders von seiner Markenstrategie profitieren.

Der USP der SEMODU AG

Die Expertise rund um die modulare Bauweise von Gebäuden in Verbindung mit innovativen digitalen Technologien sowie nachhaltigen Energiekonzepten ist in der Immobilienbranche ein Alleinstellungsmerkmal. Diesen Vorsprung will die SEMODU in den nächsten Jahren weiter ausbauen und bei der Gewinnung von Marktanteilen ausnutzen.

Netzwerk der SEMODU AG

Die SEMODU hat eine strategische und gut durchdachte Besetzung des Aufsichtsrats und der Mitglieder des Beirats vorgenommen. Zudem kommt der Großteil der Aktionäre aus dem Umfeld der Immobilienbranche bzw. aus den Bereichen der Energiewirtschaft oder auch der Entwicklung digitaler Technologien. Das ermöglicht einen direkten Zugriff auf benötigtes Knowhow oder eben auch die Vermittlung wichtiger Expertise und gegebenenfalls auch Kapazitäten, um die Weiterentwicklung der Gesellschaften zügig voranzutreiben.

**URBANITÄT IST EIN MEGATREND,
DER IN ZUKUNFT WEITER ANHALTEN WIRD.**

LAGEBERICHT

ZUM 31. DEZEMBER 2019 MIT NACHTRAGSBERICHT ZUM 31.07.2020

05 Zusätzliche Angaben zur Lage der Gesellschaft

a) Allgemeines

Nachfolgend werden die ergänzenden Angaben zur Lage der SEMODU AG, München (Gesellschaft) dargelegt. Es wird auch auf die Ausführungen der Gesellschaft im Anhang zum Jahresabschluss für den 31. Dezember 2019 verwiesen.

Die SEMODU AG, München ist die Muttergesellschaft des Konzerns. Zum 31.12.2019 bestehen keine Ergebnis-

abführungsverträge mit den Tochtergesellschaften. Die SEMODU AG, München ist Organträgerin im Sinne der Umsatzsteuer für alle Tochter-Kapitalgesellschaften, an denen sie unmittelbar oder mittelbar mehr als 50 % der Anteile hält.

So betrug der Jahresüberschuss des Einzelabschlusses im Berichtsjahr TEUR 201.

	Bezeichnung	2019 in EUR	2018 in EUR	Veränderung in %
A.	Anlage Vermögen	152.534	39.511	200
I)	Immateriale Vermögensgegenstände	13.642	14.511	-6
II)	Sachanlagen	63.892	0	
III)	Finanzanlagen	75.000	25.000	200
B.	Umlaufvermögen	1.236.285	379.403	226
I)	Vorräte	90.000	62.000	45
II)	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
	a) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	105.091	36.500	188
	b) Forderungen gegen verbundene Unternehmen	266.462	208.415	28
	c) Eingeforderte, noch ausstehende Einlagen auf das gezeichnete Kapital	255.000	0	
	d) Sonstige Vermögensgegenstände	60.709	24.669	146
III)	Kasse und Bank	459.023	47.819	860
C.	Rechnungsabgrenzungsposten	9.247	0	
	Summe Aktiva (A+B+C)	1.398.067	418.914	234
A.	Eigenkapital	1.028.450	182.481	464
I)	Gezeichnetes Kapital	224.000	190.000	18
II)	Kapitalrücklage	739.000	128.000	477
III)	Gewinnrücklagen			
	1. Gesetzliche Rücklagen	3.272	0	

IV)	Gewinnvortrag		-154.295	-100
V)	Jahresüberschuss		18.776	-100
VI)	Bilanzgewinn	62.178		
B.	Genussrechtskapital	200.000	200.000	0
C.	Rückstellungen	95.387	4.150	2.198
I)	Steuerrückstellungen	21.737	0	
II)	Sonstige Rückstellungen	73.650	4.150	1.675
D.	Verbindlichkeiten	74.299	32.283	130
I)	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	9	-100
II)	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.424	15.675	43
III)	Sonstige Verbindlichkeiten	51.805	16.599	212
	Summe Passiva (A+B+C)	1.398.067	418.914	234

b) Vermögenslage

Die Vermögenslage wird bei einer um rund 234 % höheren Bilanzsumme von einer Zunahme des Anlagevermögens (TEUR 113) und des Umlaufvermögens (TEUR 857) geprägt.

Auf der Passivseite erhöht sich das Eigenkapital aufgrund des positiven Jahresergebnisses und der durchgeführten Kapitalerhöhungen um TEUR 846 gegenüber dem Vorjahr.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote hat sich damit von 43,6% auf 73,6% verbessert.

Es kam zu keiner Aufnahme von langfristigem Fremdkapital.

Die Veränderungen der Vermögens- und Kapitalstruktur im Vergleich zum Vorjahr zeigt folgende Übersicht:

Berichts-jahr	Berichts-jahr 2019 in TEUR	Berichts-jahr 2018 in TEUR	Veränderung in %
Vermögen			
Langfristig gebundenes Vermögen	152.534	39.511	286
Kurz- bis mittelfristig gebundenes Vermögen	1.245.532	379.403	228
	1.398.067	418.914	234
Kapital			
Eigenkapital	1.028.450	182.481	464
Langfristiges Fremdkapital	0	0	
Langfristige Finanzierung	200.000	200.000	0
Kurz- und mittelfristige Finanzierung	169.616	36.433	366
	1.398.067	418.914	234

LAGEBERICHT

ZUM 31. DEZEMBER 2019 MIT NACHTRAGSBERICHT ZUM 31.07.2020

c) Ertragslage

Die Entwicklung der Ertragslage ergibt sich aus nachfolgender Darstellung:

	01.01.2019 bis 31.12.2019 TEUR	%	01.01.2018 bis 31.12.2018 TEUR	%	Änderung ggü. dem Vorjahr in TEUR	%
Umsatzerlöse	1.017,00	100	283,30	100	733,70	259
+/- Bestandsveränderungen	28,00	2,8	53,00	18,7	-25,00	-47,2
+ Sonstige betriebliche Erträge	0,80	0,1	25,50	9	-24,70	-96,9
- Materialaufwand	0,00	0	1,30	0,5	-1,30	-100
- Personalaufwand	399,10	39,2	173,40	61,2	225,70	130,2
- Abschreibungen	11,10	1,1	1,70	0,6	9,40	552,9
- Sonstige betriebliche Aufwände	391,30	38,5	164,40	58	226,90	138
+ Finanzerträge	13,50	1,3	8,60	3	4,90	57
- Finanzaufwand	28,00	2,8	10,70	3,8	17,30	161,7
- EE-Steuern	28,40	2,8	0,00	0	28,40	
Ergebnis nach Steuern	201,50	19,8	18,80	6,6	182,70	971,8
- Sonstige Steuern	0,50	0	0,00	0	0,50	
Jahresergebnis	201,00	19,8	18,80	6,6	182,20	969,1

d) Finanzlage

Die finanzielle Lage des Unternehmens stellte sich im Berichtsjahr weiterhin stabil dar. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich auf TEUR 145 (i. Vj. TEUR -77). Dieser Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wurde durch den Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit gedeckt.

