



WE ARE
SEMODU

INHALT

- 04/** GRUSSWORT DES VORSTANDS
- 07/** UNTERNEHMENSSTRUKTUR
- 08/** WE ARE EXPERTS
- 10/** SEMODU TEAM
- 12/** WANDWALL TEAM
- 14/** WE ARE SEMODU
- 16/** WE ARE MODULAR
- 18/** WE ARE DIGITAL
- 22/** WE ARE SUSTAINABLE
- 26/** WE ARE PRODUCTIVE
- 28/** MARKETING UND PR
- 31/** SEMODU WELTWEIT
- 32/** PROJEKTE
- 34/** PROJEKT: DORF IM DORF
- 35/** PROJEKT: LEVEL
- 36/** PROJEKT: AM GRÜNEN ANGER
- 37/** PROJEKT: NECKARBOGEN
- 38/** PLANUNG UND WETTBEWERBE
- 40/** LAGEBERICHT
- 62/** KAPITALERHÖHUNGEN
- 62/** JAHRESABSCHLUSS
- 66/** BILANZ
- 68/** GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
- 70/** ANHANG
- 72/** BESTÄTIGUNGSVERMERK
- 76/** BERICHT DES AUFSICHTSRATS
- 78/** SCHLUSSWORT DES BEIRATS-
VORSITZENDEN
- 80/** IMPRESSUM

GRUSSWORT DES VORSTANDS

*Liebe Aktionärinnen,
liebe Aktionäre,*

wir schauen auf ein weiteres vollendetes Jahr zurück. Manch einem mag es vorkommen, als wäre gerade erst 2020 vorbei. Die Zeit scheint durch Lockdowns, Einschränkungen und einer gespaltenen, sich im Kreis drehenden Politik, in einem anderen Rhythmus zu ticken. Einerseits rasend schnell, andererseits auch beinahe langatmig.

Diese dynamische Zeit haben wir genutzt um unsere Vision, Mission, Werte und Ziele weiter zu definieren, zu stärken und auszuleben, neue Firmen zu gründen, Wettbewerbe und kluge Köpfe und Partner zu gewinnen und am allerwichtigsten: wegweisend voranzugehen.

SEMODU ist ein Name, der inzwischen mit markanten Schlagworten wie Innovation, Geschwindigkeit und Qualität verbunden wird. Unser Alleinstellungsmerkmal auf dem Markt beweist, dass branchenübergreifendes Denken und Handeln sich auszahlt. Neben zahlreichen Projektanfragen erhalten wir immer öfter Anfragen für Impulsvorträge an Universitäten, vor Fachpublikum und für Fachzeitschriften. Es ist spürbar, dass sich das Verantwortungsbewusstsein der Gesellschaft weiterentwickelt, sei es der Klimaschutz, die CO₂-Neutralität, die Wohnungsknappheit oder das allgegenwärtige Thema der Bezahlbarkeit.

Die Erkenntnis, dass an vielen Stellen Handlungsbedarf besteht, ist im Vergleich zu den Vorjahren nun spürbar präsent und wir könnten nicht froher darüber sein. Denn wir wissen, dass nachhaltiges, CO₂-neutrales Wohnen mit integrierten Digital- und Energiekonzepten längst keine Zukunftsmusik mehr ist, sondern SEMODU Alltag. Um dem steigenden Interesse an unserer Arbeit gerecht werden zu können, haben wir uns nicht nur personell verstärkt, sondern konnten auch neue wertvolle Partnerschaften, Know-how, Aktionäre und Mitstreiter gewinnen.

So haben wir in diesem Jahr getreu der internen Meilensteinplanung unsere vier Geschäftsbereiche weiter ausgebaut. Gemeinsam mit dem Energie-Branchenriesen GETEC wurde die gemeinsame Tochtergesellschaft Cero2 gegründet, die klimaneutrale Energiekonzepte für gemeinsame Projekte realisiert.



Wenige Monate später folgte bereits unsere irische Digital-Schwestergesellschaft Wandwall PLC, die mithilfe von Blockchain Technologie und künstlicher Intelligenz die Immobilienbranche revolutionieren wird. Hier steht die erste Patentanmeldung kurz bevor. Weitere Patentanmeldungen werden sich in den kommenden Jahren immer weiter steigern, wenn die weitere Unternehmensentwicklung wie von uns geplant verläuft. Sobald sich die Märkte wieder normalisieren, werden wir auch die Internationalisierung intensiver vorantreiben. Gerade die in der Ausarbeitung befindlichen Patente sind allesamt für den Weltmarkt von Bedeutung und werden nach umfassenden heutigen Auswertungen und Erkenntnissen vorbereitet. Wir sind überzeugt, dass wir nach erfolgreicher Anmeldung auch im Geschäftsbereich „digital“ Weltkonzerne auf uns aufmerksam machen werden.

Ein weiterer zu verzeichnender Erfolg in diesem Jahr ist ebenso die Kooperation mit den Campus Founders aus Heilbronn und der einhergehenden „Campus Founders Challenge“, die bereits in den Startlöchern steht und zu Jahresbeginn 2022 recht zügig Fahrt aufnehmen wird.

