



WE ARE  
**SEMODU**

## PARTNER



## NETZWERK



## INHALT

04/	GRUSSWORT DES VORSTANDS	34/	PLANUNG UND WETTBEWERBE
07/	UNTERNEHMENSSTRUKTUR	36/	MARKETING UND PR
08/	WE ARE EXPERTS	38/	LAGEBERICHT
10/	SEMODU TEAM	58/	SEMODU WELTWEIT
12/	DAS BEWEGT UNS	60/	KAPITALERHÖHUNGEN
14/	WE ARE MODULAR	62/	JAHRESABSCHLUSS
16/	WE ARE DIGITAL	64/	BILANZ
22/	WE ARE SUSTAINABLE	66/	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
26/	WE ARE PRODUCTIVE	68/	ANHANG
28/	PROJEKTE	70/	BERICHT DES AUFSICHTSRATS
30/	PROJEKT: DORF IM DORF	72/	SCHLUSSWORT DES BEIRATS- VORSITZENDEN
31/	PROJEKT: LEVEL	74/	IMPRESSUM
32/	PROJEKT: AM GRÜNEN ANGER		
33/	QUARTIER AM FLOSSHAFEN		

# GRUSSWORT DES VORSTANDS



*Liebe Aktionärinnen,  
liebe Aktionäre,*

hinter uns liegt ein weiteres Jahr voller Ereignisse, neuer Erkenntnisse, Ideen, Fortschritte und Errungenschaften. Unser Unternehmen hat sich in einem Jahr enorm weiterentwickelt und das zum Trotz der immer noch alles einnehmenden und sehr präsenten Pandemiesituation und der daraus entstandenen wirtschaftlichen Krise.

Umso erfreuter sind wir, dass das SEMODU Konzept sich durch sein Alleinstellungsmerkmal auf dem Markt weiter manifestieren konnte und inzwischen nicht nur einen hohen Wiedererkennungswert, sondern auch ein sehr positives Image genießt. Zahlreiche Projekt- und Kooperationsanfragen zeigen uns, dass wir uns auf dem richtigen Weg befinden und genau die Themen und Problematiken behandeln, die unsere Branche maßgebend beschäftigen.

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

Um dem steigenden Interesse an unserer Arbeit gerecht werden zu können, haben wir uns nicht nur personell verstärkt, sondern konnten auch neue wertvolle Mitglieder für unseren Aufsichtsrat und Fachbeirat gewinnen, die zusätzliches Know-how, Möglichkeiten und Kontakte mit sich bringen. Des Weiteren sind wir im Berichtsjahr um einen weiteren Standort – Frankfurt – gewachsen, haben zwei erfolgreiche Kapitalerhöhungen durchgeführt, das Berliner Projekt „Kleines Olympisches Dorf B3“, sowie das Quartier „LEVEL“ in Leverkusen verkauft und konnten einige neue strategische Kooperationen und Partnerschaften eingehen. So veröffentlichten wir beispielsweise in Zusammenarbeit mit dem ZIA eine Kampagne, die das Image der Immobilienbranche neu ausrichten soll: nachhaltig, gemeinschaftlich und digital.

Wie geht es also weiter? Im kommenden Jahr werden wir uns verstärkt auf den Ausbau und die weitere Entwicklung der SEMODU Geschäftsbereiche „modular“, „digital“, „sustainable“ und „productive“ konzentrieren. Wenn diese momentan noch sehr stark mit dem SEMODU Hauptgeschäft verknüpft sind, sollen sie in Zukunft eine gewisse Eigenständigkeit und auch Unabhängigkeit entwickeln. Der erste Meilenstein wurde hierfür mit der Gründung der SEMODU Energy GmbH gesetzt und ein weiterer durch die wenige Monate später folgende wandwall PLC in Irland.

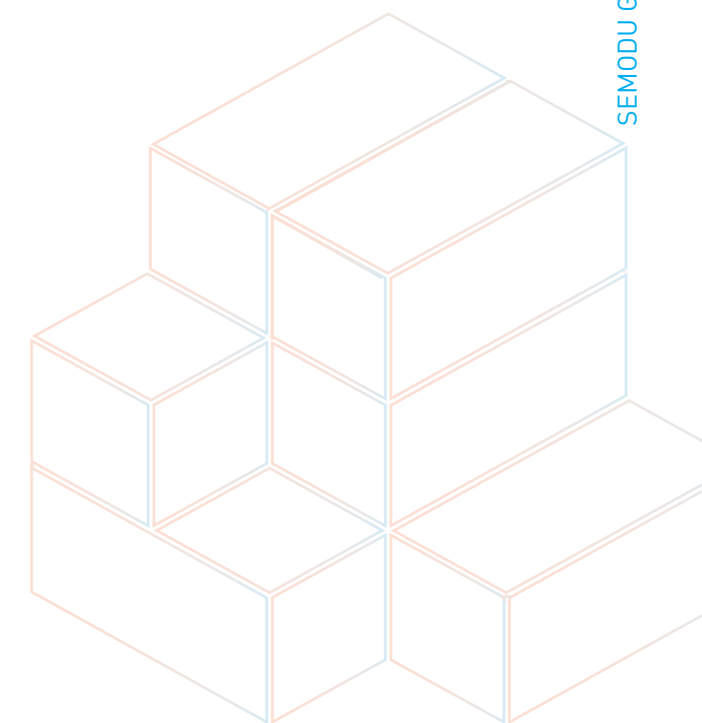
Wir sind auf sehr gutem Wege, unser erstes Patent anzumelden und planen dieses Jahr noch 2-3 weitere in enger Zusammenarbeit mit der PATEV einzuführen. Die Patentanmeldungen sollen sich in den kommenden Jahren mindestens verdoppeln, wenn die weitere Unternehmensentwicklung wie von uns geplant verläuft. Sobald sich die Märkte wieder normalisieren, werden wir auch die Internationalisierung weiter vorantreiben. Gerade die in der Ausarbeitung befindlichen Patente sind allesamt für den Weltmarkt von Bedeutung und werden nach umfassenden heutigen Auswertungen und Erkenntnissen derzeit bearbeitet. Dies kann nach erfolgreicher Anmeldung dazu führen, dass SEMODU ein interessanter Partner für Weltkonzerne werden kann.

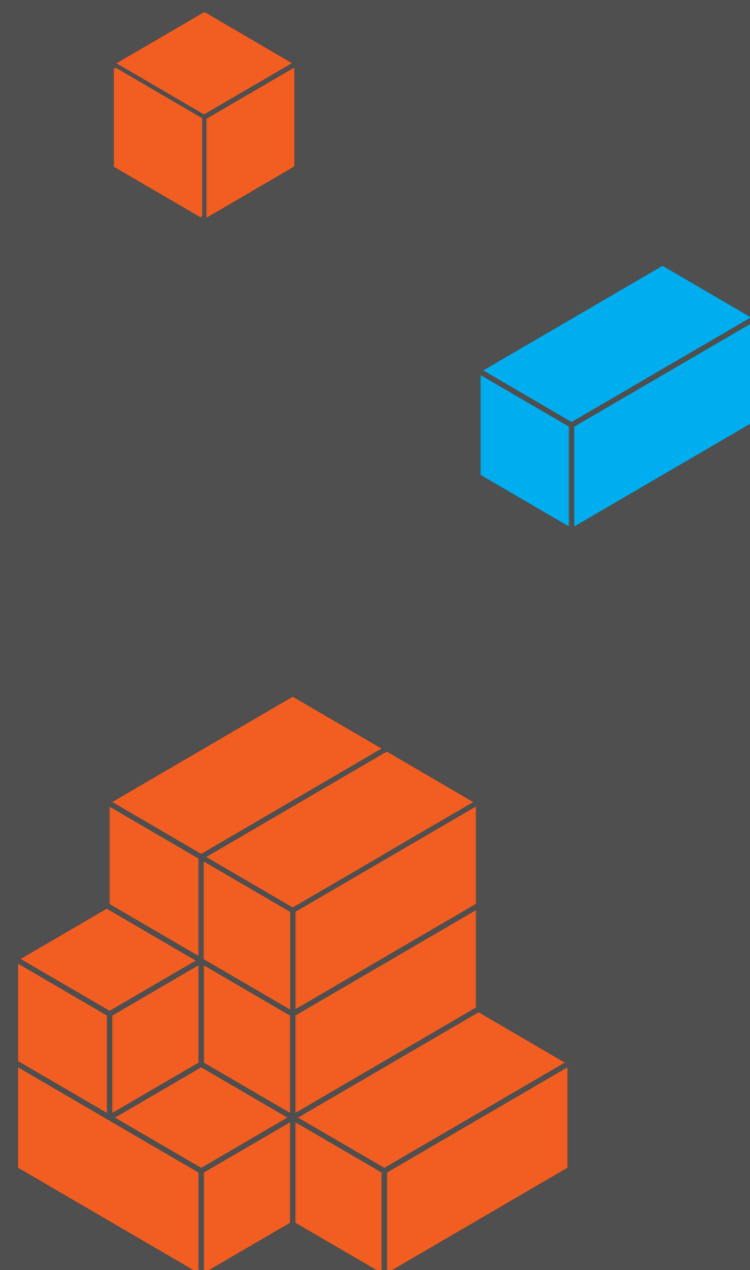
Mein Dank gilt allen Aktionären für die Treue und das Engagement, mein Dank gilt aber insbesondere auch den Aufsichtsräten und Fachbeiräten, die unermüdlich für unser Unternehmen arbeiten. Dadurch verfügen wir heute über ein nahezu unermessliches Kontaktnetzwerk, nicht nur in Deutschland. Last but not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

Lasst uns gemeinsam die Zukunft mitgestalten.  
Ihr/euer

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Frank Talmon l'Armée'. The signature is fluid and cursive, with a small flourish at the end.

**Frank Talmon l'Armée**  
SEMODU AG Vorstand





# UNTERNEHMENSSTRUKTUR

**SEMODU AG**  
HRB 234766

**WANDWALL PLC**  
CR 696315

**SEMODU MODULAR  
CONSTRUCTION GMBH**  
GEPLANT 2022

**SEMODU OLYMPISCHES DORF  
ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT 1 MBH**  
HRB 248252

**SEMODU PROJEKT EUROPAALLEE  
LEVERKUSEN GMBH** 50%



**DKS VERWALTUNGS GMBH**  
HRB 241725

**DERICHS U KONERTZ  
PROJEKTENTWICKLUNG GMBH** 50%



**DKS EUROPA-ALLEE GMBH & CO. KG**  
HRA 109154



**SEMODU AG** 49%  
HRB 234766



**GETEC WÄRME & EFFIZIENZ GMBH** 51%  
HRB 24651



**SEMODU ENERGY GMBH**  
HRB 773924

**SEMODU AG** 100%  
HRB 234766



**GEPLANT**  
51%

**DIE MEHRWERTBAUER GMBH** GEPLANT  
HRB 262501 49%



**ADLERSTRASSE WERNAU WOHNEN GMBH**  
HRB 264279

# WE ARE EXPERTS

## 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, Aufsichtsratsvorsitzender 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 verschiedensten 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 Aufsichtsrats 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 Aufsichtsratsmitglied 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.



**SIMONE TALMON L'ARMÉE**

**SEMODU INVESTMENTS Limited Direktorin und Mitglied des Aufsichtsrats der SEMODU AG**

Simone Talmon L'Armée unterstützt seit der Gründung der Gesellschaft im Jahre 2016 in sämtlichen Unternehmensbereichen und ist zuständig für die Organisation und Verwaltung, sowie für das Personalwesen der SEMODU AG.

Sie ist am Standort Süd-West der Firmengruppe ansässig.



**DR. ALOIS JERGES**

**Allgemeinmediziner, Partner und Mitglied des Aufsichtsrats 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.

## FACHBEIRAT



**ROLAND EGGER**

**Universeller Bau- und Immobilienexperte, sowie Partner und Fachbeiratsvorsitzender der SEMODU AG**

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



**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.



**CELIN SOMMER**

**Grafik-Designerin, Gründerin und Vorsitzende one for the planet e. V. und Fachbeirat SEMODU AG**

Celin Sommer ist selbständige Grafik-Designerin und hat Anfang 2020 mit einigen engagierten jungen Menschen die Initiative one for the planet gegründet, weil sie der Meinung ist, dass Klima- und Umweltschutz alle etwas angeht und jeder ein Teil der Lösung sein kann.



**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.

# SEMODU TEAM

## STUTTGART



**Andrea Adelhelm**  
Finanzbuchhaltung



**Esther Siebert**  
Assistentin des Vorstands



**Mirlhey Villadiego**  
Marketing



**Monika Stiegler**  
Finanzbuchhaltung



**Niklas Talmon l'Armée**  
Auszubildender  
Immobilienkaufmann



**Simone Talmon l'Armée**  
Head of Human Resources



**Weini Abreha**  
Projektentwicklung

## FRANKFURT AM MAIN



**Alberto Rivas**  
Senior Projektentwicklung



**Bianca Nausedat**  
Head of Corporate Finance



**Jochen Dörner**  
Head of Business  
Development



**Marina Pavlovic**  
Geschäftsprozess  
Management



**Raya Küssner**  
Digitale Innovation



**Viktouria Kezir**  
Projektentwicklung

## BERLIN



**Martin Schuy**  
Kaufmännischer Projektleiter



**Riya Lamichhane**  
Finanzbuchhaltung und  
Controlling



**Shashank Pandey**  
Projektentwicklung



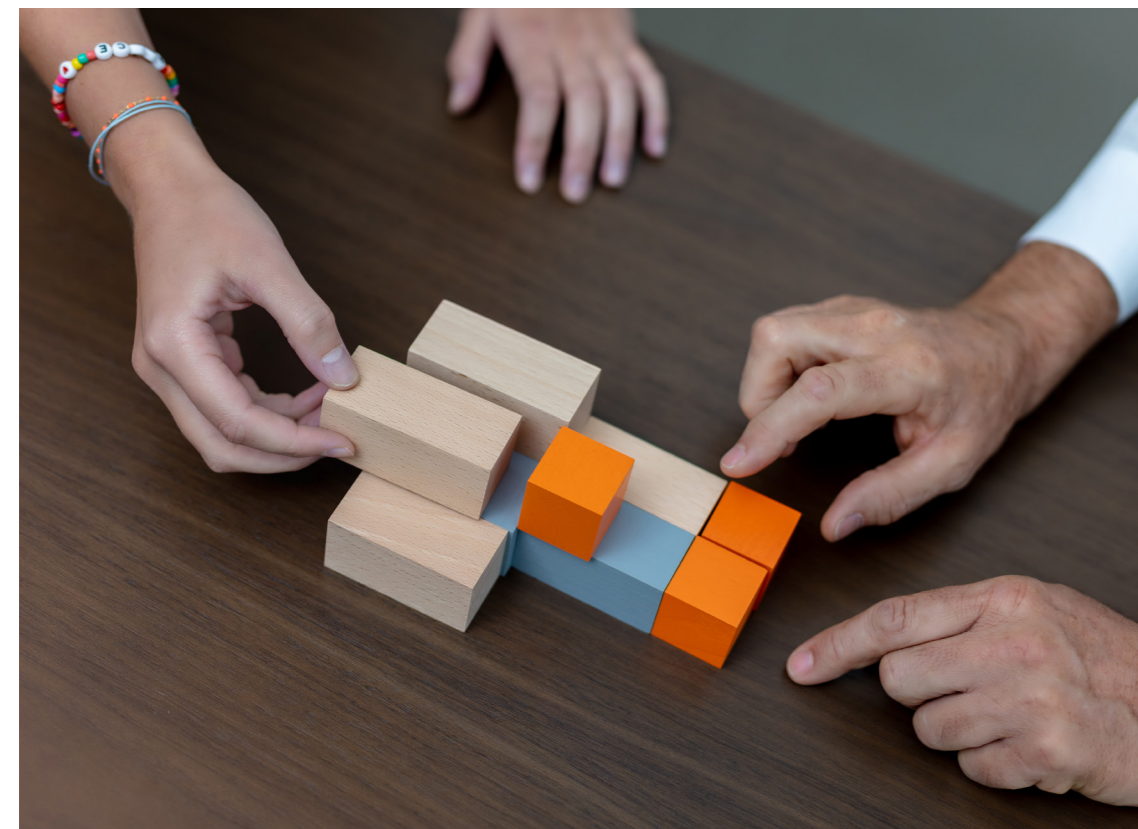
DAS BEWEGT  
UNS

# WE ARE MODULAR

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

Die Ressourcen auf unserem Planeten sind begrenzt. Auch von der Immobilienwirtschaft wird erwartet, dass sie kreativ auf diesen Tatbestand reagiert. Mit unserem nachhaltigen, vielfältigen und anpassungsfähigem Ansatz setzen wir die Akzente zur Lösung. Wir entwickeln modulare Immobilienkonzepte mit Integration von effizienten digitalen und energetischen Lösungen, was uns von den gängigen Branchentrends abhebt. Diese Out-of-the-Box-Lösung ermöglicht eine weitaus geringere finanzielle Belastung der Endnutzer, als es die konventionelle Bauweise erlaubt. Hierfür stehen uns verschiedene Modulmaterialien, Größen, Systeme und Technologien zur Verfügung.