Die Liquidität war stets gesichert und kann auch für die kommenden Jahre als sichergestellt betrachtet werden. Zum Jahresende verfügte die Gesellschaft über eine frei verfügbare Liquidität in Höhe von rund TEUR 384 (i. Vj. TEUR 15), somit konnten sämtliche Zahlungsverpflichtungen jederzeit termingerecht erfüllt werden.

Die Finanzierung der Verkaufsobjekte erfolgte im Berichtsjahr nach wie vor nur durch Anleihefinanzierungen in den Tochtergesellschaften.

Sicherungsgeschäfte waren im Rahmen der Finanzierungen und der Projektentwicklungen nicht nötig.

**EIGENKAPITALQUOTE VON
43,6 % AUF 73,6 %
VERBESSERT**

Kapitalflussrechnung (indirekt) 01.01.2019 bis 31.12.2019

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Periodenergebnis		200.969,04	18.776,54
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens		11.085,88	1.739,00
+ Zunahme der Rückstellungen		69.500,00	0,00
- Zunahme der Vorräte		28.000,00	62.000,00
- Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		38.591,00	36.500,00
- Zunahme anderer Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		98.349,25	223.949,75
+ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.764,02	15.645,32
+ Zunahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		5.206,58	215.747,03
+ Ertragsteueraufwand		28.397,00	0,00
Ertragsteueraufwand/-ertrag	-28.397,00		0,00
Korrektur um nicht zahlungswirksame Vorgänge	21.737,00		-6.593,00
+/- Ertragsteuerzahlungen		-6.660,00	-6.593,00
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		145.322,27	-77.134,86
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen		1.971,00	14.511,00
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen		72.191,88	1.739,00
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		50.000,00	25.000,00
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-124.108,88	-41.250,00
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen		390.000,00	138.000,00
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten		0,00	15.000,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		390.000,00	123.000,00
Zahlungswirksame Veränderungen der Finanzmittelfonds (Summe der Cashflows)		411.213,39	4.615,14
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		47.809,94	43.194,80
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		459.023,33	47.809,94

LAGEBERICHT

ZUM 31. DEZEMBER 2019 MIT NACHTRAGSBERICHT ZUM 31.07.2020

d) Standorte

Firmensitz und Zentrale der SEMODU AG ist seit der Gründung München, Maximilianstraße 2, an dem auch Mitglieder des Aufsichts- und Teile des Beirates ansässig sind. München ist der Ort der Geschäftsleitung, an welchem die wichtigen Entscheidungen und Gespräche der Geschäftsleitung und Besprechungen mit dem Aufsichtsrat stattfinden.

Im Juli 2019 kam der Bürostandort Großbottwar/Stuttgart hinzu und bildet die organisatorische Zentrale, sowie den zentralen Posteingang. Der Bürostandort in der Landeshauptstadt Berlin folgte wenige Monate später im Oktober desselben Jahres.

Im April 2020 folgte der Bürostandort in Frankfurt am Main (siehe Nachtragsbericht).

Die Bürostandorte stellen keine selbstständigen Zweigniederlassungen der SEMODU AG dar.

Zentrale – Maximilianstraße 2, 80539 München
Hauptstadatelier – Am Spreebord 9e, 10589 Berlin
Standort Süd-West – Benzenmühlstraße 9, 71723 Großbottwar
Standort Rhein-Main – Lämmerspieler Straße 12, 63165 Mühlheim am Main

Am Standort Berlin werden folgende Projekte bearbeitet:

- Kleines Olympisches Dorf
- Großes Olympisches Dorf
- Pankethal
- Rangsdorf
- Lichterfelde Ost

Am Standort Großbottwar werden folgende Projekte bearbeitet:

- Neckarbogen BA II Heilbronn
- Wernau
- Aichwald
- Ostelsheim
- München

Am Standort Rhein-Main werden folgende Projekte bearbeitet:

- LEVEL Leverkusen
- Neubulach
- Kösching
- Oberursel
- Peissenberg

Die bisherigen Standorte spiegeln die Strategie der SEMODU-Gruppe wieder. Mittelfristig möchte man in den bedeutenden Metropolregionen Deutschlands vertreten sein. Ebenso im Fokus sind die Nachbarländer Österreich und Schweiz. Langfristig wird auch ein Wachstum in weitere europäische Staaten angestrebt.

Forschung und Entwicklung spielten 2019 für die Gesellschaft noch keine Rolle.

06 Prognosebericht

Die Aussichten für das Jahr 2020 sind folgendermaßen zu betrachten:

Die Geschäftsleitung geht auch bei dieser Beurteilung davon aus, dass sich negative weltwirtschaftliche und währungspolitische Einflüsse nicht unmittelbar auf die Immobilienmärkte in Deutschland und insbesondere auf die bearbeiteten Wohnungsmärkte auswirken. Zudem wird von nicht steigenden Zinsen ausgegangen. Im Augenblick sind die Auswirkungen der Covid-Pandemie für den Wohnungsmarkt in Deutschland noch nicht final einzuschätzen. Wir gehen jedoch davon aus, dass die bearbeiteten Projekte und Standorte als relativ krisenfest gelten. Die weitere Entwicklung wird jedoch intensiv beobachtet.

Die von der SEMODU-Gruppe bearbeiteten Regionen zählen auch weiterhin zu den wirtschaftlich dynamischen Regionen, für die negative Aspekte des demografischen Wandels weitgehend nicht gelten. Für alle bearbeiteten Standorte gilt, dass es sich um derzeitige Zuzugsregionen handelt.

Der Vertrieb war an beiden Standorten der Gesellschaft im ersten Halbjahr leicht über der Planannahme und konnte das Ergebnis des Vorjahres mehr als verdoppeln.

07 Risikoberichtserstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft umfasst auch die Risikosteuerung in Bezug auf Finanzinstrumente. Ziel des Risikomanagements in Bezug auf Finanzinstrumente ist es, diesbezügliche Risiken, soweit wirtschaftlich sinnvoll, zu beseitigen, wobei der Geschäftsführung bewusst ist, dass bestimmte Risiken nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand zu vermeiden sind. Dabei wird durch die fortlaufende Risikoidentifikation, -bewertung und -bewältigung insbesondere hinsichtlich der Forderungen und Verbindlichkeiten das Ziel verfolgt, Risiken bei den Finanzinstrumenten zu minimieren.