In unserem am weitesten entwickelten Geschäftsbereich „productive“ lässt sich sagen, dass die Projektanfragen keinesfalls nachgelassen haben – im Gegenteil. Nach wie vor erhalten wir regelmäßig Anfragen, nicht nur aus Deutschland und der DACH-Region, sondern inzwischen auch aus Ländern wie den Niederlanden und Großbritannien.

Das Projekt LEVEL in Leverkusen durfte seinen Baustart bereits im Juni 2021 verzeichnen und ist damit das erste von SEMODU geplante Bauprojekt, das in Realisation geht.

Auch PR-technisch sind wir nicht untätig geblieben und haben mit dem ZIA eine landesweite Image Kampagne namens „Wir geben Leben Raum“ ausgerollt. Die hierfür eigens kreierte Webseite greift die Spannungsfelder der Immobilienbranche auf und präsentiert dringend benötigte, innovative Lösungsansätze. Des Weiteren veröffentlichten wir Beiträge in der Börsenzeitung, dem WI-Journal, der Property Post und vielen mehr und haben unsere Social-Media-Kanäle ausgebaut.

Mein Dank gilt allen Aktionärinnen und Aktionären für die Treue und das Engagement. Insbesondere gilt mein Dank aber auch allen Mitgliedern des Aufsichtsrats und Fachbeirats, die unermüdlich für unser Unternehmen arbeiten, Kontakte knüpfen und mit Rat und Tat zur Seite stehen. So verfügen wir heute über ein hochprofiliertes Kontaktnetzwerk, das weit über Deutschland hinausgeht. Zuletzt gilt mein Dank auch allen engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, mit deren Einsatz es gelungen ist, die SEMODU Gruppe von Beginn an – und besonders im vergangenen Jahr – unserer Vision ein großes Stück näherzubringen.

Lasst uns weiterhin gemeinsam die Zukunft in die Hände nehmen.

Ihr/euer



Frank Talmon l'Armée
SEMODU AG Vorstand
München, den 22. März 2022

SEMODU



UNTERNEHMENSSTRUKTUR

SEMODU AG
HRB 234766

**SEMODU STEINHEIM
ENTWICKLUNGS MBH** 100%



**FRIEDRICHSTRASSE WOHNEN
GMBH** 100%



**SEMODU PROJEKT EUROPA-ALLEE
LEVERKUSEN GMBH** HRB 241797 100%



**DERICHS U KONERTZ
PROJEKTENTWICKLUNG GMBH** 100%



SEMODU AG
HRB 234766 100%




GETEC WÄRME & EFFIZIENZ GMBH
HRB 24651 100%



SEMODU AG
HRB 234766 100%



DIE MEHRWERTBAUER GMBH
HRB 262501 100%



**SEMODU MEHRWERT WERNAU
ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
GMBH** HRB 262501



51% 49%

WANDWALL PLC
CR 696315

**SEMODU MODULAR
CONSTRUCTION GMBH**
GEPLANT 2022

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

DKS VERWALTUNGS GMBH
HRB 241725




50% 50%

DKS EUROPA-ALLEE GMBH & CO. KG
HRA 109154



50% 50%

SEMODU ENERGY GMBH
HRB 773924



49% 51%

SEMWB101 GMBH
HRB 270158



50% 50%

**SEMODU MEHRWERT WERNAU
ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT GMBH**
HRB 262501



51% 49%

ADLERSTRASSE WERNAU WOHNEN GMBH
HRB 264279



100%

WE ARE EXPERTS

VORSTAND



FRANK TALMON L'ARMÉE

Immobilienökonom, Vorstand und Gründer der SEMODU Gruppe

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.

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.



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.



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

Head of Human Resources 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.



CELIN SOMMER

Grafik-Designerin, Gründerin und Vorsitzende von 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

BERLIN



Martin Schuy
Kaufmännischer Projektleiter



Noha Elsayeh
Corporate Finance
Assistant



Riya Lamichhane
Finanzbuchhaltung und
Controlling



Shashank Pandey
Projektentwicklung



Tugba Yilmaz
Trainee Projektentwicklung

FRANKFURT AM MAIN



Alberto Rivas
Senior Projektentwicklung



Bianca Nausedat
Head of Corporate Finance



Jochen Dorner
Head of Business Development



Marina Pavlovic
Referentin strategische
Unternehmensentwicklung

STUTTGART



Andrea Adelhelm
Finanzbuchhaltung



Esther Siebert
Assistentin des Vorstands



Mirlhey Villadiego
Marketing



Frank Talmon l'Armée
Vorstand



Monika Stiegler
Finanzbuchhaltung



Niklas Talmon l'Armée
Junior Project Manager



Svenja Schniz
Verwaltung



Simone Talmon l'Armée
Head of Human Resources



Weini Abreha
Projektentwicklung

WANDWALL TEAM

BERLIN



Angelika Sonntag
Team Assistant and Office
Manager



Elena Goncharik
Global Communication



Hoda Tonekabanipour
Digital Innovation



Leo Kapetanovic
Intellectual Property
Analyst



Mehrnaz Kouhihabibi
Product Designer



Miriam Heermann
Interior Designer



Moez Khanfir
Technical Integration



Jacopo Aluzzi
IT Administration



Kimiya Rashidinik
Marketing



Laurenz Koopmann
Business Development



Sandra Sahadev
IT Specialist



Utkarsh Tripathi
Digital Transformation

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

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 Lynch Company agiert als unser Wirtschaftsprüfer in Irland.