Ein nachhaltiges Gesamtkonzept ist über alle Materialklassen hinweg gewährleistet. Nachhaltigkeit wird auf unterschiedliche Weise erreicht, beispielsweise durch die Materialquelle, den Herstellungsprozess, das Transportkonzept und die Recyclingeffizienz. Wir glauben an die maximale Verwendung von Holz aufgrund seiner natürlichen Schall- und Wärmedämmeigenschaften, der gesunden Raumluftqualität und ganz besonders aufgrund seiner ökologischen Abbaubarkeit.



Unsere hybriden, modularen Konzepte kombinieren die jeweiligen Vorteile der eingesetzten Materialien und verringern mögliche Unstimmigkeiten umso mehr. Diese Win-win-Situation kommt nicht nur der architektonischen Planung, der Tragwerksplanung, der Nachhaltigkeit, den Kosten und der Qualität, sondern auch der Projektlaufzeit zugute.

Wir machen es möglich, sowohl organische als auch moderne Gebäudeformen in unseren modularen Konzepten zu realisieren. Die Gebäude halten garantiert länger als herkömmliche Bauten und bieten gleichzeitig eine hohe Flexibilität für die Wiederverwendung, einen Standortwechsel oder die Demontage.



# WE ARE DIGITAL

## KOOPERATION CAMPUS FOUNDERS

Zusammen mit den Campus Founders, einer akademischen Innovations- und Bildungseinrichtung in der Region Heilbronn, möchten wir besonders disruptive Innovationen und unkonventionelle Ansätze für digitale Produkte in der Immobilie entwickeln.

Hierfür wurde das Format der „Corporate Campus Challenge“ weiterentwickelt und speziell an die Anforderungen von SEMODU angepasst. Das Projekt wendet sich an hochmotivierte Young Professionals, Absolventen und Gründungswillige, die im Rahmen eines 6-monatigen Inkubationsprogramms an einer von SEMODU gestellten „Challenge“ arbeiten. Ganz nach dem Open-Innovation-

Prinzip möchten wir die Schwarmintelligenz der Gruppe nutzen und mithilfe von interdisziplinären und internationalen Teams unterschiedliche Perspektiven vereinen.

Zum Abschluss des Wettbewerbs werden die Teams ihre Ideen vor einer Jury präsentieren. Der Gewinner des Wettbewerbs erhält die Chance auf eine attraktive Zusammenarbeit mit der SEMODU AG sowie die Möglichkeit zur Weiterverfolgung seiner Business-Ideen unter dem Dach unserer Digitalgesellschaft. So möchten wir den Gründungsgeist junger Menschen wecken und diese dazu motivieren, eigenen Ideen zu verwirklichen und das entstehende Produkt mitzugestalten.



## KOOPERATION PATEV

Einen besonderen Stellenwert für unsere strategische Entwicklung hat die Zusammenarbeit mit der PATEV, die mit ihrer eigens entwickelten Software Patentlücken auf dem Weltmarkt aufzeigt. So sind wir in der Lage, frühzeitig strategisch wichtige Patente in den Geschäftsbereichen „productive“, „modular“, „sustainable“ sowie „digital“ zu sichern.

Insbesondere das Geschäftsfeld „digital“ steht im aktuellen Fokus für die Entwicklung der ersten Patente, da hier aufgrund der rasanten technischen Entwicklung eine besondere Dringlichkeit der Patentierung besteht. Gegenstand des Patentierungsprozesses sind verschiedene Komponenten des Gebäude-Moduls sowie unseres intelligenten Gebäude-Betriebssystems.

Anhand von verschiedenen Suchkriterien sowie innovativer Suchalgorithmen wird der weltweite Bestand an Patenten gescannt und strategisch wichtige Nischen identifiziert. Bereits bestehende Patente können dann mit unseren eigenen Konzepten abgeglichen werden. Auch dies ermöglicht es uns, unsere Ideen stetig zu verbessern und weiterzuentwickeln.

# WE ARE DIGITAL

## Warum wandwall?

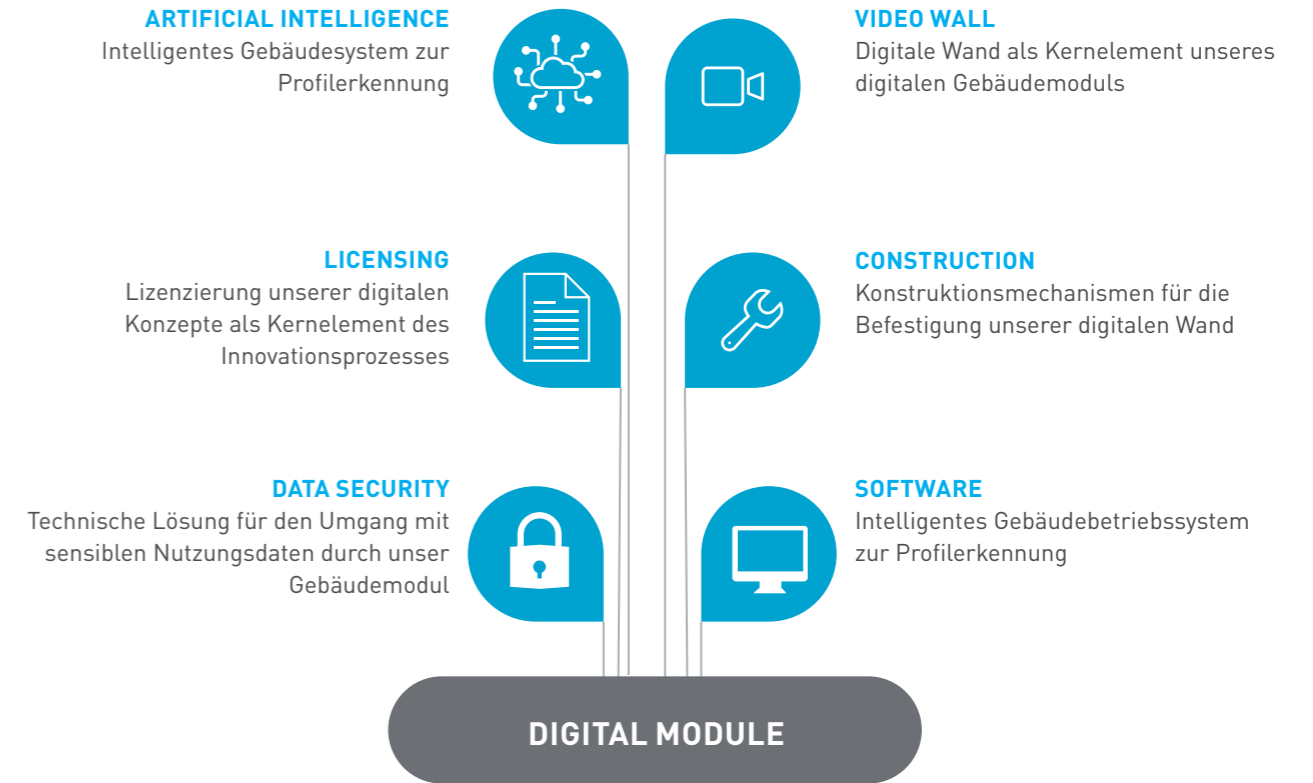
Unsere neugegründete Digitalgesellschaft wandwall PLC entwickelt innovative Konzepte für die Integration von künstlicher Intelligenz in ein digitalisiertes Modul.

Kern unserer Arbeit ist im ersten Schritt die Entwicklung einer digitalen Wand auf Basis von intelligenter Software und Blockchain-Technologie. Ziel ist es, sämtliche elektronischen und digitalen Funktionen unter einer Software zu vereinen, sodass einzelne Geräte, Apps und Anwendungen im Alltag überflüssig werden und nur noch durch ein einheitliches System zu steuern sind. Dieses Digital-Rundumpaket wird erstmals physisch auf unserer digitalen Wand „wandwall“ zu sehen sein und schafft durch seine vielfältigen Steuerungsmechanismen eine einfache und intuitive Bedienung.

Dabei ist es uns besonders wichtig, dass unsere digitale Wand den Alltag des Kunden erheblich erleichtert und geht daher über den – heute immer noch sehr umständlichen – Einsatz von bisherigen Smart-Home-Technologien deutlich hinaus.



# wandwall



## VISION

Unsere Vision ist die Schaffung eines vollumfänglich und ganzheitlich digitalen Gebäudemoduls. Der Einsatz von intelligenten digitalen Prozessen und Anwendungen wird dabei die Zukunft des Wohnens sein. Mit innovativen Out-of-the-Box-Lösungen erreichen wir einen echten Mehrwert für unserer Kunden. Wir sind davon überzeugt, die Zukunft der Immobilienwirtschaft voranzutreiben und maßgeblich mitzugestalten.

## MISSION

Um unsere Ziele zu erreichen, setzen wir auf neue Methoden, intelligente Werkzeuge und innovativste Lösungen für die Steuerung von Gebäuden. Unser Modul umfasst eine vollumfängliche Integration von Geräten, Funktionen und Applikationen, um eine dematerialisierte und somit intelligentere Lösung zu schaffen. Zentraler Bestandteil unserer Strategie ist neben der Nutzung von Schwarmintelligenz auch das Einbinden vieler kompetenter Partner mit den unterschiedlichsten Kompetenzen.

# WE ARE DIGITAL

WANDWALL PARTNERS

Unser Konzept **wandwall** ermöglicht die Neugestaltung des Raums und passt das Wohnerlebnis auf die individuellen Bedürfnisse jedes Kunden an.

## PATEV

### Licensing

Gemeinsam mit der Patev treiben wir den Lizenzierungsprozess unserer Innovationen maßgeblich voran und garantieren damit eine strategische Positionierung auf dem Weltmarkt.

## ECHOLOT

### Brand Positioning

Ein Projekt mit großer Zukunftsvision benötigt immer eine bis ins letzte Detail ausgefeilte Markenstrategie. Hier unterstützt uns die echolot.GROUP.

## Campus Founders

### Team Recruiting & Ideenpool

Mit unserer „Corporate Campus Challenge Advanced“ sichern wir uns den Zugang zu High-Potentials aus den Bereichen AI, Block Chain, Construction und Software Development.

## Amstrow Service

### Legal advice & foundation

Die Amstrow Corporate Service unterstützt den Gründungsprozess und die Etablierung der wandwall in Irland.

## Frank Lynch & Co

### Certified Public Account

Die FLC Frank Lynhc Company agiert als unser Wirtschaftsprüfer in Irland.



## SpdLoad

### Software Development

Als wesentlicher Partner in der Software Entwicklung setzen wir auf das innovative Unternehmen SpdLoad.

# WE ARE SUSTAINABLE

## KLIMANEUTRALITÄT IST UNSER MINDESTANSPRUCH, NUR SO HABEN WIR DIE CHANCE AUF EINE LEBENSWERTE ZUKUNFT

Wir haben die Zukunft im Blick. Denn die Bevölkerungsdichte wird weiter zunehmen und Ressourcen knapper werden. Daher ist es unsere Herzensangelegenheit, nachhaltige Immobilien in Modulbauweise zu schaffen, die sich flexibel an die Bedürfnisse der Menschen und des Klimas anpassen. Denn neben den eigenen vier Wänden verstehen wir unseren Planeten gleichermaßen als unser Zuhause. Dieses gilt es zu schützen, heute mehr denn je. So verwenden wir ausschließlich nachwachsende Rohstoffe, Recycling-Beton und gleichen durch Aufforstung aus, wo dies nicht ohne Weiteres möglich ist.

Der Klimawandel ist eine der großen Herausforderungen dieses Jahrhunderts. Da er nicht allein bekämpft werden kann, sind wir eine strategische Partnerschaft mit dem gemeinnützigen Verein **one for the planet** eingegangen, dessen Gründerin Celin Sommer uns nun auch unter-

stützend im Fachbeirat zur Seite steht.

„Ich finde es sehr lobenswert, dass bei SEMODU Nachhaltigkeit und klimafreundliche Lösungen in allen Bereichen im Fokus stehen. Insbesondere in der Immobilienbranche kann und muss hier noch einiges getan werden. Umso mehr freut es mich, dass SEMODU sich gemeinsam mit one for the planet für Klima- und Umweltschutz einsetzt“, so Sommer zu der Entscheidung, dem SEMODU Beirat beizutreten.

One for the planet ist ein gemeinnütziger Verein, der Menschen für den einen Zweck zusammenbringen will: Gemeinsam unsere Welt zu retten, mit nur einem Euro im Monat. Diesen Euro merkt man nicht im Geldbeutel, in unserer Umwelt jedoch schon - wenn viele mitmachen. Das gesammelte Geld fließt zu 100% in nachhaltige Projekte und alle Mitglieder entscheiden gemeinsam, digital und demokratisch, welche Projekte als nächstes gefördert werden sollen.

[www.onefortheplanet.de](http://www.onefortheplanet.de)



## NACHHALTIGKEIT UND WOHNKOMFORT DÜRFEN SICH NICHT LÄNGER AUSSCHLIESSEN

Auf der Suche nach einem neuen Zuhause muss sich die durchschnittliche Privatperson aus finanziellen Gründen meist zwischen Wohnkomfort und Nachhaltigkeit entscheiden. Diesen Umstand können wir nicht länger akzeptieren, wenn wir dem immensen Bedarf an Wohnraum auf der einen Seite und dem Schutz unserer Umwelt auf der anderen Seite gerecht werden wollen.