Ausfallrisiken bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden zeitnah überwacht, sind jedoch nicht zu erwarten, da die Transaktionen durch umfassende Notarverträge rechtlich gut abgesichert sind. Auch im Jahr 2020 werden weiterhin wöchentlich Besprechungen zwischen der Buchhaltung, der Geschäftsführung und der Projektentwicklung stattfinden, um die aktuelle Lage zu besprechen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen derzeit hauptsächlich aus Baunebenkosten sowie Beratungsleistungen. Die Gesellschaft fakturiert ihre Umsätze ausschließlich in Euro, sodass bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen kein Währungsrisiko besteht. Das Zinsänderungsrisiko wird durch geeignete Maßnahmen gemindert.

Dies ist jedoch dadurch begründet, dass im Juni Verkäufe von rund EUR 3,275 Mio. erfolgt sind, ohne diesen Sondereffekt hätte sich das Vorjahresergebnis ungefähr bestätigt. Vertrieblisch ist die Gesellschaft zwischenzeitlich so aufgestellt, dass kontinuierlich eine Dealpipeline mit bearbeitetem Projektvolumen von etwas über EUR 1 Mrd. besteht. Dabei werden nur Projekte aufgenommen, für die die Gesellschaft hohe Erfolgsaussichten zur Realisierung sieht.

Es ist aus Gesamtjahressicht mit einer positiven Weiterentwicklung zu rechnen. Deswegen wird im Augenblick von einem Gesamtvertriebsergebnis der Töchter für 2020 von 25 bis 30 EUR Mio. ausgegangen (Share- und Asset-Deals).

Das Ergebnis des Jahres 2020 wird sich voraussichtlich auf dem Niveau des Vorjahres belaufen. Für das Jahr 2021 wird mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von TEUR 450 gerechnet. Im Jahr 2022 gehen wir davon aus, dass nach Fertigstellung des Projektes in Leverkusen mit dessen Ergebnisbeitrag eine Steigerung auf ca. TEUR 900 möglich sein wird.

Aufgrund der bislang akquirierten bzw. sich im Augenblick in der Akquisition befindlichen Projekte ist von entsprechender Kontinuität im Geschäftsgang der SEMODU AG und ihrer Tochtergesellschaften auszugehen.

2020 gewinnt der Bereich Forschung und Entwicklung deutlich mehr an Gewicht. Die Weiterentwicklung der modularen Bauweise und die Konzeption neuer Module wird weiter vorangetrieben und ein wesentlicher Bestandteil der Mitarbeiter im Bereich Architektur sein.

Ebenso werden Energiekonzepte wie z. B. „Power-to-heat“ weiter fortentwickelt und für den Einsatz künftiger Objekte vorbereitet.

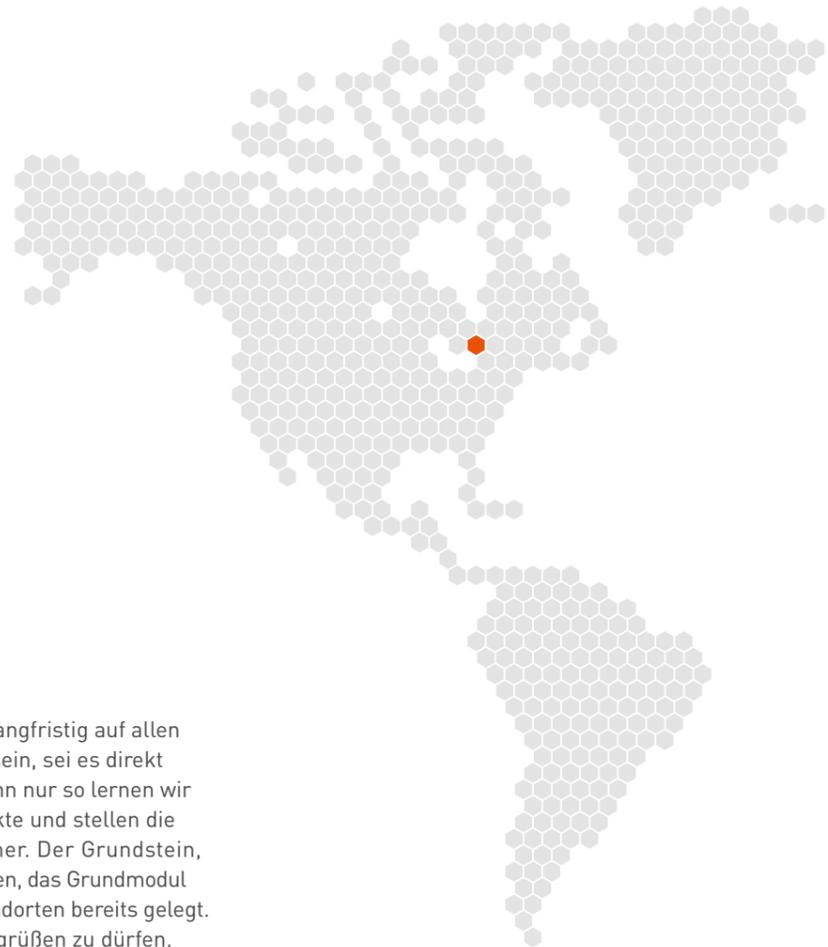
Die Erarbeitung digitaler Lösungen in den Modulen wird ebenso in den Fokus rücken.



Frank Talmon l'Armée
SEMODU AG Vorstand

München, den 31.07.2020

SEMODU WELTWEIT



Unsere Intention ist es, mittel- und langfristig auf allen relevanten Weltmärkten präsent zu sein, sei es direkt oder über Tochtergesellschaften. Denn nur so lernen wir von den Spezifika der einzelnen Märkte und stellen die Lieferfähigkeit unserer Module sicher. Der Grundstein, oder wie wir bei SEMODU sagen würden, das Grundmodul hierfür haben wir mit den sieben Standorten bereits gelegt. Wir freuen uns natürlich, Sie dort begrüßen zu dürfen.

STANDORT Berlin

ADRESSE Hauptstadttatelier -
am Spreebord 9e
10589 Berlin

STANDORT München

ADRESSE Maximilianstraße 2
80539 München

STANDORT Frankfurt/Mühlheim a. M.