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

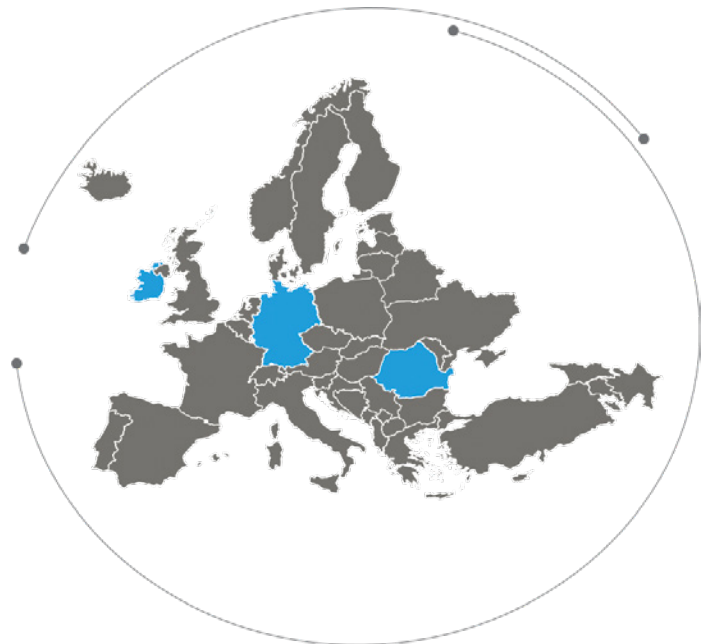
Team Recruiting & Ideenpool

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

SpdLoad

Software Development

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







DAS WERT SEMODU

WE ARE MODULAR

UNSER 5-SCHICHTEN-ANSATZ ZUR VERBESSERUNG VON QUALITÄT, ZEITPLAN, KOSTEN, NACHHALTIGKEIT UND DIGITALISIERUNG

Die Weltordnung hat in den letzten Jahren einen Paradigmenwechsel vollzogen. Die neuen Herausforderungen, denen sich die Menschheit gegenübersteht, waren in der jüngsten Vergangenheit unvorstellbar. Von der Bekämpfung von Pandemien, über den Zusammenbruch des globalen Lieferkettennetzes, bis hin zu den durch den Klimawandel ausgelösten Naturkatastrophen - all dies hat die Notwendigkeit von Effizienz und Optimierung deutlicher denn je gemacht. Auch die Bauindustrie muss umdenken.

Wir zerlegen jedes Bauprojekt in Gebäudemodule. Diese sind repetitiv, standardisiert und folgen einem Produktionsansatz wie in der Autoindustrie. Das Ergebnis ist eine Vorfertigung von bis zu 90% in der Fabrik selbst. Auf diese Weise kann ein Projekt in 50-70% kürzerer Zeit realisiert werden als ein ähnliches Projekt, das mit einem konventionellen Bauverfahren errichtet wurde. Die modulare Bauweise verkürzt nicht nur die Zeit, sondern gibt auch allen Projektbeteiligten Terminsicherheit. Da ein großer Teil der Bauarbeiten durch ein standardisiertes System in der Fabrik ausgeführt wird, werden unvorhergesehene externe Risiken auf der Baustelle vermieden.





Mit unserem modularen Ansatz wird durch den Einsatz von Hightech Qualitätskontrollinstrumenten und Prozessen ein Höchstmaß an Bauqualität sichergestellt. Hochkomplexe Mechanismen reduzieren bereits ab der Modulfertigung mögliche von Menschenhand verursachte Mängel. Erstklassige Bauqualität wird erreicht, ohne den Zeitplan und die Kosten zu belasten. Neben der Terminalsicherheit bietet die modulare Bauweise aufgrund der standardisierten Prozesse und des weitgehend standortunabhängigen Bauprozesses auch eine Kostensicherheit für sämtliche Projekte.

Ein nachhaltiger Nebeneffekt des schlanken Herstellungsprozesses ist die geringfügige Notwendigkeit von Konstruktionsänderungen, was wiederum zu einem Minimum an Bauabfall führt. Kontrollierte Qualitätsstandards machen das Gebäude langlebiger und nachhaltiger, wenn man den gesamten Lebenszyklus betrachtet. Die Verkürzung der Projektlaufzeit führt außerdem zu einer Verringerung der Kohlenstoffemissionen.

WE ARE DIGITAL

WAS MACHT SEMODU, UM DIE DIGITALISIERUNG VORANZUTREIBEN?

Wir haben uns zum Ziel gesetzt, das Wohn-erlebnis der Menschen auf einzigartige Weise zu revolutionieren und verfolgen die Vision, mit Hilfe von künstlicher Intelligenz (KI), Blockchain-Technologie und digitalen Lösungen einen individuellen und komfortablen Lebensraum zu schaffen, der zum Erlebnis wird und sich an die Bedürfnisse jedes Einzelnen anpasst. Die digitalen Wände sind eine Plattform und gleichzeitig ein neues interaktives Device, das alle Funktionen in sich vereint, welche früher über eine Unzahl von Geräten verteilt waren. So kann darüber beispielsweise Heizung, Haussicherheit, Licht via Touch, Gestik, Sprachsteuerung oder Apps kontrolliert

werden. Die Digitalwände verwandeln sich zu Tapeten, präsentieren Kunstwerke, sind Social-Media-Walls, ersetzen den Fernseher und auch das Fotoalbum der Familie. Hinzu kommt, dass Flächen in der Horizontalen beheizbar, magnetisch oder auch mittels Induktion als Kochstelle genutzt werden können.