Aus diesem Grund sind wir erfreut, in der GETEC einen starken Partner und Energiebranchenspezialisten ge-

funden zu haben, der nicht nur über die entsprechenden Ressourcen und das Fachwissen verfügt, sondern bereit ist, sich mit uns für eine nachhaltige, lebenswerte Zukunft einzusetzen. Unsere gemeinsamen Energiekonzepte und Entwicklungen sollen nicht nur den Energie-, sondern auch den Immobiliensektor revolutionieren.

Zu unseren Quartierskonzepten gehören neben maßgeschneiderten Energie- und Mobilitätskonzepten nach Wunsch auch Wohnkonzepte für jegliche Altersgruppen, Lebensgemeinschaften und den verschiedensten finanziellen Hintergründen.



# WE ARE SUSTAINABLE

## MIT CER02 WERDEN BEI ENERGIEDIENSTLEISTUNGEN AM MARKT NEUE MASSSTÄBE GESETZT

SEM0DU und GETEC werden zukünftig in einer gemeinsamen Gesellschaft unter der markanten Brand „CER02“ auf dem deutschen sowie europäischen Markt mit innovativen Produkten auftreten. Dabei sind zunächst die folgenden sieben Geschäftsfelder definiert worden:

- SEM0DU Projektentwicklungen
- GETEC Projekte
- Externe Projektentwickler und Bauträger
- Bestandshalter
- Forschung & Entwicklung modularer Technikräume
- Consulting
- Mobilität

Insbesondere in den Geschäftsfeldern eins bis vier ist die Beschaffung von Primärenergie, Erzeugung von Nutzenergie aus allen CO<sub>2</sub>-neutralen Energiequellen, das Wärmecontracting, alle Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz sowie der Vertrieb von Energie beinhaltet. Weiterhin gehören hier die Montage, der Betrieb, die Wartung und die Unterhaltung von Energieerzeugungs- und Energieverteilungsanlagen aller Art sowie die Einspeisung der erzeugten Energie in die Energieversorgungsnetze zum Leistungsportfolio.



# CER02

## MODULARE TECHNIKRÄUME BIETEN HÖCHSTE QUALITÄT UND SIND SCHNELL EINSATZBEREIT

Ein weiterer wesentlicher Baustein ist die Entwicklung und spätere Vermarktung von Energiemodulen. Diese werden in verschiedenen hochstandardisierten Ausführungen in Abhängigkeit der Größen der Wohngebäude, in welchen die Module zum Einsatz kommen, konzipiert. Der Neubau profitiert von qualitativ hochwertigen Haustechnikzentralen, die durch den sehr hohen Vorfertigungsgrad enorm schnell einsetzbar

sind. Nebenbei können auch noch die Planungskosten in diesem Gewerk erheblich reduziert werden.

Für Bestandshalter ist diese Lösung zudem interessant, wenn es darum geht, die in die Jahre gekommene Energieversorgung auf eine CO<sub>2</sub>-neutrale Lösung umzustellen. Sollen die Klimaziele in der Zukunft erreicht werden, spielt der Immobilienbestand eine ganz entscheidende Rolle. Dabei können die Energiemodule eine attraktive Alternative zum aufwendigen Umbau der bestehenden Haustechnikzentrale sein.

# WE ARE PRODUCTIVE

## BESONDERE UMSTÄNDE ERFORDERN INTELLIGENTE LÖSUNGEN UND MASSNAHMEN

Bereits heute leben beinahe 8.000.000.000 Menschen auf der Erde, davon 3,5 Mrd. in Städten. 2050 werden es 10 Mrd. Menschen sein, wovon 7 Mrd. in Städten leben werden.

Daher fordert unsere Zukunft Städte mit guten, schnellen, kostengünstigen und flexiblen Lösungen.

All diese Anforderungen erfüllen wir bei SEMODU - mit klugen Partnerschaften, zukunftsorientierten Konzepten und hochinnovativen Technologien schaffen wir einen Mehrwert für jeden!

### Projektentwicklung

Wir sind Partner, wenn es um die schnelle, kostengünstige und flexible 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

Obwohl viele Faktoren wie der Preis und die Lage eines Grundstücks bei der Projektentwicklung vorgegeben und die Bauvorschriften sowie städtische Satzung in aller Regel starr sind, so bleiben dennoch Wahlmöglichkeiten. Beispielsweise können wir die Geschwindigkeit von Projektlaufzeiten deutlich erhöhen und hier auf die Expertise und Erfahrung von Planern und Entwicklern zurückgreifen. Die modulare Bauweise ermöglicht es uns, Gebäude flexibel und zukunftsorientiert zu gestalten. Unsere Konzepte werden unter Berücksichtigung sämtlicher Projektparameter auf die Kundenwünsche maßgeschneidert. Darüber hinaus stützt sich unser Planungsprozess auf komplexe mathematische Berechnungen, die unsere hohe Effizienz ermöglichen.

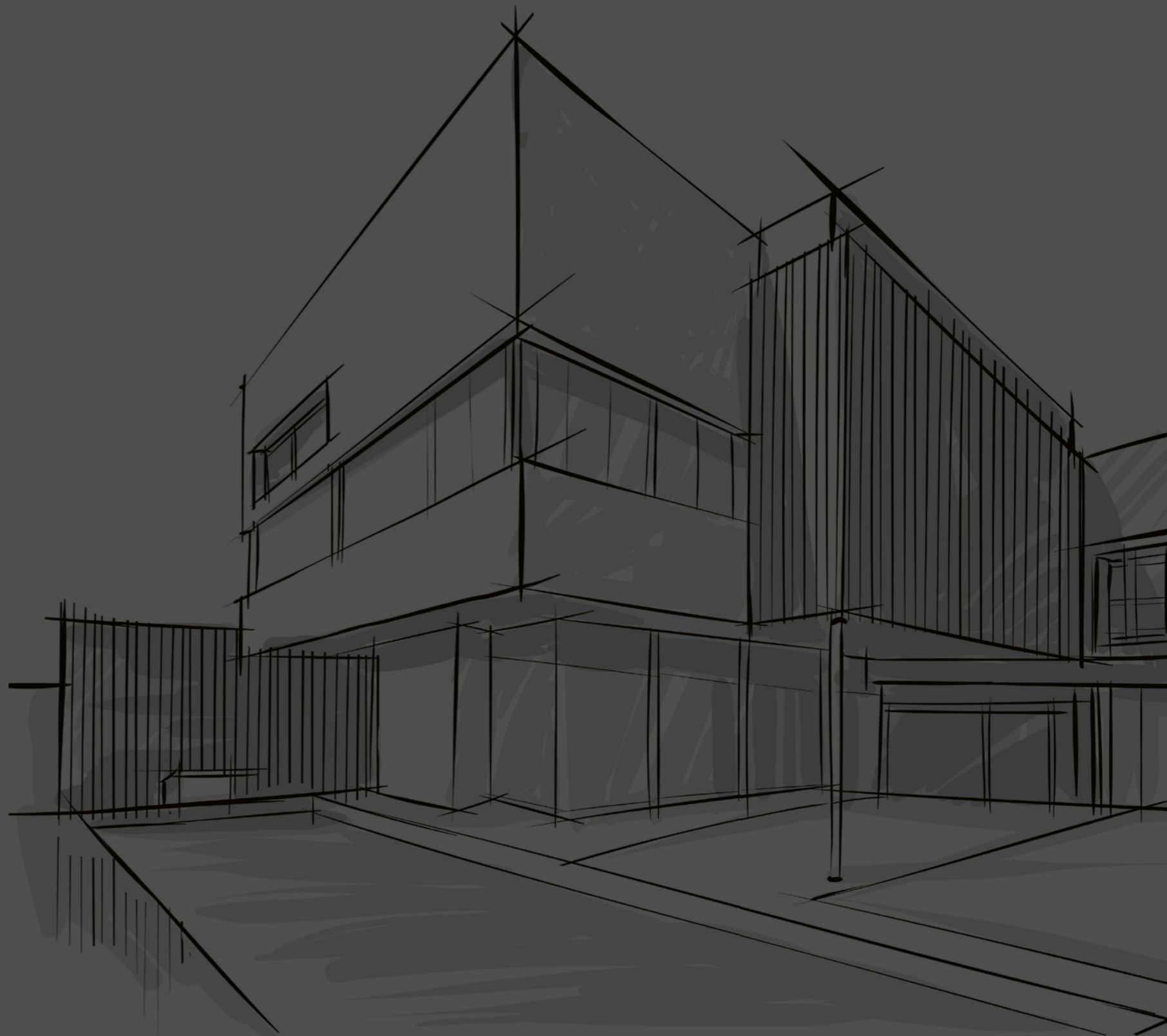


---

# PROJEKTE

---

DORF IM DORF, NEUBULACH  
LEVEL, LEVERKUSEN  
AM GRÜNEN ANGER, WERNAU  
NECKARBOGEN-QUARTIER AM FLOSSHAFEN,  
HEILBRONN



# PROJEKT: DORF IM DORF



## Herausforderung:

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 wie Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen vertreten. So bietet Neubulach alles, was zum täglichen Leben gebraucht wird. Die Stadt zeichnet sich durch den Stadtkern mit seinen vielen Fachwerkhäusern, das Besucherbergwerk mit einem Heilstollen und der idyllischen Lage im Schwarzwald aus. In dem neuen Quartier soll 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

Vier Häuser gruppieren sich und bilden zusammen eine städtebauliche Silhouette rund um einen Aktivhof mit Dorflinde, einem Brunnen und einem Café, welcher auch als Veranstaltungsraum genutzt wird. Das architektonische Konzept wurde auf Grundlage des Stadtkerncharakters sowie der räumlichen Rhythmik der historischen Straßenräume gedacht. Die Wohnungen im Projekt sind alle barrierefrei zugänglich und verfügen über eigene Zugangsadressen. Das Dorf im Dorf garantiert die Selbstständigkeit und das persönliche Heimatgefühl für die Bewohner. Zudem bietet das Konzept durch verknüpfte Veranden die Möglichkeit von Kommunikation und Interaktion.

**AUSFÜHRUNG:** 2021 – 2023

**ARCHITEKTEN:** Nebel Pössl Architekten GmbH



# PROJEKT: LEVEL

**LEVEL**  
The link for better living.

## Herausforderung:

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 im Jahr 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 Bahnstabsbrücke 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 Projekt 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. So konnten die drei Gebäudekörper bereits im Dezember 2020 erfolgreich an zwei Investoren veräußert und der Baubeginn im Mai 2021 angesetzt werden.

**AUSFÜHRUNG:** 2020 – 2022

**ARCHITEKTEN:** Nebel Pössl Architekten GmbH





# PROJEKT: AM GRÜNEN ANGER



## Herausforderung:

In diesem Stadtquartier in Wernau am Neckar soll ein zukunftsorientiertes und flexibles Wohnquartier mit einer sozial gemischten Bewohnerstruktur mit altersgerechtem Wohnen, einem Schwerpunkt an Familienwohnen und weiteren Wohnformen entstehen. Für das altersgerechte Wohnen, 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 Kränzle+Fischer-Wasels Architekten und den Entwicklern der Mehrwertbauer GmbH 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. Das Projekt bietet unterschiedliche Wohnungstypologien für vielfältige Lebenssituationen und ermöglicht eine gute soziale Durchmischung. Wir bei SEMODU bieten ein vollumfängliches Nachhaltigkeits- sowie Mobilitätskonzept an. CO<sub>2</sub>-Neutralität in der Herstellung wird durch Aufforstung erreicht. Die Verwendung von Holz und Recycling-Beton ermöglicht eine Gebäudelebensdauer von über 80 Jahren. Zudem garantieren wir eine CO<sub>2</sub>-neutrale Energieerzeugung, bei welcher Wärme aus Stromüberschuss generiert wird. Bei dem aufgesetzten Mobilitätskonzept können die Bewohner des Quartiers bedenkenlos auf ihr eigenes Fahrzeug verzichten – das Motto „weniger Privat-Pkws“, für mehr Aufenthalts- und Lebensqualität ermöglicht hier SEMODU's Mobilitätsangebot mit großzügigem Car- und Bike-Sharing-Angebot. Das Gesamtkonzept überzeugte bereits das Preisgericht und wird die späteren Bewohner begeistern.

**AUSFÜHRUNG:** 2021 – 2023

**ARCHITEKTEN:** Kränzle+Fischer-Wasels Architekten BDA



# PROJEKT: QUARTIER AM FLOSSHAFEN



## Herausforderung:

Die am Neckar liegende Stadt Heilbronn verfolgt das Ziel einer innovativen Modellbebauung, deren einzelne Bauvolumen sich harmonisch in den strukturellen städtischen Kontext einfügen und einen nachhaltigen Wohnungsbau ermöglichen, der mit kommunikativen Kontaktzonen zu einem qualitätvollen Leben in der Stadt beiträgt.

Dabei steht eine ökologische und ökonomische Bauweise stark im Vordergrund. Nachhaltige Gebäude und insbesondere deren Fassade sollten aus ökologisch unbedenklichen Baustoffen errichtet werden und in ihrer Konstruktion einen hoch-effizienten Betrieb gewährleisten.

## Lösung: Modularer Neckarbogen für Heilbronns zukunftsorientiertes Stadtquartier

Zusammen mit den Wittfoht Architekten und der Mehrwertbauer GmbH entwickelte die SEMODU AG ein modernes, integrales und wohlfühlorientiertes Wohnkonzept. Das Baufeld K5, auf dem ca. 1.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche errichtet werden, wird in einem optimierten Bauverfahren in modularer Holzbauweise gefertigt, wodurch sowohl Baukosten als auch Ressourcen bei Baumaterial und Arbeitskräften eingespart werden. Die Holzbauweise erfüllt hierbei alle Ansprüche des umweltgerechten Bauens (CO<sub>2</sub>-Einlagerung, nachwachsendes Baumaterial etc.) und erzeugt durch die hölzerne Oberfläche eine warme, angenehme und behagliche Atmosphäre. Das Stadtquartier soll ein Wohlfühlort für jede Generation sein. Aus diesem Grund erarbeitete die SEMODU AG in Zusammenarbeit mit den Wittfoht Architekten und der Mehrwertbauer GmbH ein Wohnungskonzept, welches sich an Einzelpersonen, Paare und Familien richtet. Die Basis hierfür bietet eine barrierefreie Erschließung sowie ein modularer Aufbau der Geschosse. Die helle und offene Architektur lädt ein, im gemeinschaftlich genutzten Grünbereich die Zeit zu genießen.

Durch das harmonische Zusammenspiel zwischen Architektur und Bauweise ist es der SEMODU AG gelungen, eine interessante Wechselbeziehung zwischen Innen und Außen, Privatleben und Öffentlichkeit sowie Kommunikation und Kontemplation zu schaffen.