ADRESSE Lämmerspieler Straße 12
63165 Mühlheim

STANDORT Stuttgart

ADRESSE Benzenmühlstraße 9
71723 Großbottwar



STANDORT Irland

ADRESSE c/o YANITA
INVESTMENTS LIMITED
26/27 Upper Pembroke
Street Dublin

STANDORT Kanada

ADRESSE 40 Yonge Street
Toronto Canada

STANDORT Schweiz

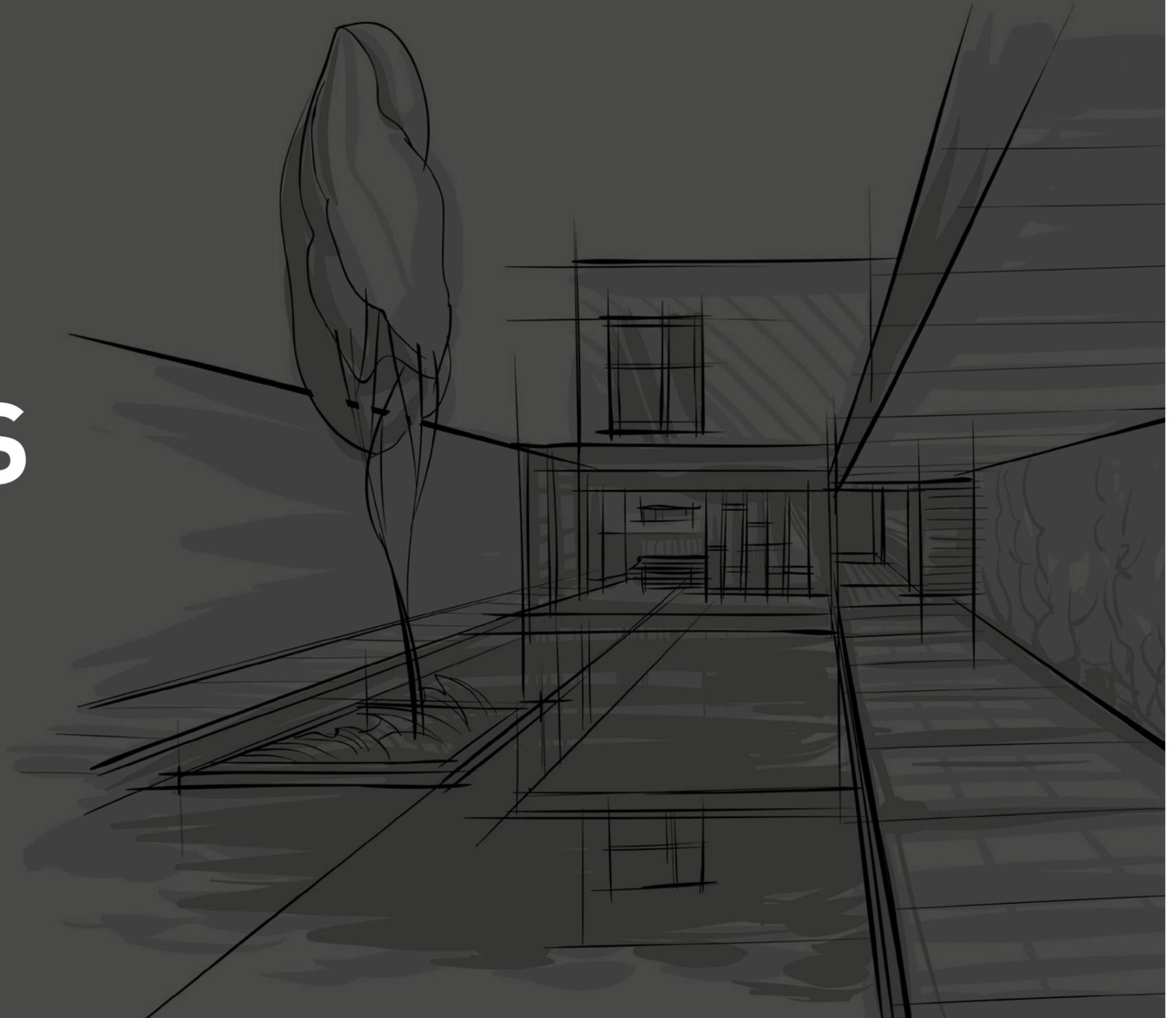
ADRESSE c/o BETTR AG
Industriestraße 21
6055 Alpnach Dorf/
Luzern

SEMODU INVESTMENTS LIMITED:

STANDORT Vereinigtes Königreich

ADRESSE 69 Great Hampton Street
Birmingham, B18 6EW

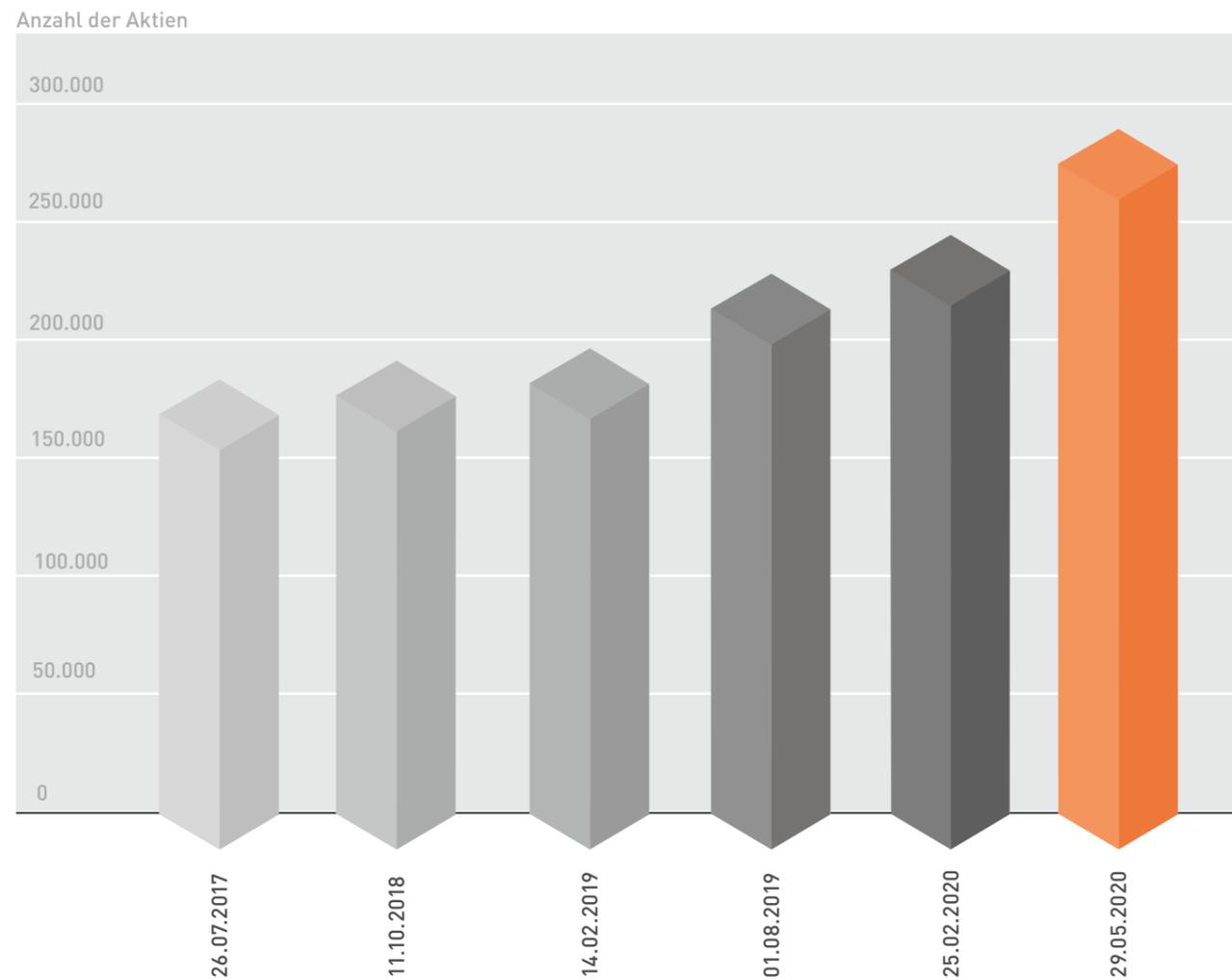
JAHRES- ABSCHLUSS



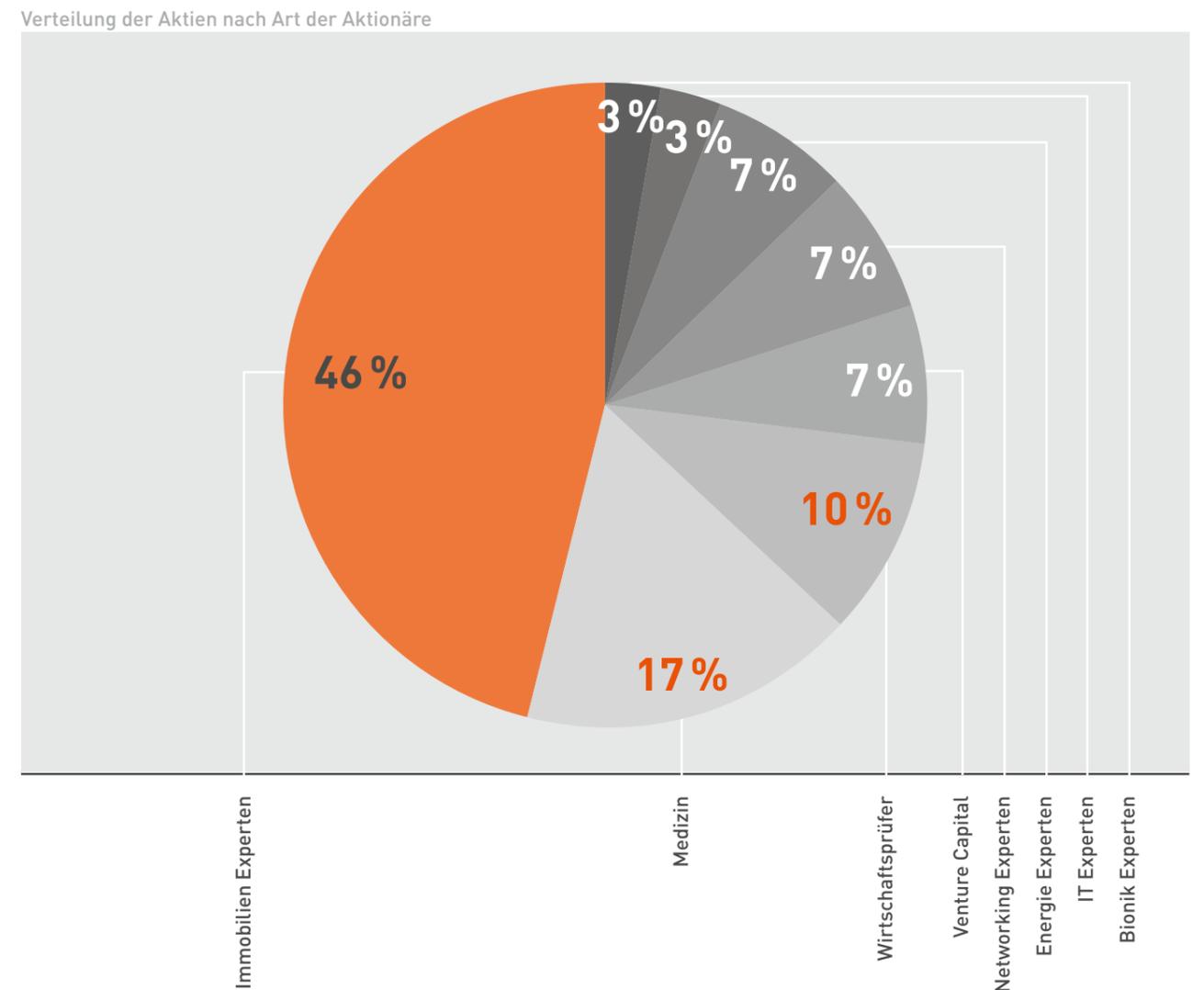
KAPITALERHÖHUNG

KAPITALERHÖHUNGEN 2017-2020

Mit der Gründung der SEMODU AG am 4. Mai 2017 ist der Vorstand ermächtigt worden, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 26. Juli 2022 einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu 90.000 Stück durch Ausgabe von 90.000 neuen, auf den Namen lautenden Stammaktien oder Vorzugsaktien mit oder ohne Stimmrecht gegen Sach- oder Bareinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2017/1). In der Satzung ist auch vorgesehen, dass der Vorstand über den Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre entscheidet. Die Gesellschaft ist am 26. Juli 2017 in das Handelsregister eingetragen worden.



Die Aktionärsstruktur spiegelt unsere Haltung und Kultur wider. Einerseits wünschen wir uns Diversität, andererseits zeigt die Verteilung der Aktien, dass die Aktionäre, welche in der Mehrzahl aus den Bereichen Immobilien, Architektur, Betriebswirtschaft und Projektmanagement kommen, ein inhaltliches und strategisches Interesse an der Entwicklung der Gesellschaft haben.



BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2019

A.	Anlagevermögen	EUR	01.01.2019 - 31.12.2019 EUR	01.01.2018 - 31.12.2018 EUR
	I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
	1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		13.642,00	14.511,00
	II. Sachanlagen			
	1. Technische Anlagen und Maschinen	16.394,00		0,00
	2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	47.498,00		0,00
			63.892,00	0,00
	III. Finanzanlagen			
	1. Anteile an verbundenen Unternehmen		75.000,00	25.000,00
B.	Umlaufvermögen			
	I. Vorräte			
	1. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		90.000,00	62.000,00
	II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
	1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	105.091,00		36.500,00
	2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	266.462,00		208.415,35
	3. Eingeforderte, noch ausstehende Kapitaleinlagen	255.000,00		0,00
	4. Sonstige Vermögensgegenstände	60.709,05		24.669,08
			687.262,40	269.584,43
	III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		459.023,33	47.818,94
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		9.247,06	0,00
			1.398.066,79	418.914,37