Um genau dies zu realisieren, wurde die Schwestergesellschaft WANDWALL in Irland gegründet. So soll ein datengesteuertes System etabliert werden, welches aus dem experimentellen Stadium herauswächst und in ein nachhaltiges Liefermodell übergeht. Der Hauptfokus von WANDWALL liegt auf drei großen Bereichen: Wohnimmobilien-sektor, Gastgewerbe und Gewerbe-immobilien.





DIGITALE ZUKUNFT FÜR DIE NÄCHSTE GENERATION

Der erste Schritt auf dem Weg, die Patentanmeldung, ist bereits in vollem Gange. Anschließend folgt die Entwicklung des digitalen Moduls, das in die Wand eingebaut wird und alle Räume Ihrer Wohnung miteinander verbindet. Der nächste Schritt wird die Implementierung eines AI-Betriebssystems mit starken, auf künstlicher Intelligenz basierenden Anwendungen sein, um das Nutzererlebnis auf der Grundlage des Nutzerverhaltens zu verbessern.

Mithilfe von künstlicher Intelligenz hat man einerseits Dienstleistungen wie einen digitalen Assistenten, eine Übersetzungshilfe, Spracherkennung oder auch Sicherheitsüberwachung und andererseits können mittels maschinellem Lernen, Verhalten und Muster analysiert und erkannt werden, um Wohnen zu einem absoluten Erlebnis zu machen. Das bedeutet, dass unsere Lösung je nach Lage und Stimmung zum Beispiel die Wandfarbe anpassen kann. Genauso kann die KI aber auch Vorschläge machen, ähnlich wie YouTube. Durch den Einsatz von Blockchain-Technologie wird insbesondere eine sichere Datenbank für den Schutz der Privatsphäre und der Daten der Nutzer gewährleistet.

WE ARE DIGITAL

Technologien wie Blockchain, BigData, künstliche Intelligenz, virtuelle Realität, Internet der Dinge und viele andere finden zunehmend Anwendung in der Immobilienwirtschaft und schaffen ein ganzheitliches Ökosystem einer digitalen Immobilie. **Im Jahr 2025 werden 23,2 Millionen Deutsche Smart-Home-Produkte zu Hause nutzen.**

UNSERE ZIELE

- Digitale Revolution in der Immobilienbranche
- Vollständig integrierte Wohnlösungen
- Anpassungsfähiger Lebensraum für alle
- Eine intelligente Smart Home Plattform

UNSERE WERTE

Die tief in der Unternehmenskultur verankert sind und die interne Motivation prägen.

„EINFALLSREICHTUM UND INNOVATIONSKRAFT“

Die Neugierde und die Leidenschaft, etwas völlig Einzigartiges zu schaffen, sind die Grundlage dieses Unternehmens.

„KUNDENORIENTIERUNG“

WANDWALL PLC ist stets bestrebt, eine einfache und komfortable Lebensweise für jeden, unabhängig von Alter, Geschlecht oder persönlichen Präferenzen.

„MEHRWERT DURCH VIELFALT“

Das Unternehmen zeichnet sich durch ein junges und dynamisches Team aus, das durch Kreativität und genügend Raum für Entwicklung kontinuierlich ergebnisorientiert arbeitet.



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 unsere 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 SUSTAINABLE

KLIMANEUTRALITÄT IST UNSER MINDESTANSPRUCH

Unseren Planeten bezeichnen wir neben unseren eigenen vier Wänden als unser Zuhause. Genau dieses Zuhause gilt es zu schützen, heute mehr denn je. Denn die Überschwemmungen in Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen, ebenso wie die Hitzewellen oder Waldbrände in Kanada und den USA im Jahr 2021, lassen sich mitunter auf die Erderwärmung zurückführen. Daher ist es unsere Herzensangelegenheit, zukunftsorientierte Immobilien in Modulbauweise zu schaffen, die sich flexibel an die Bedürfnisse der Menschen und des Klimas anpassen. Wir setzen einen Akzent und verwenden ausschließlich nachwachsende Rohstoffe, Recycling-Beton und bereinigen unseren CO₂-Fußabdruck mit Ausgleichsmaßnahmen wie Aufforstung.