**AUSFÜHRUNG:** 2022 – 2024

**ARCHITEKTEN:** Wittfoht Architekten



# PLANUNG UND WETTBEWERBE

01

**Ort:** Metropolregion Berlin  
**Asset-Typ:** Mehrfamilienhauskonzept  
**Fläche in m²:** 75.000  
**EUR in Mio. (ca.):** 250  
**Geplanter Start:** 2023  
**Kommentar:** Auswahl verschiedener Entwicklungsprojekte mit partner & total, 4 Jahre Laufzeit

02

**Ort:** Metropolregion Berlin  
**Asset-Typ:** Konzept aus Geschosswohnungsbau und Stadthäusern  
**Fläche in m²:** 12.000  
**EUR in Mio. (ca.):** 36  
**Geplanter Start:** 2021  
**Kommentar:** Privater Verkäufer, erste Ankaufsgespräche bereits geführt

03

**Ort:** Stadtentwicklungsprojekt in Sachsen-Anhalt  
**Asset-Typ:** Wohnungsmix mit Gewerbeanteil  
**Fläche in m²:** 150.000  
**EUR in Mio. (ca.):** 400  
**Geplanter Start:** 2025  
**Kommentar:** Komplexe Stadtteilentwicklung mit erforderlicher Baurechtschaffung

04

**Ort:** Region Oberfranken  
**Asset-Typ:** Sozial geförderter Geschosswohnungsbau  
**Fläche in m²:** 9.000  
**EUR in Mio. (ca.):** 30  
**Geplanter Start:** 2022  
**Kommentar:** Service Development zweier Standorte in der Oberpfalz

05

**Ort:** Metropolregion Frankfurt  
**Asset-Typ:** KITA/Verschiedene Mehrfamilienhäuser  
**Fläche in m²:** 5.000  
**EUR in Mio. (ca.):** 20  
**Geplanter Start:** 2021  
**Kommentar:** Stadtentwicklungsprojekt für modularen Neubau einer Kita sowie Wohnbauten

06

**Ort:** Metropolregion Stuttgart  
**Asset-Typ:** Mehrfamilienhauskonzept  
**Fläche in m²:** 1.830  
**EUR in Mio. (ca.):** 12  
**Geplanter Start:** 2022  
**Kommentar:** Grundstücksangebot gemeinsam mit Partner

07

**Ort:** Metropolregion Stuttgart  
**Asset-Typ:** Geschosswohnungs- und Gewerbebau  
**Fläche in m²:** 65.000  
**EUR in Mio. (ca.):** 365  
**Geplanter Start:** 2023  
**Kommentar:** Gemeinsame Quartiersentwicklung mit Partner

08

**Ort:** Metropolregion Stuttgart  
**Asset-Typ:** Reihenhauskonzept  
**Fläche in m²:** 2.000  
**EUR in Mio. (ca.):** 10  
**Geplanter Start:** 2022  
**Kommentar:** Bezahlbare Reihenhäuser in serieller Bauweise mit Berücksichtigung ökologisch relevanter Komponenten

09

**Ort:** Metropolregion Stuttgart  
**Asset-Typ:** Geschosswohnungsbau mit geringem Gewerbeanteil  
**Fläche in m²:** 7.400  
**EUR in Mio. (ca.):** 35  
**Geplanter Start:** 2024  
**Kommentar:** Städtebaulicher Wettbewerb

10

**Ort:** Metropolregion Stuttgart  
**Asset-Typ:** Bezahlbare Mehrfamilienhäuser  
**Fläche in m²:** 11.000  
**EUR in Mio. (ca.):** 40  
**Geplanter Start:** 2021  
**Kommentar:** Ansatz der Stadt zur Entwicklung eines Mehrfamilien- & Seniorenkonzepts

11

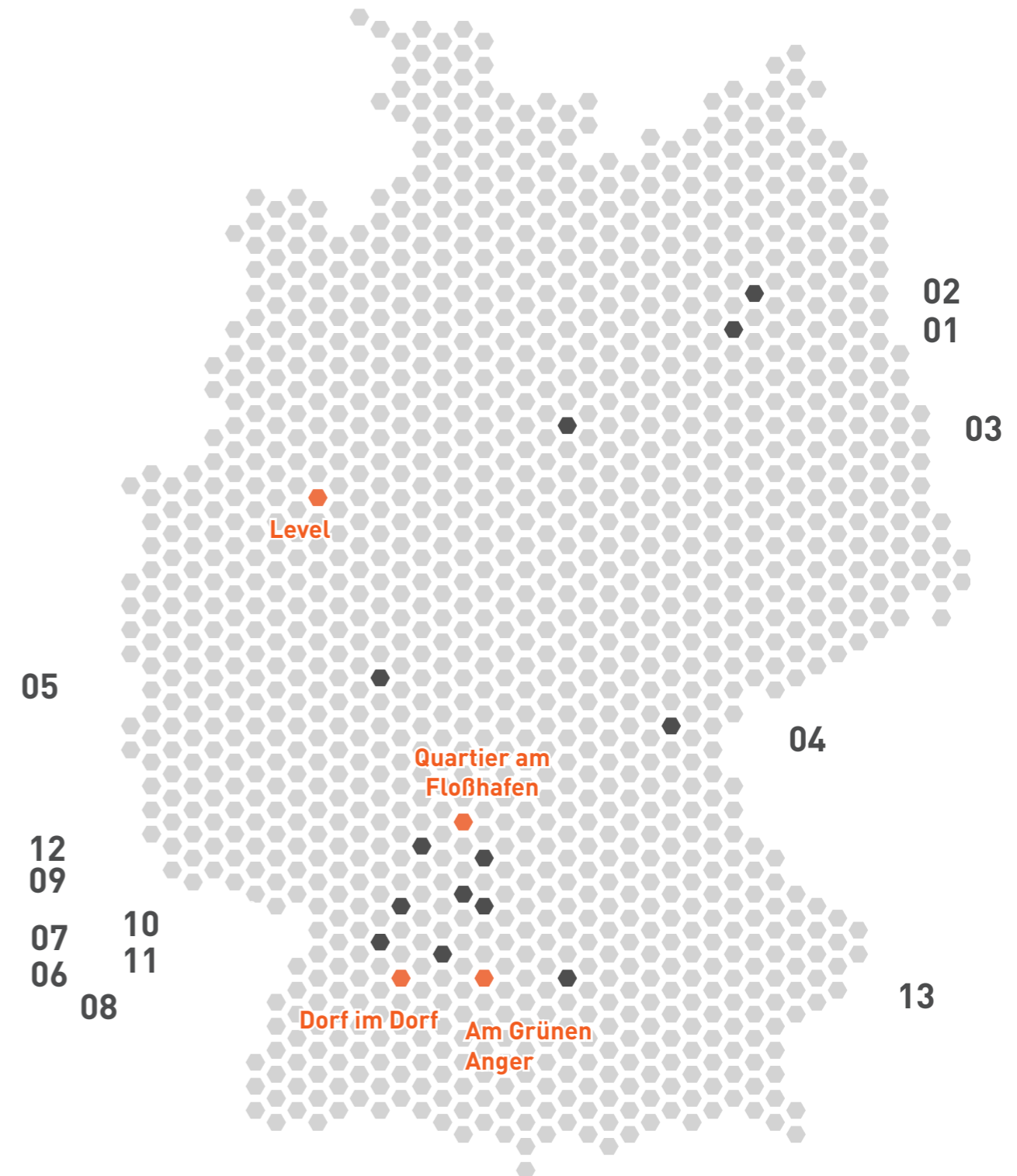
**Ort:** Metropolregion Stuttgart  
**Asset-Typ:** Mehrfamilienhauskonzept  
**Fläche in m²:** 6.200  
**EUR in Mio. (ca.):** 22  
**Geplanter Start:** 2022  
**Kommentar:** Nachhaltige Projektentwicklung in Modulbauweise

12

**Ort:** Metropolregion Stuttgart  
**Asset-Typ:** Wohn-, Gewerbe- und Einzelhandelsquartier  
**Fläche in m²:** 13.000  
**EUR in Mio. (ca.):** 60  
**Geplanter Start:** 2024  
**Kommentar:** Städtebaulicher Wettbewerb

13

**Ort:** Region Donau-Iller  
**Asset-Typ:** Mehrfamiliengebäude mit Kita und Gewerbeanteil  
**Fläche in m²:** ca. 4.900  
**EUR in Mio. (ca.):** 25  
**Geplanter Start:** 2022  
**Kommentar:** Lebenswertes, soziales und energieautarkes Stadtquartier in Modulbauweise für nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum

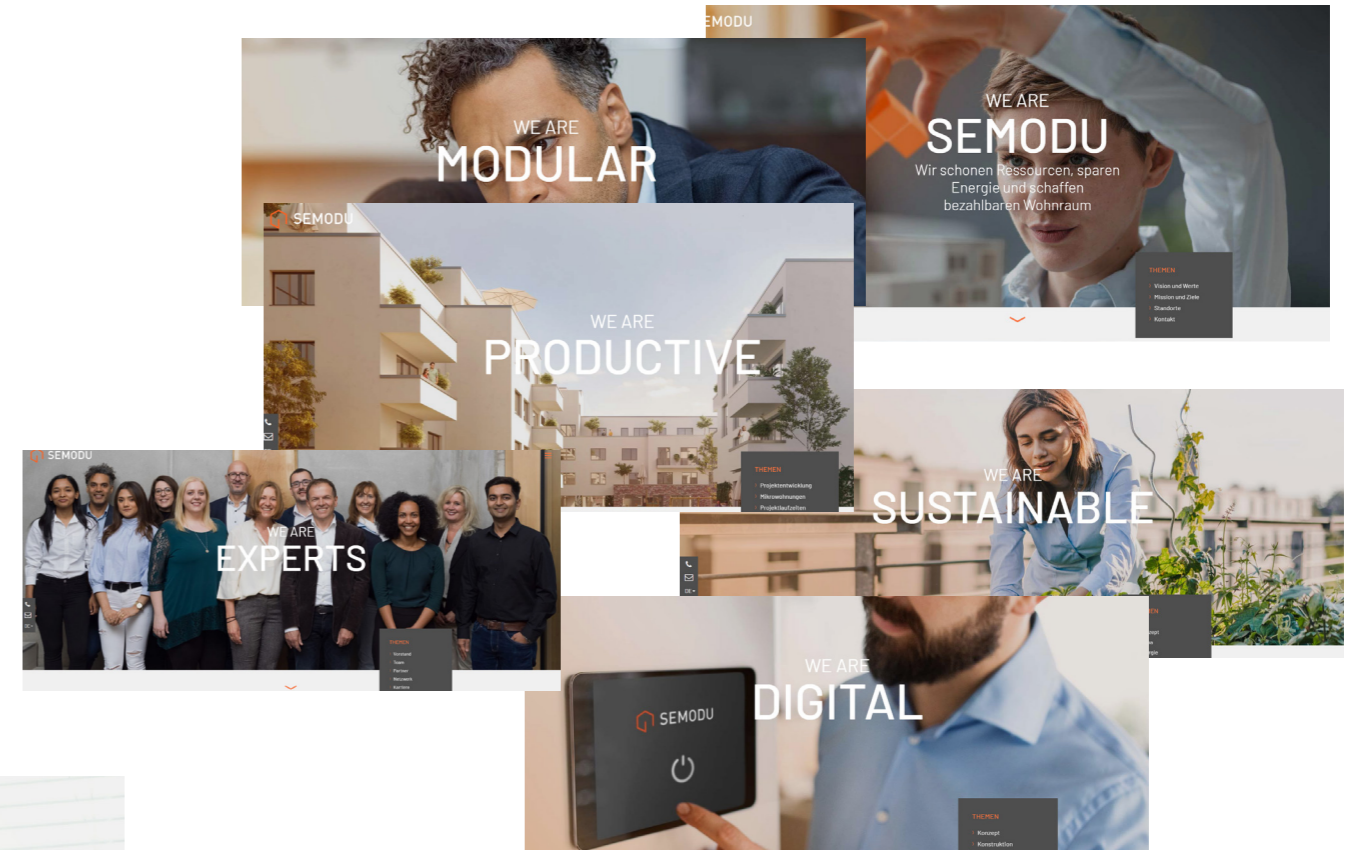


**TOTAL**  
**Fläche in m²:** 363.000  
**EUR in Mio. (ca.):** 1.300

# MARKETING UND PR

Bereits vor der eigentlichen Gründung von SEMODU dachten wir intensiv über das Branding und die Marke nach. Modularität sollte unbedingt 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 off-line 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 erhöht.



## HIGHLIGHTS

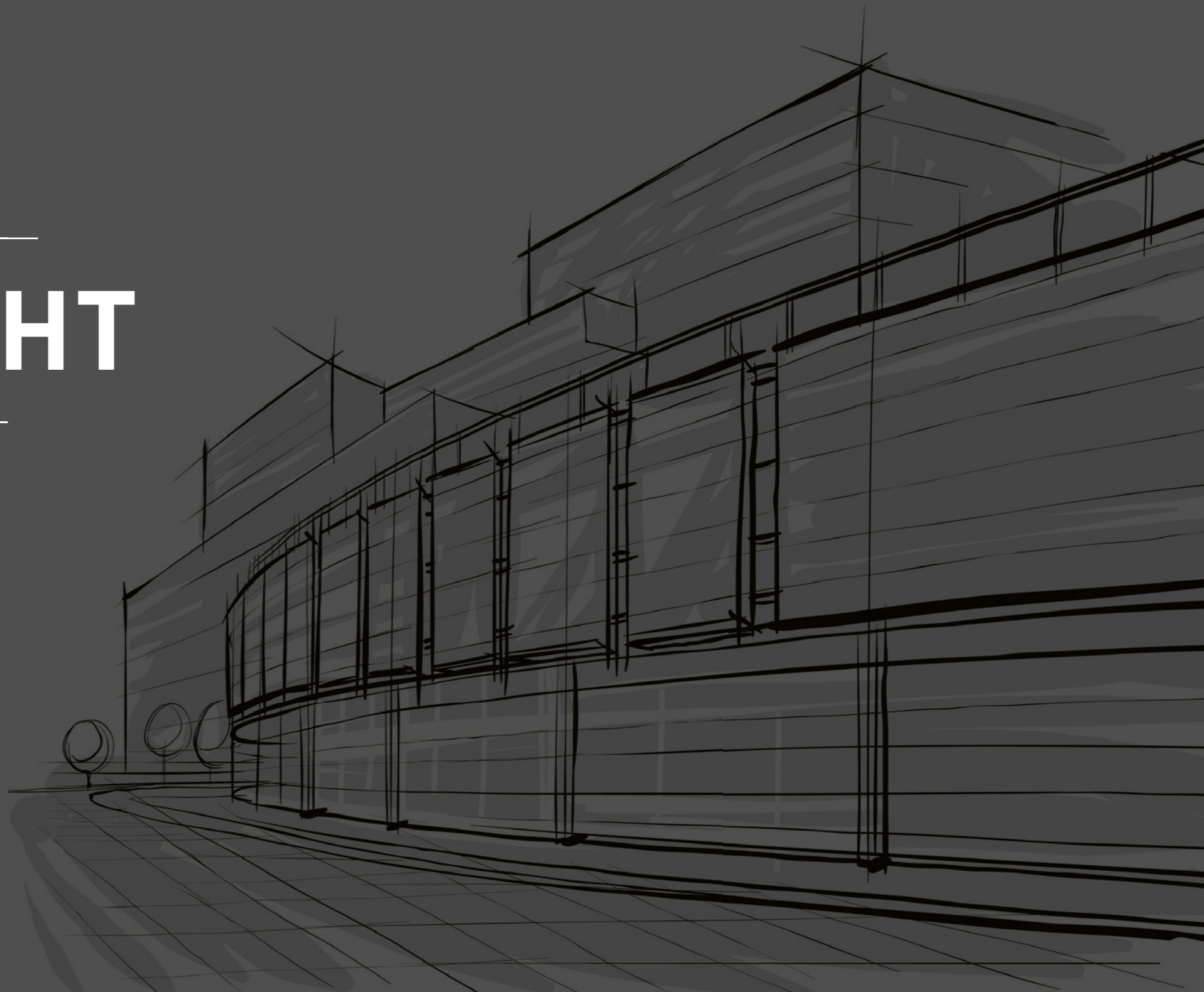
- Festlegung eines einheitlichen SEMODU Corporate Designs
- Veröffentlichung eines ersten Werbespots der unser Digitalkonzept zeigt
- „Partner of the Day“ beim Jahreskongress für Modulares Bauen in Leipzig und Vortrag des Vorstands
- ZIA Imagekampagne „Wir geben Leben Raum“ zu den Themen Digitalisierung, Gemeinschaft und Klimaschutz
- Neugestaltung unseres Internetauftritts. Finden Sie uns unter [www.semodu.com](http://www.semodu.com) oder scannen Sie diesen Barcode:



---

# LAGEBERICHT

---



# LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2020 mit Nachtragsbericht zum 30.04.2021

## Inhaltsverzeichnis

1. Geschäft und Rahmenbedingungen
2. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage zum Jahresabschluss
3. Nachtragsbericht zum 30.04.2021
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, CO<sub>2</sub>-neutrale Speichertechnologien für Strom in Gebäuden und wegweisende Energiekonzepte eingesetzt. Die modularen Immobilien-Konzepte der SEMODU AG werden einen wesentlichen Beitrag bei der Bewältigung zukünftiger wirtschaftlichen und ökologischen 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 CO<sub>2</sub>-neutral produziert wird und unumgänglich auch bei der späteren Nutzung CO<sub>2</sub>-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 an 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 Kindertagesstätten, 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 Rahmendarlehensverträgen. Die Gewinne, die mit den von den Tochter- und Beteiligungsgesellschaften erworbener 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 Bauzeitinsen 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 10 Mio. Euro bis 50 Mio. Euro liegen. Größere Projekte über 50 Mio. Euro wird die Gesellschaft i. d. R. mit Projektpartnern realisieren. Im Einzelfall können auch kleinere Projekte unter 10 Mio. Euro 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 Architekten und Ingenieure) an Architekten und Ingenieure beauftragt. Intern werden die Projekte von Projektteams gesteuert.

# LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2020 mit Nachtragsbericht zum 30.04.2021

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
SEMODU Mehrwert Wernau Entwicklungsgesellschaft mbH	Grünwald	Wernau	100
Adlerstraße Wernau Wohnen GmbH	Grünwald	Wernau	100
SEMODU Energy GmbH	Großbottwar	Großbottwar	100

## d) Wesentliche Ereignisse von aktiven Gesellschaften im Berichtszeitraum 2020

Neben den bereits bearbeiteten Projekten in Leverkusen, Wernau und Neckarbogen 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 1,3 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 in der Vergangenheit 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 wird, wurde die Baugenehmigung erteilt und im Dezember 2020 mit notariellen Kaufverträgen veräußert.

## e) Entwicklung der Gesamtwirtschaft

Die Weltwirtschaft fiel im Zuge der COVID-19-Pandemie im Frühjahr 2020 in eine beispiellose Rezession. Nach einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um 4 % Prozent im ersten Quarta schrumpfte die globale Produktion im zweiten Quartal nochmals um 5 % im Vergleich zum Vorquartal. So erlitten fast alle Volkswirtschaften im zweiten Quartal erhebliche wirtschaftliche Einbußen, und der Welthandel schrumpfte um rund 12 %. Im globalen Vergleich zeigt sich, dass die Wirtschaft in den Vereinigten Staaten mit einem erwarteten Rückgang um 4,6 % etwas weniger stark von der Corona-Krise getroffen wurde als Deutschland. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Der konjunkturelle Einbruch fiel aber im Jahr 2020 den vorläufigen Berechnungen zufolge insgesamt weniger stark aus als 2009 mit -5,7 %. Die staatlichen Haushalte beendeten das Jahr 2020 nach mit einem Finanzierungsdefizit von EUR 158,2 Mrd., das war das erste Defizit seit 2011.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2020 von nur noch 44,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 477 000 Personen oder 1,1 % weniger als 2019.

Die Exporte lagen unter dem Vorjahresniveau bei insgesamt EUR 1.205 Mrd. sowie auch die Importe, die auf rund EUR 1.025 Mrd. fielen, was in einem Außenbeitrag von ca. EUR 180 Mrd. resultierte.



(sämtliche Zahlen Quelle: Statistisches Bundesamt, destatis.de).

## f) Entwicklung des Wohn-Immobilienmarktes in Deutschland

Der deutsche Wohnungsmarkt hat sich 2020 trotz der Corona-Krise äußerst positiv entwickelt. Nach einer pandemieverursachten „allgemeinen Transaktionspause“ im Frühjahr stieg die Nachfrage privater wie auch professioneller Anleger schon kurz darauf wieder kräftig an. Die hohe Nachfrage lässt sich auch in der Preisentwicklung feststellen. Der Wohnimmobilienpreisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp), der auf Basis echter Transaktionsdaten festgestellt wird, lag im vierten Quartal 2020 um 7,5 % höher als im Vorjahresquartal (2019: 6,4 %). Die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum stiegen demzufolge im Vorjahresvergleich um 8,5 % während sich die Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser um 6,8 % verteuerten.

Die Preisdynamik hat sich während der Corona-Krise also sogar erhöht. Dies ist ein deutliches Zeichen dafür, dass Wohnimmobilien als „sicherer Hafen“ angesehen werden und aufgrund der Corona-Krise noch an Attraktivität hinzugewonnen haben. Ebenso sieht es auch der Immobiliendienstleister CBRE, der in einer Marktanalyse des dritten Quartals 2020 resümierte: „Wohnimmobilien stehen bei Investoren als sichere Anlage hoch im Kurs“. Auch verglichen mit dem Gewerbesektor stehen Wohnimmobilien derzeit für eine besonders hohe Stabilität. Vor allem Investitionen in Einzelhandelsimmobilien leiden unter den Beschränkungen der Coronapandemie. Recht robust zeigt sich bislang hingegen der Büroimmobilienmarkt, enthält jedoch ebenfalls größere Unsicherheiten - etwa hinsichtlich der Zunahme des mobilen Arbeitens beziehungsweise der höheren Homeoffice-Nachfrage.

Die Zinsentwicklung ist außerdem ein wichtiger Wachstumsfaktor für den Wohnimmobilienmarkt. Durch die Corona-Krise hat sich die Niedrigzinspolitik weiter verfestigt. Weshalb wohl auf Jahre hinaus nicht mit einer essenziellen Anhebung des Leitzinsniveaus zu rechnen ist, weil Anlagen wie beispielsweise Staatsanleihen dadurch kaum noch Rendite erzielen, werden Investoren weiterhin oder in noch stärkerem Maße auf Immobilien als Alternative setzen. Der positiven Preisentwicklung trägt ebenfalls zugute, dass die Kreditzinsen für Immobilienfinanzierungen sich zudem weiterhin auf einem äußerst niedrigen Niveau befinden.

# LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2020 mit Nachtragsbericht zum 30.04.2021

Hinzu kommt, dass sich der Angebotsmangel in den deutschen Metropolregionen trotz der zuletzt gestiegenen Neubauzahlen noch längst nicht entspannt hat, nach dem CBRE-Leerstandsindex 2020 zufolge beläuft sich der marktaktive Leerstand in ganz Deutschland lediglich auf 2,8 %, in den Wachstumsregionen sogar nur auf 1,9 %. In vielen Großstädten wie Frankfurt am Main oder München herrscht bei einer Leerstandsquote von 0,2 % praktisch Vollvermietung. Demnach ist abzusehen, dass der Markt auch in den nächsten Jahren von einem Nachfrageüberhang geprägt sein wird.

Neben der positiven Nachfragesituation und der günstigen Zinsentwicklung ist die politische Situation zu beachten. In Berlin trat im Februar 2020 der Mietendeckel in Kraft, der für ein Absenken zahlreicher Bestandsmieten in der Bundeshauptstadt sorgte. Auch ein Effekt auf die Neuvertragsmieten ist erkennbar, da diese dem vdp-Index zufolge in Berlin im vierten Quartal 2020 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stagnierten. Im Durchschnitt der Top-7-Städte betrug der Anstieg 1,7 %, bundesweit lag er bei 2,8 %.

Ob das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mietendeckel) mit dem Grundgesetz vereinbar ist, wird endgültig in 2021 vom Bundesverfassungsgericht entschieden. Durch dieses Urteil könnte der Berliner Mietendeckel außer Kraft gesetzt werden. Allerdings darf man davon ausgehen, dass die Debatte über die Mietenregulierung anhält und hinsichtlich der Bundestagswahl im September 2021 Forderungen aufkommen könnten, die Mietpreise auf Bundesebene zu begrenzen.

Möglicherweise schon vor der Bundestagswahl wird das sogenannte Umwandlungsverbot beschlossen, welches die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in angespannten Wohnungsmärkten betrifft, regulieren soll. Wird das Gesetz beschlossen, können die Landesregierungen ähnlich wie bei der Mietpreisbremse Gebiete bestimmen, in denen das Umwandlungsverbot angewandt werden soll. Dies würde dann voraussichtlich viele Großstädte betreffen.

Grundsätzlich kann die Wohnungsmarktsituation weiterhin als stabil bezeichnet werden. Das Interesse bei Investoren und privaten Käufern ist in hohem Maße vorhanden. Die Ertragssituation ist robust, Mietausfälle hat es trotz der Corona-Krise kaum gegeben. Die Wohnraumnachfrage übersteigt weiterhin das Angebot. Das Ergebnis der Bundestagswahl 2021 wird voraussichtlich große Bedeutungen für die Wohnungspolitik der kommenden Jahre haben.

## 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 Konjunkturerwicklung 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 lassen 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.

**Der Immobilienmarkt wird in den kommenden Jahren weiterhin stark von einem Nachfrageüberhang geprägt sein.**

## 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 in Frage kommende Projekt der SEMODU.

### Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Neben den finanziellen Steuerungsgrößen besitzen bestimmte nicht finanzielle 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 nicht finanziellen 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.

## 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 der Nutzung des kreativen Potenzials der Architekten entstehen langfristige Werte. Dies kommt durch eine stringente Projektstrategie zum Ausdruck, die sich in den Referenzen zeigt.

**SEMODU erkennt das Potenzial einer Immobilie als Markenprodukt und nimmt damit eine Vorreiterrolle im Markt ein.**

## i) Personalentwicklung

Mit dem Wachstum des Unternehmens hält auch die personelle Entwicklung der SEMODU AG Schritt. So wurden im Berichtsjahr Personal in den Bereichen Projektentwicklung, Buchhaltung, Marketing und Finanzierung 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, weitere neue Mitarbeiter zu gewinnen, sodass zum Bilanzstichtag in der Gesellschaft 13 Mitarbeiter und freie Mitarbeiter mit unterschiedlicher akademischer Ausbildung beschäftigt waren zzgl. des Vorstandes. In den Tochtergesellschaften sind keine Mitarbeiter angestellt worden. Im Team besteht eine ausgeglichene Mischung der Altersstruktur, Nationalität und des Verhältnisses von Frauen und Männern.

# LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2020 mit Nachtragsbericht zum 30.04.2021

## 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 2020 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 und 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 zwei Kapitalerhöhungen im geplanten Umfang erfolgreich platziert werden. Die erste davon erfolgte im Februar 2020, bei der das Grundkapital von TEUR 224 auf TEUR 241 durch die Ausgabe von 17.000 auf den Namen lautenden Stückaktien erhöht wurde.

Eine weitere Kapitalerhöhung von TEUR 241 auf TEUR 270 durch die Ausgabe von 29.000 auf den Namen lautenden Stückaktien folgte im Mai 2020.

Das genehmigte Grundkapital lag zum Bilanzstichtag bei TEUR 270. Die SEMODU AG selbst hält keine Aktien.

Am 19. November 2020 hat die Hauptversammlung den Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum Ablauf des 18. November 2025 einmal oder mehrmals um bis zu insgesamt TEUR 135 durch Ausgabe von bis zu 135.000 Stück neuen auf den Namen lautenden Stammaktien oder Vorzugsaktien zu erhöhen. Eine Ausnutzung dieser Ermächtigung erfolgte im Berichtsjahr 2020 nicht.

### c) Gesamtaussage zum Berichtsjahr

Das Geschäftsjahr der SEMODU hat sich in 2020 erfolgreich entwickelt. Das Geschäftsjahr 2020 endete für die Gesellschaft mit einem Jahresergebnis von TEUR 246,5 (Vorjahr: TEUR 201,0).

Das Eigenkapital der Gesellschaft wurde durch Kapitalerhöhungen mit Aufgeld und dem Jahresüberschuss 2020 gesteigert auf EUR 1,62 Mio. Die Eigenkapitalquote lag zum 31.12.2020 bei 49,94 %.

Im Berichtsjahr konnte die Gesellschaft ihre Gesamtleistung auf EUR 1,46 Mio. steigern, was einem Wachstum im Vergleich zum Jahr 2019 von knapp 40 % entspricht. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist in etwa auf Vorjahresniveau und schließt in 2020 mit rund TEUR 215 ab. Die Planungen der Gesellschaft konnten dementsprechend bestätigt werden.

Im Geschäftsjahr 2020 ist eine Steuerbelastung vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von TEUR 11,3 erfasst.

## 03 Nachtragsbericht zum 30.04.2021

Für den Geschäftsbereich „digital“ wurden alle nötigen Vorbereitungen für die Gründung der neuen Digitalgesellschaft wandwall PLC getroffen. Ziel dieser digitalen Schwester ist die Entwicklung eines umfassenden digitalen Moduls. Die Digitalgesellschaft

wird ihren rechtlichen Sitz in Irland haben, operativ allerdings vorerst in Berlin angesiedelt sein. Der Patentierungsprozess wurde in den letzten Monaten stark vorangetrieben, was den Grundstein für die Sicherung weiterer Schutzrechte legt.

Im Bereich „sustainable“ wurde im April 2021 die Partnerschaft mit der GETEC vertraglich fixiert. Im Rahmen des Produktplanes sollen im Laufe dieses Jahres erste Aufträge generiert werden. Im Fokus steht dabei, für die Energieversorgung von Immobilien bis hin zum ganzen Quartier, CO<sub>2</sub>-neutrale Lösungen in den Markt zu bringen.

Das personelle Wachstum der Gesellschaft setzte sich im Jahr 2021 fort indem, vier weitere Mitarbeiter eingestellt wurden. Die Personalien dienen dem Ausbau des Finanzbereichs sowie zur Verstärkung der Projektteams.