A.	Eigenkapital	EUR	01.01.2019 - 31.12.2019 EUR	01.01.2018 - 31.12.2018 EUR
	I. Gezeichnetes Kapital		224.000,00	190.000,00
	II. Kapitalrücklage		739.000,00	128.000,00
	III. Gewinnrücklagen			
	1. Gesetzliche Rücklage		3.272,53	0,00
	IV. Gewinnvortrag		0,00	-154.294,9
	V. Jahresüberschuss		0,00	18.776,54
	VI. Bilanzgewinn		62.178,15	0,00
B.	Genussrechtskapital		200.000,00	200.000,00
C.	Rückstellungen			
	1. Steuerrückstellungen	21.737,00		0,00
	2. Sonstige Rückstellungen	73.650,00		4.150,00
			95.387,00	4.150,00
D.	Verbindlichkeiten			
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		9,00
	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.423,92		15.675,12
	3. Sonstige Verbindlichkeiten	51.805,19		16.598,61
			74.229,11	32.282,73
			1.398.066,79	418.914,37

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 01. JANUAR 2019 BIS 31. DEZEMBER 2019

	EUR	01.01.2019 - 31.12.2019 EUR	01.01.2018 - 31.12.2018 EUR
1. Umsatzerlöse		1.016.996,00	283.330,00
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		28.000,00	53.000,00
3. Gesamtleistung		1.044.996,00	336.330,00
4. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00		465,60
b) Übrige sonstige betriebliche Erträge	761,64		24.990,00
		761,64	25.455,60
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0,00		28,62
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	0,00		1.300,68
		0,00	1.329,30
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	355.223,41		151.000,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	43.827,52		22.417,59
		399.050,93	173.417,59
7. Abschreibungen			
a) Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		11.085,88	1.739,00

	EUR	01.01.2019 - 31.12.2019 EUR	01.01.2018 - 31.12.2018 EUR
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	54.046,51		10.119,83
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	7.806,94		4.145,12
c) Reparaturen und Instandhaltungen	1.531,42		0,00
d) Fahrzeugkosten	26.556,97		31.232,34
e) Werbe- und Reisekosten	60.055,12		24.393,40
f) Verschiedene betriebliche Kosten	241.056,18		93.527,92
g) Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	250,00		1.000,00
		391.303,14	164.418,61
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		13.547,00	8.593,35
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		28.007,65	10.697,91
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		28.397,00	0,00
12. Ergebnis nach Steuern		201.460,04	18.776,54
13. Sonstige Steuern		491,00	0,00
14. Jahresüberschuss		200.969,04	18.776,54
15. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		135.518,36	0,00
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) In die gesetzliche Rücklage		3.272,53	0,00
17. Bilanzgewinn		62.178,15	0,00

JAHRESABSCHLUSS

ANHANG

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht: SEMODU AG

Firmensitz laut Registergericht: München

Registereintrag: Handelsregister

Registergericht: München

Register-Nr.: HRB 234766

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die Finanzanlagen wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

- Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.
- Soweit erforderlich, wurde der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere Wert angesetzt.
- Die Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Sofern die Tageswerte am Bilanzstichtag niedriger waren, wurden diese angesetzt.
- Die Steuerrückstellungen beinhalten die das Geschäftsjahr betreffenden, noch nicht veranlagten Steuern.
- Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.
- Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Beim Jahresabschluss konnten die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Wesentlichen übernommen werden.

Ein grundlegender Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

Angaben zur Bilanz

Angabe zu Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr

Der Betrag der Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00).

Angaben über den Bestand, den Erwerb und die Veräußerung eigener Aktien

Zum 31.12.2019 waren keine eigenen Aktien im Bestand.

Zusätzliche Angaben zu den Gewinnrücklagen

Entwicklung des Postens Gewinnrücklage:
In die gesetzliche Rücklage nach § 150 AktG wurde 1/20 des Bilanzgewinns eingestellt. Die Rücklage beträgt per 31.12.2019 EUR 3.272,53.

Gewinn-/ Verlustvortrag bei teilweiser Ergebnisverwendung

Bei Aufstellung der Bilanz unter Berücksichtigung der teilweisen Ergebnisverwendung wurde im Bilanzgewinn ein Verlustvortrag von EUR 135.518,36 einbezogen.

Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit > 5 Jahre und der Sicherungsrechte

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00).

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt EUR 0,00.

Angabe zu Restlaufzeitvermerken

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt EUR 74.229,11 (Vorjahr: EUR 32.282,73). Hinzu kommt das Genussrechtskapital mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr von EUR 200.000,00.

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00).

Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten Verbindlichkeiten gemäß § 251 HGB

Neben den in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeiten sind die folgenden Haftungsverhältnisse zu vermerken:

- Die SEMODU AG bürgt für ihre Tochtergesellschaft SEMODU Projekt Europaallee Leverkusen GmbH bzgl. aller bestehenden, künftigen und bedingten Vergütungsansprüche der Kapitalvermittlerin bzgl. der Anleihe der SEMODU Projekt Europaallee Leverkusen GmbH.
- Die SEMODU Projekt Europaallee Leverkusen GmbH emittierte nach Maßgabe der Anleihebedingungen vom 20.09.2018 eine festverzinsliche Anleihe im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 1.800.000,00.
- Die SEMODU AG erklärt gegenüber den Anleihebegläubigern der Anleihe, dass sie dafür sorgen wird, dass die Emittentin bis zur vollständigen Rückzahlung der Anleihe in der Weise finanziell ausgestattet ist, dass sie jederzeit zur vollständigen und termingerechten Zahlung der nach den Anleihebedingungen fälligen Beträge in der Lage ist (Patronatserklärung).
- Die SEMODU AG bürgt für die DKS Europ Allee Projekt & Co. KG für ein Darlehen (Nummer: 0100149905) gegenüber der Sparkasse Leverkusen gemäß Universalvertrag vom 23.01.2019 in Höhe von EUR 200.000,00. Die Darlehenslaufzeit endet am 30.06.2021.

Die vorstehenden Haftungsverhältnisse werden aus folgenden Gründen nicht bilanziert:

Mit einer Inanspruchnahme aus den Haftungsverhältnissen ist nicht zu rechnen.

Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten sonstigen finanziellen Verpflichtungen

Finanzielle Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB: Diverse Leasingverträge für Kfz mit einer Restlaufzeit von 3 Jahren (gebuchter Leasingaufwand in 2019 hierfür EUR 10.356,16).

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erläuterung der außergewöhnlichen Aufwendungen

Auch in 2019 tätigte SEMODU AG große Investitionen in nicht aktivierbare Geschäftszwecke, wie den Aufbau des Geschäftsbetriebes und die Akquise von Geschäftskontakten, sowie der Entwicklung von Patenten und Rechten.

Sonstige Angaben

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 10,0.

Namen der Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats:

Vorstand:

Frank Talmon l'Armée, Großbottwar

Aufsichtsrat lt. Handelsregister:

Dieter Pape, Wirtschaftsprüfer (Vorsitzender)

Prof. Dr. Dieter Rebitzer, Hochschullehrer (stellv. Vors.)