GEMEINSAM DAS RUDER HERUMREISSEN UND EINE LEBENSWERTE ZUKUNFT SCHAFFEN

Als Teil der Gesellschaft sehen wir es als unsere Pflicht, unseren Beitrag zur Klimaneutralität zu leisten. So werden unsere Büroräumlichkeiten ausschließlich mit Ökostrom versorgt, nur noch Elektro-Firmenfahrzeuge angeschafft und möglichst papierlos gearbeitet. Zusätzlich unterstützen wir nachfolgende Organisationen:

TREEMER – DEIN BAUM FÜR UNSERE ZUKUNFT

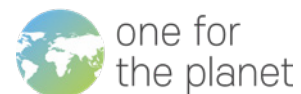
Bei Umweltangelegenheiten liegt uns der lokale Bezug besonders am Herzen. Nicht irgendwo, nicht irgendwann und nicht irgendwie, sondern jetzt, in unserem Land und mit zertifizierten Partnern. Mit Treemer pflanzen wir gemeinsam Bäume in den bayrischen Wäldern.



<https://www.treemer.net>

ONE FOR THE PLANET

One for the Planet ist ein gemeinnütziger Verein, der für ein aussagekräftiges und dennoch simples Konzept nach dem Motto: „Gemeinsam unsere Welt retten!“ steht. Zusätzlich ist Gründerin Celin Sommer in unserem Fachbeirat Nachhaltigkeitsbeauftragte. Für jede Mitarbeiterin und jeden Mitarbeiter spenden wir jeweils einen kleinen Betrag, der zu 100% in nachhaltige Projekte fließt und zusätzlich den Vereinsaufbau unterstützt.



www.onefortheplanet.de

NACHHALTIGKEIT UND WOHNKOMFORT DÜRFEN SICH NICHT LÄNGER AUSSCHLIESSEN

Aktuelle Veröffentlichungen zeigen, dass der Bau sowie Betrieb von Gebäuden weltweit für 39% des CO₂-Ausstoßes und 53% der deutschlandweiten Abfallproduktion verantwortlich ist [Quelle: World Green Building Council 2021; Statistisches Bundesamt 2019]. Zugleich nimmt die Bevölkerungsdichte weiter zu und unsere Ressourcen werden knapper. Die Ära der Digitalisierung, neue Mobilitätsdienste und ein verändertes Bewusstsein für Nachhaltigkeit stellen veränderte Anforderungen an Immobilien. Die Nachfrage der Bürger nach integralen, vollumfänglichen und zukunftsorientierten Lösungen steigt. Neben der energetischen Versorgung stehen auch vielfältige, individuelle und flexible Wohnformen sowie die Mobilität im Betrachtungsfokus. Ein Spannungsfeld, in dem sich der Durchschnittsbürger aus finanziellen Gründen meist zwischen Wohnkomfort und Nachhaltigkeit entscheiden muss, ist für uns nicht länger akzeptabel.



WE ARE SUSTAINABLE

MIT CER02 WERDEN NEUE MASSSTÄBE AM MARKT GESETZT

SEMODOU und GETEC treten in einer gemeinsamen Gesellschaft, unter der markanten Brand „Cero2“, auf dem deutschen sowie europäischen Markt mit innovativen Produkten auf. Die Gesellschaft profitiert von der Expertise der Unternehmensgruppe GETEC im Energiesektor und derer von SEMODOU in der Projektentwicklung und legt ihren Tätigkeitsfokus auf innovativste Technologien für die energetischen Gebäudeversorgung.

Dabei ist unser Leistungsportfolio breit gefächert und reicht von Energieversorgungslösungen in der Projektentwicklung über die Forschung und Entwicklung modularer Technikräume bis hin zu zukunftsorientierten Mobilitätskonzepten.

MODULARE TECHNIKRÄUME – DIE ZUKUNFT FÜR NEUBAU UND BESTAND

Ein wesentlicher Baustein unserer Zusammenarbeit mit der GETEC ist die Entwicklung und spätere Vermarktung von Energiemodulen.

Diese werden in verschiedenen Größen und hochstandardisierten Ausführungen in Abhängigkeit der Gebäudegrößen, 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 Bestandhalter ist diese Lösung zudem interessant, wenn es darum geht, die in die Jahre gekommene Energieversorgung auf eine CO₂-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.

DIE ZUKUNFT DER IMMOBILIEN – VERNETZT, INNOVATIV UND MOBIL

Stau, Lärm, Straßen voller parkender Autos und Umweltverschmutzung – vor allem in

urbanen Gebieten ein allzeit bekannter Zustand. Die Bevölkerung entwickelt durch die Folgen des Klimawandels vermehrt das Bewusstsein für eine umweltfreundlichere Lebensweise mit integralen und zukunftsorientierten Lösungen. Mit CERO2 entwickeln wir in Abhängigkeit zur geographischen Lage eines Standorts und der Bewohnerstruktur vielfältige Angebote für die freie Entfaltung der individuellen Mobilität. Sharing-Modelle für elektrifizierte Fahrzeuge, Lastenfahrräder oder E-Scooter sowie der flächendeckende Ausbau der Infrastruktur für sorgenfreie Lademöglichkeiten beschreiben nur einen Ausschnitt des Lösungsumfangs.

WE ARE PRODUCTIVE

BESONDERE UMSTÄNDE ERFORDERN INTELLIGENTE LÖSUNGEN

Bereits heute leben beinahe 8.000.000.000 Menschen auf der Erde, davon 3,5 Mrd. in Städten. Im Jahre 2050 werden es 10 Mrd. Menschen sein, wovon 70 % in den Städten leben werden. Daher fordert unsere Zukunft Städte mit guten, schnellen, bezahlbaren und flexiblen Lösungen.