Mit den Beschlüssen des Bundesverfassungsgerichts vom 25.03.2021 bzw. 14.04.2021 wurde das Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mietendeckel) für nichtig erklärt. Durch das Urteil wurde der Berliner Mietendeckel außer Kraft gesetzt.

## 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.



# LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2020 mit Nachtragsbericht zum 30.04.2021

## 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 Ankaufverträge 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.

## 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.

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 AG 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.

# LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2020 mit Nachtragsbericht zum 30.04.2021

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.

## Pandemien

Das Pandemierisiko stellt ein Risiko für das weltweite Geschäftsleben dar somit auch für die SEMODU-Gruppe. Bis jetzt wurde die COVID-Pandemie gut gemanagt, aber aufgrund der schwer einzuschätzenden Auswirkungen weiterhin aufmerksam verfolgt.

## Gesamteinschätzung der Risiken

Insgesamt werden die vorgenannten Risiken von der Geschäftsführung weder einzeln noch insgesamt als entwicklungs-beinträchtigend 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 Wohnraumnachfrage bei Weitem das Angebot. Die Neubauaktivitäten bleiben weit hinter dem Bedarf zurück. Somit können sich, neben der Wertschöpfung aufgrund der Projektenwicklung, allgemeine Markttendenzen positiv auf die Ergebnisse auswirken.

### Attraktive Ankaufgelegenheiten

Die besondere Expertise, aufgrund der Architekturkompetenz und des Architektennetzwerks 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 beplant, 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 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.

## Unternehmensstruktur

Die schlanke Aufstellung der SEMODU ermöglicht ein äußerst schnelles Handeln das sich vor allem in schwierigen Zeiten wie in der COVID-19-Pandemie als erfolgreiche bewiesen hat.

## 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 Know-how oder eben auch die Vermittlung wichtiger Expertise und gegebenenfalls auch Kapazitäten, um die Weiterentwicklung der Gesellschaften zügig voranzutreiben.

## 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 2020 verwiesen.

Die SEMODU AG, München ist die Muttergesellschaft des Konzerns. Zum 31.12.2020 bestehen keine Ergebnisabführungsverträge 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 247.

	Bezeichnung	2020 in EUR	2019 in EUR	Veränderung
<b>A.</b>	<b>Anlagevermögen</b>	210.606	152.534	38%
I)	Immaterielle Vermögensgegenstände	20.689	13.642	52%
II)	Sachanlagen	77.417	63.892	21%
III)	Finanzanlagen	112.500	75.000	50%
<b>B.</b>	<b>Umlaufvermögen</b>	3.029.649	1.236.285	145%
I)	Vorräte	666.000	90.000	640%
II)	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
	a) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	434.793	105.091	314%
	b) Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.455.658	266.462	446%
	c) Sonstige Vermögensgegenstände	41.884	60.709	-31%
	d) Einfelderte ausstehende Einlagen auf das gezeichnete Kapital	0	255.000	
III)	Kasse und Bank	431.315	459.023	-6%
<b>C.</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>9.574</b>	<b>9.247</b>	<b>4%</b>
	<b>Summe Aktiva (A+B+C)</b>	<b>3.249.829</b>	<b>1.398.066</b>	<b>132%</b>
<b>A.</b>	<b>Eigenkapital</b>	<b>1.622.983</b>	<b>1.028.450</b>	<b>58%</b>
I)	Gezeichnetes Kapital	270.000	224.000	21%
II)	Kapitalrücklage	1.041.000	739.000	41%
III)	Gewinnrücklagen			
	1. Gesetzliche Rücklage	15.599	3.273	377%
VI)	Bilanzgewinn	296.384	62.178	377%
<b>B.</b>	<b>Genussrechtskapital</b>	<b>150.000</b>	<b>200.000</b>	<b>-25%</b>
<b>C.</b>	<b>Rückstellungen</b>	<b>163.501</b>	<b>95.387</b>	<b>71%</b>
I)	Steuerrückstellungen	21.737	21.737	

# LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2020 mit Nachtragsbericht zum 30.04.2021

II)	Sonstige Rückstellungen	141.764	73.650	92%
<b>D.</b>	<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>1.313.345</b>	<b>74.229</b>	<b>1669%</b>
I)	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.940	0	
II)	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34.989	22.424	56%
III)	Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	460	0	
III)	Sonstige Verbindlichkeiten	1.274.958	51.805	2361%
	<b>Summe Passiva (A+B+C+D)</b>	<b>3.249.829</b>	<b>1.398.067</b>	<b>132%</b>

## b) Vermögenslage

Die Vermögenslage wird bei einer um rund 132 % höheren Bilanzsumme von einer Zunahme des Anlagevermögens (TEUR 58) und des Umlaufvermögens (EUR 1.8 Mio) geprägt.

Auf der Passivseite erhöht sich das Eigenkapital aufgrund des positiven Jahresergebnisses und der durchgeführten Kapitalerhöhung um TEUR 595 gegenüber dem Vorjahr.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote von 49,9 % gewährt der SEMODU AG auch in Zukunft genügend Flexibilität Ihren Wachstumsprozess weiter voranzutreiben.

Es kam zu keiner Aufnahme von langfristigem Fremdkapital.

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

Berichtsjahr	Berichtsjahr 2020 in TEUR	Berichtsjahr 2019 in TEUR	Veränderung in %
<b>Vermögen</b>			
Langfristig gebundenes Vermögen	210.606	152.534	38%
Kurz- bis mittelfristig gebundenes Vermögen	3.039.223	1.245.532	144%
	3.249.829	1.398.066	132%
<b>Kapital</b>			
Eigenkapital	1.622.983	1.028.450	58%
Langfristiges Fremdkapital	0	0	
Langfristige Finanzierung	150.000	200.000	-25%
Kurz- und mittelfristige Finanzierung	1.476.846	169.616	771%
	3.249.829	1.398.066	132%

Die Projekte von **SEMODU** werden vielfach von unterschiedlichen Architekten beplant, **um die Fülle des kreativen Potenzials des Unternehmens zu nutzen.**

## c) Ertragslage

Die Entwicklung der Ertragslage ergibt sich aus nachfolgender Darstellung:

	01.01.2020 bis 31.12.2020 TEUR	%	01.01.2019 bis 31.12.2019 TEUR	%	Änderung ggü. dem Vorjahr in TEUR	%
Umsatzerlöse	879,80	100,00	1.017,00	100	-137,20	-13,5
+/- Bestandsveränderung	576,00	66	28,00	2,8	548,00	1957,1
+ Sonstige betriebliche Erträge	11,20	1,3	0,80	0,1	10,40	1.300,0
- Materialaufwand	26,40	3,00	0,00	0,0	26,40	
- Personalaufwand	970,00	110,3	399,10	39,2	570,90	143,0
- Abschreibungen	32,90	3,7	11,10	1,1	21,80	196,4
- Sonstige betriebliche Aufwendungen	600,60	68,30	391,3	38,5	209,30	53,6
+ Finanzerträge	487,20	55,4	13,50	1,3	473,70	3.508,9
- Finanzaufwand	87,90	10,0	28,00	2,8	59,90	213,9
- EE-Steuern	-11,30	-1,3	28,40	2,8	-39,70	-139,8
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>247,70</b>	<b>28,20</b>	<b>201,50</b>	<b>19,8</b>	<b>46,20</b>	<b>22,9</b>
- Sonstige Steuern	1,10	0,10	0,50	0	0,60	120,0
<b>Jahresergebnis</b>	<b>246,50</b>	<b>28,0</b>	<b>201,00</b>	<b>19,8</b>	<b>45,50</b>	<b>22,6</b>

## d) Finanzlage

Die finanzielle Lage des Unternehmens stellte sich im Berichtsjahr weiterhin stabil dar. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten belief sich auf EUR 1.631 Mio (i. Vj. TEUR 390). Dieser Zuwachs resultierte primär aus den Kapitalerhöhungen sowie der Aufnahme von Mezzaninkapital, die für das Projektgeschäft und das Unternehmenswachstum benötigt wurden.

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 431 (i. Vj. TEUR 384), 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.

# LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2020 mit Nachtragsbericht zum 30.04.2021

Kapitalflussrechnung (indirekt) 01.01.2020 bis 31.12.2020	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Periodenergebnis		246.532,21	200.969,04
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens		32.901,67	11.085,88
+ Zunahme der Rückstellungen		68.114,00	69.500,00
- Zunahme der Vorräte		576.000,00	28.000,00
- Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		359.701,50	38.591,00
- Zunahme anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		1.183.541,73	98.349,25
+ Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		16.293,45	1.764,02
+ Zunahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		194.074,13	5.206,58
- Sonstige Beteiligungserträge		439.799,58	0,00
- Ertragsteuerertrag		14.732,00	0,00
+ Ertragsteueraufwand		3.428,00	28.397,00
Ertragsteueraufwand/ - ertrag	11.304,00		-28.397,00
Korrektur um nicht zahlungswirksame Vorgänge	-9.721,50		21.737,00
+/- Ertragsteuerzahlungen		1.582,50	-6.660,00
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		<b>-2.010.848,85</b>	<b>145.322,27</b>
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen		7.589,00	1.917,00
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagenvermögen		45.885,00	72.191,88
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		37.500,00	50.000,00
+ Erhaltene Dividenden		439.799,58	0,00
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>348.825,91</b>	<b>-124.108,88</b>
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen		603.040,00	390.000,00
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten		2.771.838,86	0,00
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten		1.743.504,00	0,00
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>1.631.374,81</b>	<b>390.000,00</b>
Zahlungswirksame Veränderungen der Finanzmittelfonds (Summe der Cashflows) (A+B+C)		-30.648,13	411.213,39
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		459.023,33	47.809,94
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		<b>428.375,20</b>	<b>459.023,33</b>

## 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 anässig sind. München ist der Ort der Geschäftsleitung, an welchem die wichtigen Entscheidungen und Gespräche der Geschäftsleitung und Besprechungen mit dem Aufsichtsrat stattfinden.

Seit Juli 2019 bildet der Bürostandort Großbottwar / Stuttgart 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 Mülheim / Frankfurt am Main.

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 Mülheim am Main

### Am Standort Berlin werden folgende Projekte bearbeitet:

- Pankethal
- Rangsdorf

### Am Standort Großbottwar werden folgende Projekte bearbeitet:

- Neckarbogen Heilbronn
- Wernau
- Ostelsheim
- Steiermärker Straße

### Am Standort Mülheim werden folgende Projekte bearbeitet:

- LEVEL Leverkusen
- Neubulach
- Oberursel

Neben der klassischen Projektentwicklung geht die SEMODU auch strategische Partnerschaften ein, bei-

spielsweise im Rahmen von Service-Development-Vereinbarungen.

Die bisherigen Standorte spiegeln die Strategie der SEMODU-Gruppe wider. 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.

Der Bereich Forschung und Entwicklung wurde 2020 weiter ausgebaut (siehe u. a. Partnerschaft mit GETEC etc.) und wird in Zukunft eine immer größere Rolle für die Gesellschaft darstellen.

## 06 Prognosebericht

### Die Aussichten für das Jahr 2021 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 dauerhaft steigenden Zinsen ausgegangen. Im Augenblick ist nicht davon auszugehen, dass die COVID-19-Pandemie negative Auswirkungen für den Wohnungsmarkt in Deutschland haben wird. Deswegen gehen wir 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.

Das Ergebnis wird sich auch im Jahr 2021 stabil weiterentwickeln. Wir rechnen mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von TEUR 300. Auch wenn in 2022 keine Übergaben von fertiggestellten Projekten geplant sind, rechnen wir aus Service-Development-Vereinbarungen und anderen Beratungsleistungen mit positiven Ergebnisbeiträgen, so dass in 2022 das Jahresergebnis auf TEUR 400 erhöht werden kann. Die Fertigstellung und die Übergabe des Projektes LEVEL wird erst in 2023 erfolgen, was sich in einer deutlichen Steigerung des Jahresergebnisses niederschlagen wird.

# LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2020 mit Nachtragsbericht zum 30.04.2021

Wir gehen davon aus, dass wir in 2024 ein Ergebnis von TEUR 900 ausweisen können.

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

2021 wird der Bereich Forschung und Entwicklung noch mehr an Gewicht gewinnen. Die Weiterentwicklung der modularen Bauweise und die Konzeption neuer Module werden weiter vorangetrieben und der Aufbau technischer Kompetenz forciert.

Ebenso werden CO<sub>2</sub>-neutrale Energiekonzepte wie z. B. „Power to heat“ weiter fortentwickelt und für den Einsatz künftiger Objekte vorbereitet, siehe Partnerschaft mit der GETEC.

Die Erarbeitung digitaler Lösungen in den Modulen wird 2021 noch stärker vorangetrieben, jedoch wird das operative Geschäft in der eigens dafür gegründeten irischen Schwestergesellschaft stattfinden.

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.