Jens Höhl, Bankkaufmann

Der Gesamtbetrag der Forderungen gegen Mitglieder des Vorstands beläuft sich auf EUR 14.111,37 aus Gehaltsüberzahlung (Rückzahlung erfolgt Anfang 2020).

Der Gesamtbetrag der Forderungen gegen Mitglieder des Aufsichtsrats beläuft sich auf EUR 0,00.

Der Gesamtbetrag der Forderungen gegen Aktionäre beläuft sich auf EUR 22.000,00 aus kurzfristiger Verrechnungsforderung, welche Anfang 2020 rückgeführt wurde.



Frank Talmon l'Armée

SEMODU AG Vorstand

München, den 16. Juli 2020

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

(NACH § 171 ABS. 2 AKTG)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Geschäftsjahr 2019 lag der Schwerpunkt der Arbeit des Aufsichtsrats der SEMODU AG auf der strategischen Ausrichtung und dem organisatorischen Aufbau der SEMODU-Gruppe. Den Aufgaben entsprechend, die uns nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegen, überwachten und unterstützten wir den Vorstand bei der Geschäftsführung und berieten ihn in Fragen der Unternehmensleitung. In sämtlichen Entscheidungen, die für die SEMODU AG und die SEMODU Gruppe von grundlegender Bedeutung waren, wurde der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden. Turnusgemäß erörterten wir zudem strategische Überlegungen mit dem Vorstand.

Der Vorstand kam seinen Informationspflichten nach und unterrichtete uns sowohl in schriftlicher als auch in mündlicher Form möglichst zeitnah und umfassend, insbesondere über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Strategie, der Geschäftsentwicklung, der Planung und der Unternehmenssituation. Dazu gehörten auch die Risikolage und das Risikomanagement. Entscheidungsrelevante Unterlagen erreichten uns rechtzeitig vor den Sitzungen. Bei den Sitzungen erhielten wir einen detaillierten Bericht des Vorstandes über die aktuelle Geschäftslage und die Vorausschätzung für das laufende Jahr in schriftlicher und mündlicher Form.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats traf sich zwischen den Sitzungsterminen zusätzlich regelmäßig mit dem Vorstand zu Gesprächen, in denen sie wichtige aktuelle Themen erörterten.

Der Aufsichtsrat trat im Geschäftsjahr 2019 zu insgesamt vier Sitzungen zusammen bzw. es fanden hierzu Telefonkonferenzen statt. Dabei belief sich die durchschnittliche Präsenzquote auf 93,3 %. Besonders eilige Angelegenheiten wurden während mit der Telefonkonferenz und/oder schriftlich und unter Ausnutzung elektronischer Kommunikationsmittel entschieden. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben an mehr als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrats teilgenommen.

Beratungsthemen im Aufsichtsrat

Die erste Aufsichtsratssitzung des Berichtsjahres fand am 1. April 2019 statt. Im Zusammenhang mit der Realisierung des Projektes Olympisches Dorf B3 stimmte der Aufsichtsrat dem Ankauf des Grundstückes und der Gründung von für die Realisierung vorgesehenen Projektgesellschaften zu.

Am 29. Mai 2019 fand die nächste Aufsichtsratssitzung in einer Telefonkonferenz statt. Die für den 12. Juni 2019 vorgesehene Beurkundung des finalen Kaufvertrages für das Grundstück Olympisches Dorf B3 wurde besprochen. Der finale Kaufvertragstext wurde genehmigt.

Am 11. Juni 2019 fand sich der Aufsichtsrat zu einer Telefonkonferenz zusammen und hat die Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital 2017 durch Ausgabe von bis zu 46.000 Stück Stammaktien beschlossen.

Die am 28. November 2019 stattfindende Aufsichtsratssitzung beriet über die begonnenen bzw. anstehenden Entwicklungsprojekte, die geplante Struktur der Tochtergesellschaften und die Liquiditätsplanung 2019 samt Hochrechnung der Erfolgsrechnung 2019. Des Weiteren wurden die nach der Geschäftsordnung für den Vorstand notwendigen Zustimmungen erteilt.

Besetzung von Aufsichtsrat

Herr Dr. Alois Jerges wurde als weiterer vierter Aufsichtsrat in den Aufsichtsrat der SEMODU AG berufen. Er nahm an den Sitzungen ab dem 29. Mai 2019 teil.

Jahresabschluss, Abhängigkeitsbericht

In unserer Aufsichtsratssitzung am 16. Juli 2020 wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2019 durch den Aufsichtsrat festgestellt. Ein Prüfbericht zu diesem Jahresabschluss lag noch nicht vor. Die Prüfung des Jahresabschlusses ist für den Bilanzstichtag 31.12.2020 vorgesehen.

Der von dem Vorstand vorgelegte Bericht über die Beziehungen der SEMODU AG zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG (Abhängigkeitsbericht) für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2019 wurde im Umlaufverfahren dem Aufsichtsrat bekannt gemacht. Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung des Abhängigkeitsberichts sind gegen die Erklärung des Vorstandes am Schluss des Abhängigkeitsberichts keine Einwendungen zu erheben.

Den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes haben wir unter Berücksichtigung insbesondere der Interessen der Gesellschaft und der Aktionäre geprüft und uns dem Vorschlag angeschlossen. Der Aufsichtsrat hat nach seiner eigenständigen Prüfung des zusammengefassten gesonderten nichtfinanziellen Berichts 2019 keine Einwendungen.

Dem Vorstand, dem Management sowie allen Mitarbeitern der SEMODU AG und den Beschäftigten der mit ihr verbundenen Unternehmen sprechen wir für die im Jahr 2019 geleistete Arbeit unseren Dank und unsere besondere Anerkennung aus.



Dieter Pape
Vorsitzender des Aufsichtsrats

München, den 14. September 2020

SCHLUSSWORT DES BEIRATSVORSITZENDEN

Den Gründer und jetzigen Vorstand der SEMODU AG Frank Talmon l'Armée lernte ich Ende 2017 bei einem unserer eigenen Projekte im Großraum München kennen. Bereits zu diesem Zeitpunkt legte er überzeugend seine Argumente insbesondere für modulares Bauen dar. Eine Zusammenarbeit kam jedoch damals nicht zustande, da er als Start-up zu den gesteckten inhaltlichen und zeitlichen Rahmenbedingungen nicht lieferfähig war.

Trotzdem war ich als Projektentwickler und technisch versierter Bauingenieur, welcher in den vergangenen rund 30 Jahren in leitenden Funktionen bei Bauunternehmen wie Hochtief AG, Porr AG und Radmer Bau AG sowohl selber als auch über Kooperationspartner wie Phillip Holzmann B & M und Goldbeck auch stets mit der Entwicklung, Optimierung und dem Einsatz von industriellen Fertigungsmethoden (z. B. bei Projekten in D, GR, CEE, Saudi Arabien, Libyen, Nigeria, Haiti) vertraut war, von der Person Frank Talmon l'Armée sowie von dem Potential welches in der Vision SEMODU (Modulares Bauen) steckt, sehr beeindruckt. Und dieses Potenzial besteht nicht nur in Deutschland, sondern auch auf europäischen und internationalen Märkten, in welchen ich tätig war und zu welchen noch so mancher persönlicher Zugang besteht. So kam es zu einer engeren, partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit dem einvernehmlichen Ziel, die rasche Etablierung und Entfaltung von SEMODU im Markt nachhaltig zu unterstützen und zu forcieren.