All diese Anforderungen erfüllen wir bei SEMODU – mit zukunftsorientierten Konzepten, unter Verwendung hochinnovativer Technologien sowie klugen Partnerschaften, schaffen wir einen Mehrwert für jeden!

Projektentwicklung

Mit unserem umfassenden Leistungsspektrum möchten wir dazu beitragen die neuen Herausforderungen dieses Planeten zu bewältigen. In der Bauindustrie ist die Optimierung des magischen Dreiecks aus Qualität, Zeit und Kosten ein allgegenwärtiges Thema. Unsere fortschrittliche Methodik verbessert nicht nur diese drei Parameter erheblich, sondern fügt noch zwei weitere hinzu: Nachhaltigkeit und Digitalisierung.

Wir bieten auch Leistungen im Rahmen eines sogenannten Service-Development an. Beteiligungen an unseren städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen und Projektentwicklungen sind im Rahmen eines Joint Venture oder einer projektbezogenen Zusammenarbeit grundsätzlich immer möglich.





Die Idee – Flexibilität und Geschwindigkeit

Obwohl viele Faktoren wie der Preis, die Lage eines Grundstücks sowie die Bauvorschriften und städtebaulichen Satzungen starr sind, bleiben bei der Projektentwicklung immer noch Wahlmöglichkeiten. Beispielsweise können wir auf die Expertise und Erfahrung von auf den Modulbau spezialisierten Planern und Entwicklern zurückgreifen und dadurch die Geschwindigkeit von Projektlaufzeiten deutlich erhöhen. Unter Berücksichtigung sämtlicher Projektparameter werden unsere Konzepte auf Kundenwünsche maßgeschneidert. Unsere Priorität liegt nicht auf der Quantität der Module, sondern auf der Qualität des entstehenden Wohnraums für künftige Generationen.

SEMODU Projekte stehen für:

Nachhaltigkeit: Optimierung von Material-, Personal- und Zeitressourcen, CO₂-Neutralität, recyclebare Materialien, Aufforstung.

Flexibilität: Objekt kann jederzeit abgebaut, umgebaut oder wieder an neuer Stelle errichtet werden.

Schnelligkeit: Hoher Vorfertigungsgrad, effiziente Planung durch systematischen Planungsprozess, Aufbau in kürzester Zeit.

Grundstücksspezifisches Design: Die Gebäudenutzung kann entsprechend der jeweiligen öffentlichen, sozialen, ökologischen und ökonomischen Bedürfnisse angepasst werden.

Befahrbarkeit: Geringere Bau- und Instandhaltungskosten.

MARKETING UND PR

CORPORATE DESIGN

Die vollständigen Corporate Design-Richtlinien wurden mit der Partner-Marketingagentur Echolot erstellt. SEMODUs Design- und Branding-Ansatz ist modern und stilvoll und basiert auf dem Zielmarkt und der Persona des Unternehmens.

AKTIVITÄTEN IN DEN SOZIALEN MEDIEN

Social-Media-Plattformen wie Facebook, Twitter, Instagram und LinkedIn sind zu wichtigen virtuellen Räumen für SEMODU geworden. Durch die Online-Präsenz als Immobilienunternehmen hat SEMODU die Möglichkeit, seinen Anhängern eine Geschichte zu erzählen und sie durch die faszinierenden Projekte des Unternehmens zu inspirieren.

Das vergangene Jahr hat gezeigt, dass LinkedIn für SEMODU das effektivste Instrument für die Interaktion mit dem Online-Publikum geworden ist. Da die LinkedIn-Plattform Zugang zu einer Vielzahl von gebildeten, qualifizierten und einflussreichen Menschen mit hoher Suchintention für SEMODU verschafft hat, steigen Indikatoren wie Engagement-Rate, Kommentare und Likes zahlenmäßig immer weiter an. Unsere Inhalte sind in verschiedenen Formaten wie SlideShare-Präsentationen, Blog-Posts, Infografiken und Videos verfügbar, um den Sehgewohnheiten unserer Zielgruppe gerecht zu werden.

Darüber hinaus ist es dem Marketingteam von SEMODU gelungen, mit Hilfe von Social-Media-Plattformen den qualitativen B2C-Traffic auf der Website zu steigern.





„WIR GEBEN LEBEN RAUM“-KAMPAGNE

„Wir geben Leben Raum“ ist eine vom ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss) initiierte Imagekampagne, in der sich die führenden Unternehmen der Immobilienwirtschaft zusammengeschlossen haben, um die aktuellen Innovationen und Konzepte der Immobilienwirtschaft darzustellen. Die Kampagne umfasst vier Hauptkategorien: Digitalisierung, Gemeinschaft, Karriere, Klimaschutz. Als Mitglied des ZIA trägt SEMODU aktiv zu dieser Kampagne bei, indem es regelmäßig Inhalte liefert. SEMODU hat bisher 5 Artikel in dieser Kampagne veröffentlicht und ist in allen Kategorien vertreten. Darüber hinaus werden die Inhalte von SEMODU auf den Social Media Accounts der Kampagne geteilt, was zu einer stärkeren Markenbildung für SEMODU führt.