**Frank Talmon l'Armée**  
SEMODU AG Vorstand

**München, den 30.04.2021**

## 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 2021 werden weiterhin wöchentlich Besprechungen zwischen der Buchhaltung, der Geschäftsführung und der

# 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.

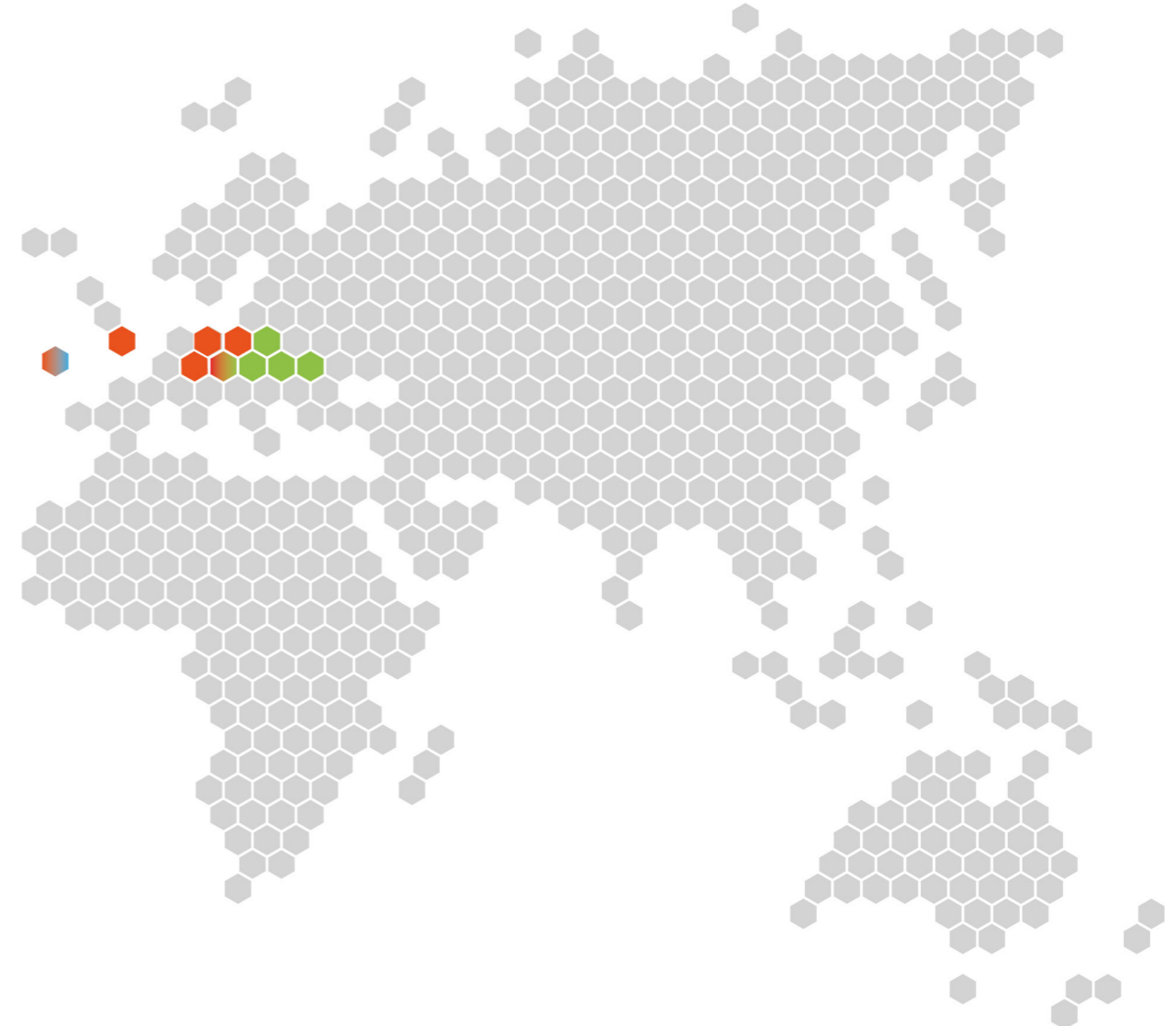
**STANDORT** Berlin  
**ADRESSE** Hauptstadatelier Am  
 Spreebord 9e  
 10589 Berlin

**STANDORT** München  
**ADRESSE** Maximilianstraße 2  
 80539 München

**STANDORT** Stuttgart  
**ADRESSE** Benzenmühlstraße 9  
 71723 Großbottwar

**STANDORT** Frankfurt / Mühlheim a. M.  
**ADRESSE** Lämmerspieler Straße 12  
 63165 Mühlheim

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



**STANDORT** Irland  
**ADRESSE** Suite 10089 26 Upper  
 Pembroke Street 26/27

**STANDORT** Kanada  
**ADRESSE** 140 Yonge Street  
 Suite 200  
 Toronto, Ontario, M5C 1X6

SEMODU INVESTMENTS LIMITED:  
**STANDORT** Vereinigtes Königreich  
**ADRESSE** 69 Great Hampton  
 Street  
 Birmingham, B18 6EW

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

**GETEC  
 STANDORTE**

# KAPITALERHÖHUNG

## KAPITALERHÖHUNGEN 2017 -2020

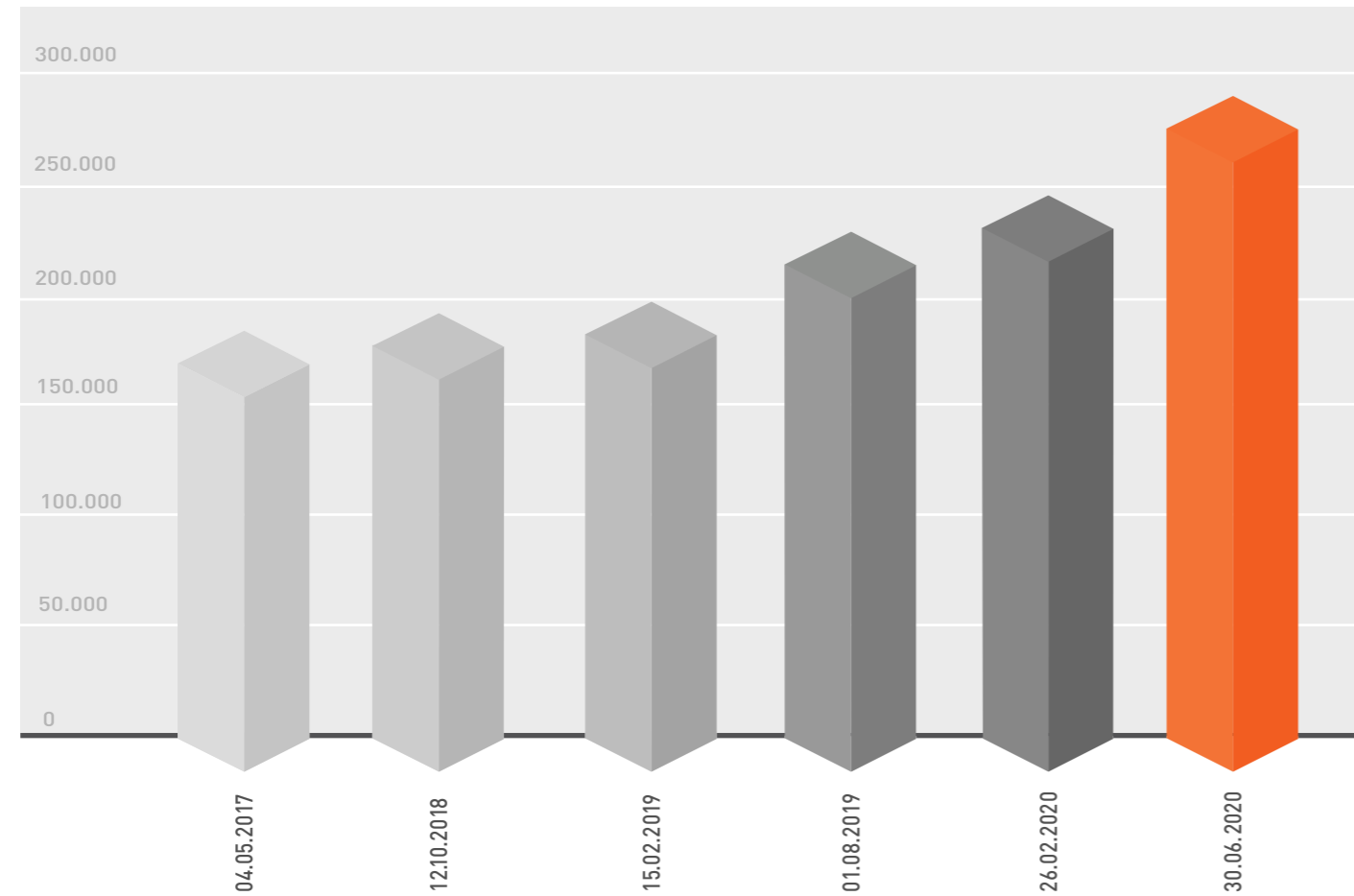
Mit der Gründung der SEMODU AG am 4. Mai 2017 ist der Vorstand ermächtigt worden, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 26. Juli 2022 einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu 90.000 Stück durch Ausgabe von 90.000 neuen, auf den Namen lautenden Stammaktien oder Vorzugsaktien 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.

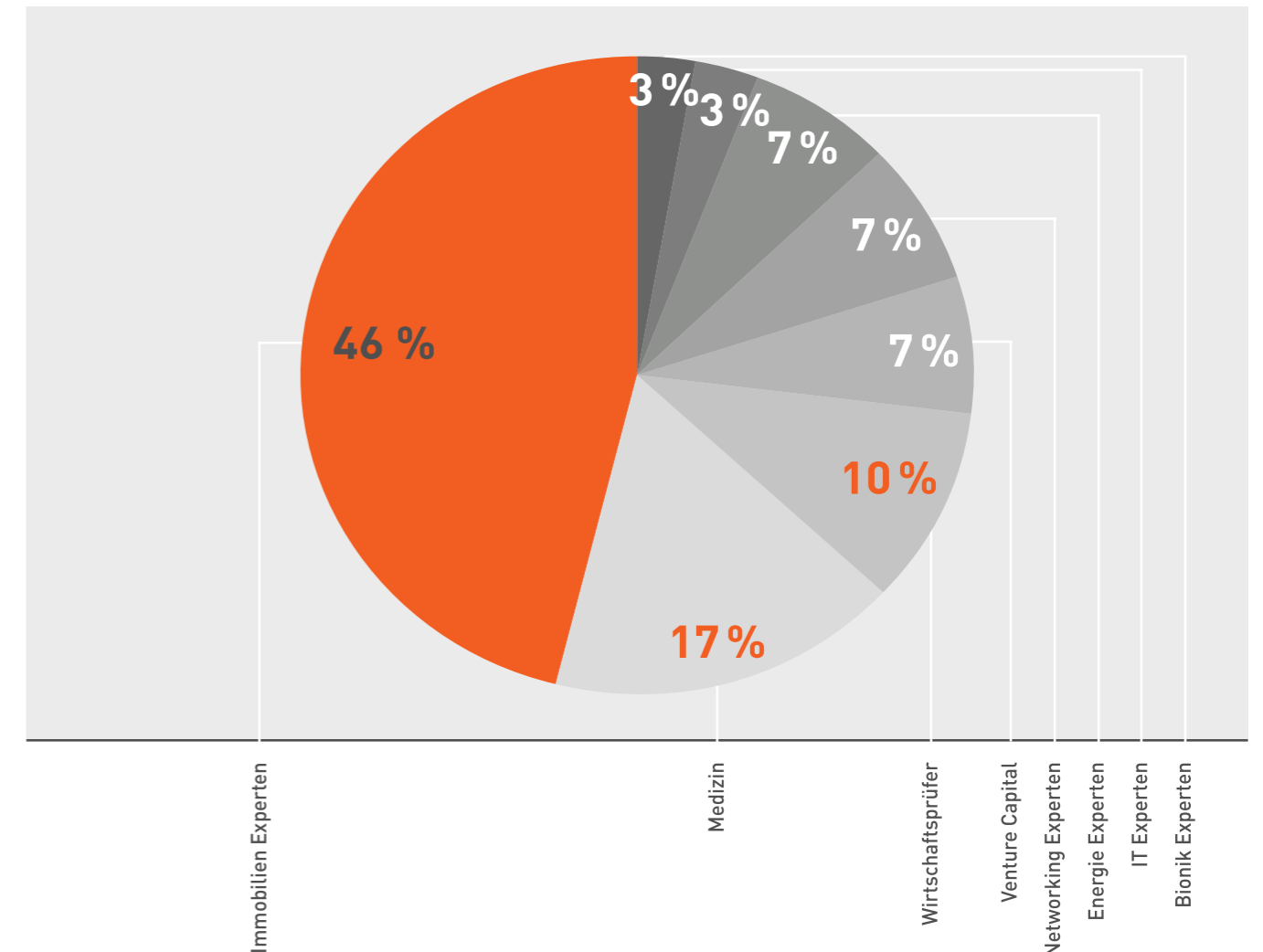
Mit den Satzungsbeschlüssen der letztjährigen Hauptversammlung stehen dem Vorstand weitere Instrumente zur Verfügung auch künftig Kapitalerhöhungen durchzuführen.

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.

Anzahl der Aktien



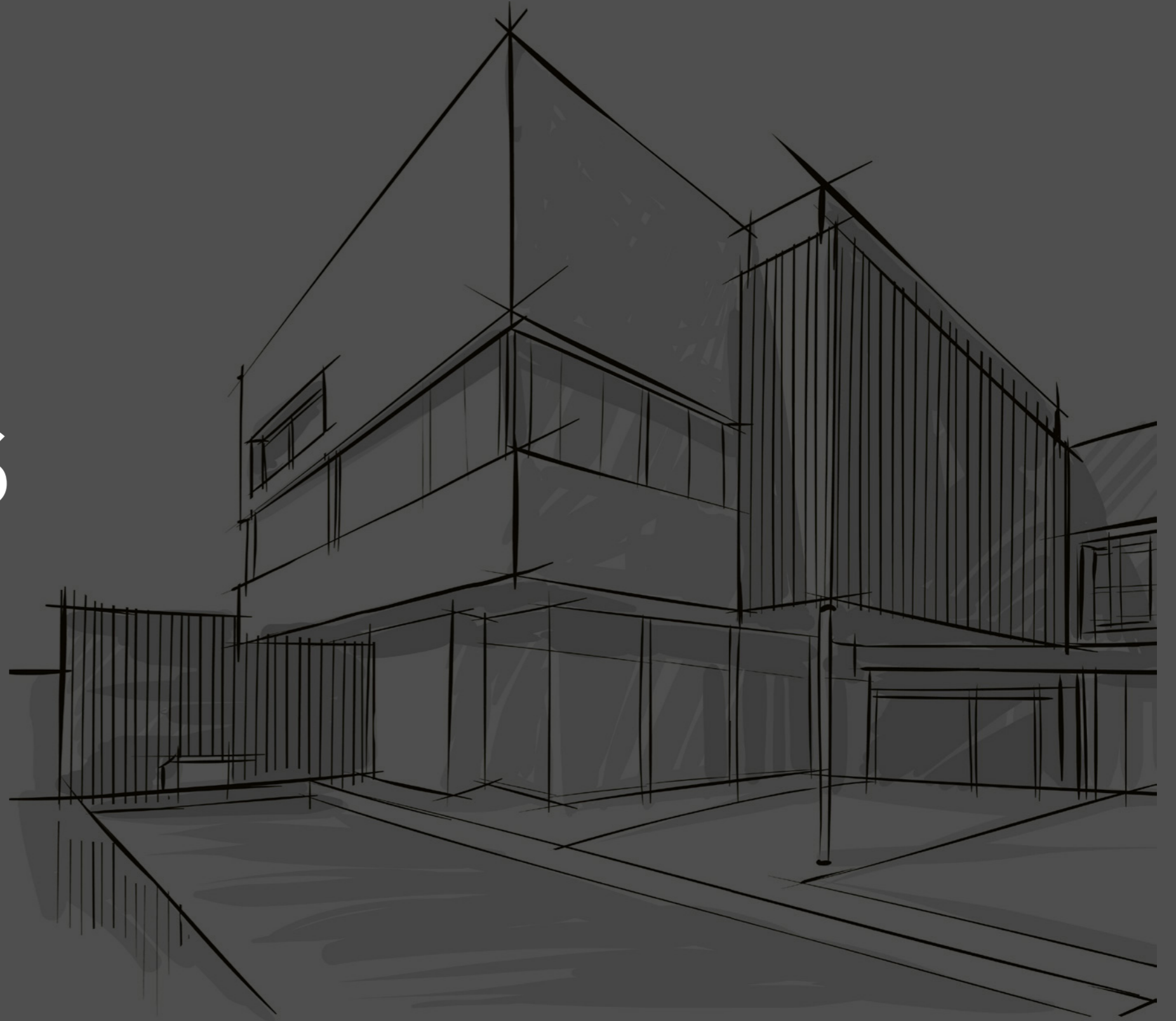
Verteilung der Aktien nach Art der Aktionäre