Fertigteile wurden in der Vergangenheit, erstmals 1867 von Josef Monier entwickelt und patentiert, aus Beton hergestellt. Beton-Fertigteile verfügen gegenüber Ortbeton über Vorteile wie Qualität, Zeiteinsparung und Arbeitsschutz. Allerdings haftete ihnen der Makel der Uniformität an, sowie Einschränkungen im Falle hoher seismischer Lasten bei höheren Gebäuden. Gitterträger und Doppelwände prägten in den 70er- und 80er-Jahren die industriellen Stahlbeton-Fertigteile als nächste Innovationsstufe. Diese Teile wurden schließlich durch den Einsatz modernster CAD-Entwicklungen weiterentwickelt, individueller sowie durch die Nutzung von SPS-Steuerungen für Maschinen auch genauer und damit auf den heute gültigen Stand der Technik gebracht. Doch es blieben zweidimensionale Bauteile.

Die eigentlich naheliegende Idee, nämlich mittels dreidimensionalen Modulen ein besseres und effizienteres Bausystem zu entwickeln, mit zusätzlichen Vorteilen wie flexiblere Grundrisse, attraktive Architektur, hohe Maßgenauigkeit – keine Nacharbeiten auf der Baustelle – keine Mauerfeuchtigkeit, verbunden mit noch höheren Einsparungen bei Kosten und Bauzeiten, ist bereits überzeugend. Doch der „Gamechanger“ ist die Reduzierung von Baukosten und Bauzeiten, CO2-Neutralität, Ressourcenschonung und die hohe Energieeffizienz sowie die Weiterentwicklung und Ausstattung von Wohnungen mit digitalen – vergleichbar mit dem Automobil – einfach zu bedienenden Systemen zu einem einzigartigen, zukunftsweisenden ganzheitlichen Produkt.

Seit Anfang 2018 verfolgen wir im Team das gemeinsame Credo, die aktuellen sozialen und politischen Herausforderungen und Bedürfnisse aufzugreifen, nämlich bezahlbares Wohnen für weniger bemittelte Menschen und deren Familien zu schaffen.

In den Großstädten ist bezahlbarer Wohnraum fast nicht mehr zu finden. Dies ist besonders problematisch für einkommensschwache Haushalte, die häufig mehr als die Hälfte ihres Einkommens für Mieten aufbringen müssen.

Laut Statistik fehlen in Deutschland ca. 2 Millionen Wohnungen, davon allein in Berlin über 300.000. In der Europäischen Union ist die Situation noch gravierender, ganz abgesehen von der global insbesondere in Entwicklungs- und Schwellenländern herrschenden Wohnungsnot.

Gemäß EU-Statistik (2017) lebte ein Großteil der Bevölkerung in Eigentumswohnungen: Deutschland 51,4 %, in Rumänien sogar bis zu 96,8 %. Es leben 15 % der Bevölkerung (ca. 68 Mio.) in überbelegten Wohnungen – der Höchststand liegt dabei in Rumänien mit 47 %. 18 Mio. EU-Bürger leiden unter schwerer Wohnungsnot.

Demnach gibt es einen riesigen potenziellen Wohnungsmarkt für SEMODU.

Mit weiteren zeitgemäßen, vom Markt gefragten Entwicklungen wie Seniorenwohnanlagen und Mikrokliniken (Notfallkliniken) hat SEMODU sich seit 2017 vom Start-up zu einem bereits am Markt etablierten Unternehmen entwickelt. Über professionelles Marketing erfährt SEMODU zudem große nationale und internationale Aufmerksamkeit. So nimmt SEMODU im globalen Internet-Ranking Rang 12.000 ein, unter den deutschen Wettbewerbern sogar Rang 1, gefolgt von Goldbeck Bau, und wird von nationalen und internationalen Interessenten aus den USA, Kanada oder Indien monatlich rund 1,3 Mio. Mal angeklickt.

In der Beiratssitzung vom 16.7.2020 wurde ausführlich über die bisherigen Entwicklungen, Erfahrungen und Erfolge von SEMODU berichtet und diese im Protokoll festgehalten. Hierzu zählt auch der Abschluss und die Veräußerung des Projektes „B3“ an die BUWOG, die trotz Covid-19-Beeinträchtigungen erfolgreich zustande kam. Dieser auch wirtschaftlich hochrelevante Abschluss wird die Unternehmensentwicklung weiter vorantreiben. Bei diesem Abschluss hatte sich bereits das enge Zusammenwirken mit unseren Beiräten bewährt.

Welche weiteren Ziele werden mittelfristig im Team und mit Unterstützung der Beiräte angestrebt?

Erstens:

Die rasche Ausbreitung am Markt in Deutschland und in EU-Ländern sowie in der Schweiz. Hier trifft man auf die niedrigste Eigentumsquote in Europa.

Zweitens:

Eine angepasste organisatorische und personelle Strukturierung, möglichst mit Einbindung von BR-Mitgliedern bei Aufbau und Führung von Spezial-Untergesellschaften.

Drittens:

Die Ausarbeitung und patentrechtliche Sicherung von konstruktiven und systemischen Besonderheiten des SEMODU-Systems.

Viertens:

Die Entwicklung von SEMODU zu einem national wie international anerkannten und etablierten, ganzheitlichen, intelligenten Produkt „rund ums Bauen“.

Fünftens:

Die direkte Ansprache und Akquisition von leistungsstarken Kooperationspartnern.

Sechstens – Meine Vision:

SEMODU irgendwann in die Annalen der bedeutenden deutschen Bau- und Technologieunternehmen und Frank Talmon l'Armée in die zahlreichen schwäbischen Tüftler und Entwickler einzureihen!

Gemeinsam haben wir innerhalb kurzer Zeit und unter schwierigen Rahmenbedingungen (Covid 19) bereits viel erreicht, aber es gibt für uns alle noch viel zu tun. Ich selber und auch meine Beiratskollegen freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.



Roland Egger

Beiratsvorsitzender

München, im September 2020

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

SEMODU AG
Maximilianstr. 2
80539 München
Telefon + 49 (0) 2019 0370

KONZEPT UND DESIGN

echolot Werbeagentur GmbH
Waldburgstraße 17/19
70563 Stuttgart

FINANZTEIL

Consultax GmbH - Steuerberatungsgesellschaft
Leonrodstr. 10
83278 Traunstein



SEMODU AG

Maximilianstraße 2

80539 München

www.semodu.com