NETZWERK UND PARTNERSCHAFTEN

Netzwerk und Partnerschaften: SEMODU nutzt sein großes Netzwerk, um die Markenbekanntheit zu steigern und Verbindungen zu bereichern. SEMODU nahm an der größten Immobilienmesse, der EXPOREAL, teil, um das Unternehmen und das Konzept dahinter Menschen aus der gesamten Immobilienbranche vorzustellen und neue Verbindungen zu knüpfen, um die Mission und Vision des Unternehmens zu fördern. Das große Netzwerk von Partnerunternehmen unterstützt das Branding von SEMODU. Die Zusammenarbeit mit GETEC zur Gründung von CERO2 als neues Partnerunternehmen von SEMODU ist ein gutes Beispiel für diesen Fall. CERO2 ist die nachhaltige Abteilung von SEMODU, die sich auf die Bereitstellung von Lösungen für Immobilien konzentriert, die dem Klimawandel ausgesetzt sind.

MARKETING UND PR

PUBLIC RELATIONS

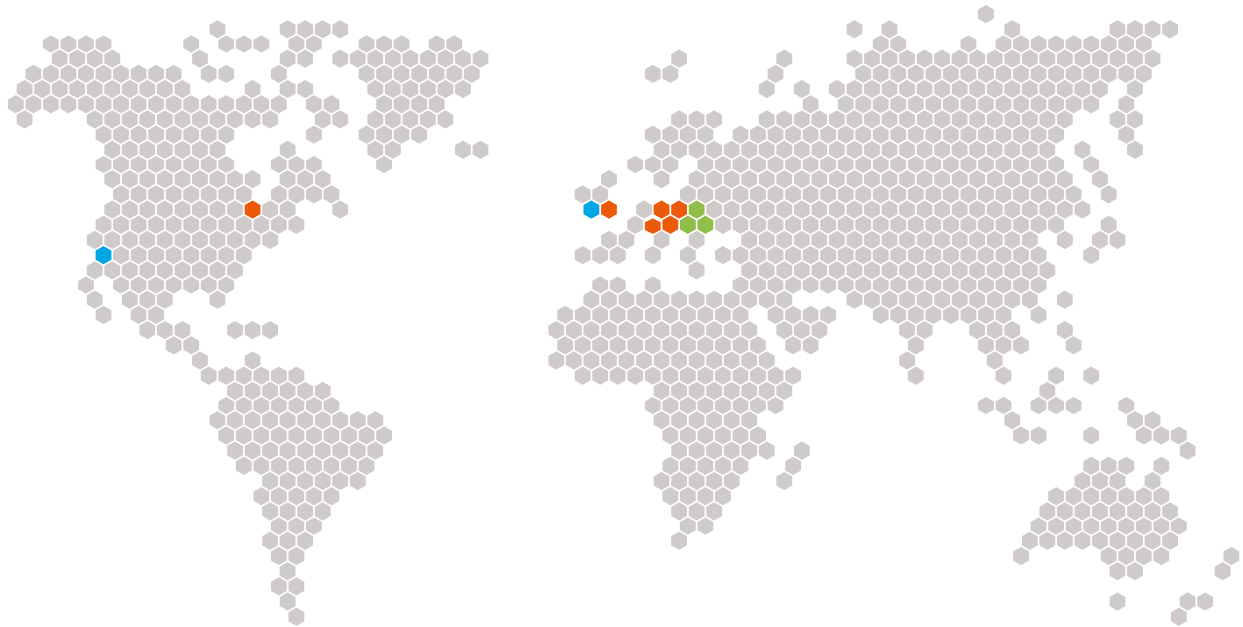
Zusammen mit dem Marketingpartner Echolot veröffentlicht SEMODU Nachrichten und Pressemitteilungen. Unsere Artikel wurden in verschiedenen Publikationen wie der Børsen-Zeitung und RWWEFIRE veröffentlicht. Darüber hinaus werden der Nachrichtenbereich der Website sowie die anderen Bereiche regelmäßig aktualisiert, um mehr Besucher anzulocken und zu gewinnen.

WANDWALL Opening Event

WANDWALL ist das Partnerunternehmen von SEMODU, das im Mai 2021 als digitale Abteilung in Irland gegründet wurde. Die Auftaktveranstaltung von WANDWALL fand im August 2021 in Zusammenarbeit mit Heuerdialog statt und versammelte Fachleute aus der Immobilienbranche. Das Büro von WANDWALL war im Rahmen der Veranstaltung für die Gäste geöffnet und bot mehrere Präsentationen sowie die Möglichkeit, Fragen zu stellen und zu beantworten.