---

# JAHRES- ABSCHLUSS

---





# BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2020

Bezeichnung	EUR	01.01.2020 -31.12.2020 EUR	01.01.2019 -31.12.2019 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		20.689,00	13.642,00
II. Sachanlagen			
1. Technische Anlagen und Maschinen	18.460,00		16.394,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	58.957,00		47.498,00
		<b>77.417,00</b>	<b>63.892,00</b>
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		112.500,00	75.000,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Vorräte			
1. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		666.000,00	90.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	434.792,50		105.091,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.455.657,90		266.462,35
3. Eingeforderte, noch ausstehende Kapitaleinlagen	0,00		255.000,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	41.884,20		60.709,05
		<b>1.932.334,60</b>	<b>687.262,40</b>
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		431.314,83	459.023,33
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		9.574,03	9.247,06
		<b>3.249.829,46</b>	<b>1.398.066,79</b>

Bezeichnung	EUR	01.01.2020 -31.12.2020 EUR	01.01.2019 -31.12.2019 EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		270.000,00	224.000,00
II. Kapitalrücklage		1.041.000,00	739.000,00
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage		15.599,14	3.272,53
IV. Bilanzgewinn		296.383,75	62.178,15
<b>B. Genussrechtskapital</b>		150.000,00	200.000,00
<b>C. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	21.737,00		21.737,00
2. Sonstige Rückstellungen	141.764,00		73.650,00
		<b>163.501,00</b>	<b>95.387,00</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.939,63		0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34.988,21		22.423,92
3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	459,81		51.805,19
4. Sonstige Verbindlichkeiten	1.274.957,92		
		<b>1.313.345,57</b>	<b>74.229,11</b>
		<b>3.249.829,46</b>	<b>1.398.066,79</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 01. JANUAR 2020 BIS 31. DEZEMBER 2020

Bezeichnung	EUR	01.01.2020 -31.12.2020 EUR	01.01.2019 -31.12.2019 EUR
1. Umsatzerlöse		879.791,27	1.016.996,00
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		576.000,00	28.000,00
<b>3. Gesamtleistung</b>		<b>1.455.791,27</b>	<b>1.044.996,00</b>
4. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00		0,00
b) Übrige sonstige betriebliche Erträge	11.198,12		761,64
		<b>11.198,12</b>	<b>761,64</b>
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	26.403,32		0,00
		<b>26.403,32</b>	<b>0,00</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	852.547,65		355.223,41
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	117.477,71		43.827,52
		<b>970.025,36</b>	<b>399.050,93</b>
7. Abschreibungen			
a) Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		32.901,67	11.085,88

Bezeichnung	EUR	01.01.2020 -31.12.2020 EUR	01.01.2019 -31.12.2019 EUR
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	74.615,02		54.046,51
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	30.339,46		7.806,94
c) Reparaturen und Instandhaltungen	2.413,82		1.531,42
d) Fahrzeugkosten	40.239,49		26.556,97
e) Werbe- und Reisekosten	166.443,86		60.055,12
f) Kosten der Warenabgabe	54.363,06		0,00
g) Verschiedene betriebliche Kosten	231.843,09		241.056,18
h) Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	384,00		250,00
		<b>600.641,80</b>	<b>391.303,14</b>
9. Erträge aus Beteiligungen		439.799,58	0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		47.404,39	13.547,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		87.850,00	28.007,65
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-11.304,00	28.397,00
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>247.675,21</b>	<b>201.460,04</b>
14. Sonstige Steuern		1.143,00	491,00
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>246.532,21</b>	<b>200.969,04</b>
16. Gewinn/ Verlust Vortrag aus dem Vorjahr		62.178,15	-135.518,36
17. Einstellungen in Gewinnrücklagen in die gesetzliche Rücklage		12.326,61	3.272,53
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>296.383,75</b>	<b>62.178,15</b>

# 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.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

#### Die Finanzanlagen wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

- Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten
- Die Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Sofern die Tageswerte am Bilanzstichtag niedriger waren, wurden diese angesetzt.
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.
- Soweit erforderlich, wurde der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere Wert angesetzt.
- 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 Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 0,00).

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

Zum 31.12.2020 waren keine eigene Aktien im Bestand.

#### Zusätzliche Angaben zu den Gewinnrücklagen

##### Entwicklung des Postens Gewinnrücklage:

Die gesetzliche Rücklage betrug zum 01.01.2020 Euro 3.272,53. In die gesetzliche Rücklage nach § 150 AktG wurde 1/20 des Bilanzgewinns eingestellt. Dies führte zu einer Erhöhung um Euro 12.326,61. Die Rücklage beträgt per 31.12.2020 Euro 15.599,14 .

#### Gewinn-/Verlustvortrag bei teilweiser Ergebnisverwendung

Bei Aufstellung der Bilanz unter Berücksichtigung der teilweisen Ergebnisverwendung wurde im Bilanzgewinn ein Gewinnvortrag von Euro 62.178,15 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 Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 0,00).

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

#### Angabe zu Restlaufzeitvermerken

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt Euro 1.313.345,57 (Vorjahr: Euro 74.229,11).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 0,00). Hinzu kommt das Genussrechtskapital mit einer Restlaufzeit von größer einem Jahr von Euro 150.000,00.

### 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 Anleihegläubigern 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 Europa 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: Leasingverträge für drei Pkw mit einer Restlaufzeit von bis zu 3 Jahren (gebuchter Leasingaufwand in 2020 hierfür Euro 12.443,74)

### Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### Erläuterung der außergewöhnlichen Aufwendungen

Auch in 2020 tätige die 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 Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 14,0.

#### Namen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

##### Vorstand:

Frank Talmon l'Armée, Großbottwar

##### Aufsichtsrat:

Dieter Pape, Wirtschaftsprüfer (Vorsitzender)  
Prof. Dr. Dieter Rebnitzer, Hochschullehrer (stellv. Vors.)  
Jens Höhl, Bankkaufmann  
Dr. Alois Jerges, Facharzt für Allgemeinmedizin  
Simone Talmon l'Armée, Head of Human Resources

Der Gesamtbetrag der Forderungen gegen Mitglieder des Vorstands beläuft sich auf Euro 0,00.

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

#### Vorgänge von besonderer Bedeutung

Nach Ablauf des Geschäftsjahres sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung des Unternehmens führen könnten.

Frank Talmon l'Armée

SEMODU AG Vorstand  
München, im April 2021

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS



Sehr geehrte Damen und Herren,

im Geschäftsjahr 2020 lag der Schwerpunkt der Arbeit des Aufsichtsrats der SEMODU AG auf der Entwicklung der Geschäftsfelder 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 seiner 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 persönlich und per Videokonferenz mit dem Vorstand zu Gesprächen, in denen wichtige aktuelle Themen erörtert wurden.

Der Aufsichtsrat trat im Geschäftsjahr 2020 zu insgesamt zwei Sitzungen zusammen bzw. fanden hierzu Videokonferenzen statt. Dabei belief sich die durchschnittliche Präsenzquote auf 100 %. Besonders eilige Angelegenheiten wurden während der Videokonferenz und/oder schriftlich unter der Nutzung 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 16. Juli 2020 statt. Im Zusammenhang mit dem Projekt Olympisches Dorf B3 stimmte der Aufsichtsrat dem Share Deal mit der BUWOG AG zur Realisierung des Entwicklungserfolgs der drei dies betreffenden Grundbesitzgesellschaften zu. Beraten wurde auch über die Grundstücksankaufverhandlungen mit der Stadt Wernau/Neckar nach dem gewonnenen Wettbewerb. Des Weiteren erfolgte die Vorbereitung der Hauptversammlung am 19. November 2020 mit einer Reihe von geplanten Kapitalmaßnahmen in Abstimmung und mit Zustimmung des Aufsichtsrats.

Die Aufsichtsratssitzung am 19. November 2020 beriet über die begonnen bzw. anstehenden Entwicklungsprojekte, die geplante Struktur der Tochtergesellschaften und die Liquiditätsplanung 2020/2021 samt Hochrechnung der Erfolgsrechnung 2020. Beraten wurde auch über die Joint-Venture-Verhandlungen zur Entwicklung der Geschäftsfelder „sustainable“, „digital“, „productive“. Zugestimmt wurde der mehrjährigen Service-Development- Vereinbarung von Kappes Partner/ SEMODU AG mit der BUWOG AG. Diverse Projekt-Akquisitionsverhandlungen wurden erörtert. Beschlossen wurde die Aufstockung des noch nicht ausgenutzten „genehmigten Kapitals“ auf 270.000 Euro/270.000 Stück Namensaktien. Des weiteren wurden die nach der Geschäftsordnung für den Vorstand notwendigen Zustimmungen erteilt.

## Besetzung von Aufsichtsrat

Frau Simone Talmon l'Armée wurde am 19. November 2020 als weiteres fünftes Mitglied in den Aufsichtsrat der SEMODU AG berufen. Sie nahm an den Sitzungen ab dem Jahre 2021 teil.

## Jahresabschluss, Abhängigkeitsbericht

In unserer Aufsichtsratssitzung am 17. Juni 2021 wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2020 durch den satzungsgemäßen Aufsichtsrat festgestellt. Der Prüfbericht zu diesem Jahresabschluss mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk lag uns vor.

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 2020 wurde von dem Aufsichtsrat gebilligt. 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 2020 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 2020 geleistete Arbeit unseren Dank und unsere besondere Anerkennung aus.

**Dieter Pape**  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

München, April 2021



# SCHLUSSWORT DES BEIRATSVORSITZENDEN

Das Schlagwort des vergangenen und auch des bisherigen Jahres: Corona-Pandemie.

Eine völlig unerwartete globale Belastung für jeden Einzelnen sowie eine Herausforderung für Politik, Wissenschaft, Medizin und Wirtschaft. Corona beeinflusst das öffentliche Leben und erfordert ein Umdenken bei den wirtschaftstreibenden Unternehmen. Jede neue Warnung und Vorschrift der Regierungen löst raschen, flexiblen und adäquaten Handlungsbedarf aus, verbunden mit dem Fokus, den Betrieb aufrecht zu erhalten und die Mitarbeiter bestmöglich zu schützen.

Die Pandemie hat national sowie international heftige wirtschaftliche Verwerfungen verursacht und zudem „über Nacht“ unsere gewachsenen Verhaltensweisen, wie wir arbeiten, einkaufen, Freizeit gestalten, Geld ausgeben etc. dramatisch verändert.

Corona bietet jedoch auch die Chance, von einer Wachstumswirtschaft zu einer wertbasierten Wirtschaft überzugehen, mit der Priorisierung von langfristigen Werten und Bedürfnissen der verschiedenen Interessensgruppen – anstelle kurzfristigen Wachstums. SEMODU hat die auch an sie gerichtete Herausforderung angenommen und hat trotz der Corona bedingten Einschränkungen im vergangenen Jahr erneut eine dynamische und erfolgreiche Entwicklung genommen. Dies in der Modulbauweise zudem unter stringenter Berücksichtigung der erforderlichen Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen infolge des Klimawandels.

Infolge Corona hat der Immobilienmarkt nicht nur in Deutschland eine zum Teil dramatische Veränderung hinsichtlich Angebot und Nachfrage erfahren. In den meisten Assetklassen ist es noch einmal anspruchsvoller geworden, sichere Renditen zu erzielen, die Nachfrage nach Wohnimmobilien sowie insbesondere auch nach leistbarem Wohnen ist gewachsen.

Folglich haben sich zahlreiche, auch namhafte Projektentwickler und Investoren der gefragten Assetklasse „Wohnen“ zugewendet sowie gleichzeitig auf den ökologischen Werkstoff Holz gesetzt. Mittlerweile wurden und werden zahlreiche Bauvorhaben, auch erste Hochhäuser in Holzbauweise realisiert. Die teilweise sprunghaft gestiegene Nachfrage nach Holz hat zu dessen Verknappung, verbunden mit enormen Preissteigerungen geführt – abgesehen davon, dass die Abholzung von Urwäldern als wichtige CO<sub>2</sub>-Öko-Oase weiter zugenommen hat.

Während solche Projekte zumeist in traditioneller, konventioneller Holzbauweise realisiert werden und die Preissteigerungen für Holz vom Endnutzer zu tragen sind, ermöglichen die von SEMODU nach mathematischen Methoden entwickelten Module eine Materialeinsparung von bis zu 70 % und damit auch eine Reduzierung der Baukosten.

Damit verfolgen wir im Team unverändert das gemeinsame Credo, die aktuellen, infolge Corona zunehmenden sozialen und politischen Herausforderungen und Bedürfnisse aufzugreifen. Wir ermöglichen bezahlbares Wohnen für weniger bemittelte Menschen und deren Familien und bieten gleichermaßen einen variablen Komfort- und Designrahmen für Personengruppen mit höherem Einkommen.

In Deutschland fehlen unverändert ca. 2 Millionen Wohnungen, der Jahresbedarf beträgt rund 400.000 neue Wohnungen. Diesen gilt es zu decken!

In den Beiratssitzungen des laufenden Jahres 2020 wurde regelmäßig über die jeweiligen Fortschritte der SEMODU Geschäftsbereiche berichtet. Insbesondere

- im Unternehmensbereich „productive“, die zahlreichen, zum Teil im Wettbewerbsverfahren akquirierten sowie die uns seitens externer Projektentwickler und Bestandshalter für eine Zusammenarbeit angetragenen Wohnbauprojekte

- im Unternehmensbereich „sustainable“: Der vertragliche Abschluss der Partnerschaft mit GETEC, mit dem Fokus für die Energieversorgung von Immobilien bis zum ganzen Quartier garantiert CO<sub>2</sub>-neutrale Lösungen in den Markt zu bringen

- im Unternehmensbereich „digital“: Die bevorstehende Gründung der digitalen „wandwall“ zwecks Entwicklung digitaler Konzepte in den Bereichen Building Operation System, Elektronik und Smart Home

- im Unternehmensbereich „digital“ die Entwicklung strategischer Patente mit dem Partner Patev. Die patentrechtliche Anmeldung des ersten fertigen Masterpatents ist Ende Mai 2021 vorgesehen, gefolgt von voraussichtlich 4 weiteren Patentanmeldungen bis Jahresende, sowie

- die der Unternehmensexpansion angepasste Erweiterung der Mitarbeiter mit aus zahlreichen Bewerbungen ausgewählten Fachleuten und

- die solide, nachhaltige Finanzierung sowohl des Projektgeschäfts als auch der einzelnen Unternehmensbereiche / Geschäftsfelder.

Bleibt mir als Beiratvorsitzender hervorzuheben, dass die in meinem Schlusswort zum Jahresbericht 2019/2020 angestrebten Ziele vom Vorstand vom gesamten SEMODU Team konsequent verfolgt und nachhaltig weiterentwickelt worden sind und sich SEMODU damit auf dem besten Wege befindet, sich am europäischen und internationalen Markt als einzigartiges, innovatives und ganzheitliches Produkt „rund um das Bauen“ zu etablieren.

Ich selber sowie meine Beiratskollegin und Beiratskollegen freuen uns auf eine weitere erfolgreiche Zusammenarbeit!



**Roland Egger**  
Beiratvorsitzender

München, im April 2021



# IMPRESSUM

## HERAUSGEBER

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

## FINANZTEIL

Consultax GmbH - Steuerberatungsgesellschaft  
Leonrodstr. 10  
83278 Traunstein



**SEMODU AG**  
Maximilianstraße 2  
80539 München  
[semodu.com](http://semodu.com)