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 München
ADRESSE Maximilianstraße 2
80539 München

STANDORT Stuttgart
ADRESSE Benzenmühlstraße 9
71723 Großbottwar

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

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

STANDORT Irland
ADRESSE 26 Upper Pembroke
Street
Suite 10089, Dublin 2
WANDWALL

**GETEC
STANDORTE**

STANDORT Berlin
ADRESSE Hauptstatatelier
Am Spreebord 9e
10589 Berlin

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

STANDORT Vereinigte Staaten
ADRESSE 530 Downtown Lytton Ave.
2nd Floor
94301 Palo Alto, California
WANDWALL





PROJEKTE

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

PROJEKT: DORF IM DORF



Herausforderung:

Obwohl die Zahl der älteren Menschen in Deutschland steigt, erleben gerade im Alter viele Menschen eine starke Vereinsamung. Soziale Kontakte brechen weg, hinzu kommen immer höhere Wohnkosten – vor allem in den Ballungszentren. Neubulach liegt eine knappe Autostunde von Stuttgart entfernt, viele Senioren verbringen hier ihren Lebensabend. Rund 20 % der Einwohner dieses Landkreises sind bereits über 65 Jahre – Tendenz steigend. Der Standort ist deshalb für die SEMODU der ideale Standort für sein Pilotprojekt. Das Projekt soll zeigen, was alles möglich ist, wenn alle Beteiligten, wie Architekt, Projektentwickler, Stadt, Bank und Anwohner Hand in Hand auf ein Ziel hinarbeiten. Es liegt also an der Gemeinschaft, das Projekt für die Gemeinschaft zu realisieren.

Lösung: Dorf im Dorf – Zeichen setzen für gutes Wohnen im Alter

Lebensqualität für ältere Menschen bedeutet, ein attraktives und lebenswertes Umfeld zu erhalten oder zu schaffen. Das Projekt „Dorf im Dorf“ könnte schon bald hieran anknüpfen, denn es greift exakt die Bedeutung der Zusammenführung auf und füllt sie mit Leben. Die Architektur des Häuser-Ensembles richtet sich klar auf den Treffpunkt in der Mitte aus. Das Projekt ist so angelegt, dass die rund 24 Wohnungen in einer Größe zwischen 45 und 90 m² sowohl Alleinstehenden als auch Paaren und kleineren Lebensgemeinschaften Lebensraum bieten.

Noch ist das Grundstück eine grüne Wiese, doch nach vielen Gesprächen auf allen Ebenen konkretisiert sich nun das Projekt und die Realisierung nimmt Formen an.

AUSFÜHRUNG: 2022 – 2024

ARCHITEKTEN: Nebel Pössl Architekten GmbH



PROJEKT: LEVEL

LEVEL
The link to better living.

Herausforderung:

100 Jahre lang – von 1903 bis 2003 – prägte das Eisenbahnausbesserungswerk das Lebensgefühl im Stadtteil Opladen. Als das „Bundesbahn-Ausbesserungswerk Opladen“ 2003 stillgelegt wurde, war dies zunächst ein Schock für Leverkusen. Wenige Jahre später ergriff die Stadt jedoch die Chance und legte die innerstädtische gelegene Bahnbrachfläche als Stadtumbaugebiet fest. Auf den rund 70 Hektar entstand über die Jahre ein neues Stadtviertel, die „Neue Bahnstadt Opladen“. Das Ziel war die Schaffung eines neuen Stadtviertels mit Wohnsiedlungen, Bildungsstätten, Büros und Einzelhandel, aber auch mit Grün- und Freizeitflächen. Das komplette Areal wird fußgänger- und fahrradfreundlich gestaltet und von einem „grünen Band“ umringt. Die gesamte Stadtentwicklung soll dann 2024 abgeschlossen sein. In einem der letzten Bauabschnitte, entlang der neuen Europa-Allee, einer der Erschließungsstraßen der Neuen Bahnstadt, entsteht unser Projekt LEVEL.

Lösung: Wohnen und Arbeiten auf einem besseren Level

Für das Projekt LEVEL ist durch die Bauherren Derichs u Konertz Projektentwicklung und uns – SEMODU – der Baubeginn in 2021 erfolgt und die Fertigstellung für Ende 2022 geplant. Das Projekt bietet insgesamt ca. 4.300 Quadratmeter Wohnfläche, aufgeteilt in 63 Wohneinheiten und weitere ca. 500 Quadratmeter für Büros und Arztpraxen sowie ca. 700 Quadratmeter für eine Kindertagesstätte. LEVEL setzt sich zusammen aus einem freistehenden Solitär sowie einem L-förmigen Riegelbau mit einer gemeinsam genutzten Tiefgarage. Zwischen den Gebäudekörpern entsteht ein Innenhof, der teilweise den Bewohnern der Gebäude zur Verfügung steht und teilweise als Garten und Spielanlage der Kindertagesstätte genutzt wird. Das gesamte Projekt wurde bereits in 2020 an zwei Investoren verkauft.

Gemeinsam mit dem Kölner Büro Nebel Pössl Architekten ist eine sehr hochwertige und spannende Architektur gelungen, die das neue Stadtquartier weiter bereichern wird.

AUSFÜHRUNG: 2021 – 2023

ARCHITEKTEN: Nebel Pössl Architekten GmbH



PROJEKT: AM GRÜNEN ANGER



Herausforderung:

In dem 2019 ausgelobten Investorenwettbewerb ging es der Stadt Wernau für das neue Wohngebiet Adlerstraße Ost III darum, ein Quartier mit hoher gestalterischer Qualität, Nachhaltigkeit und einer guten sozialen Mischung zu schaffen. Dementsprechend hat die Stadt den Wettbewerb auch so ausgelegt, dass die Entscheidung nicht über den Kaufpreis, sondern über die Auswahl der besten Konzepte ging. Die Preise für die Grundstücke waren bereits in der Ausschreibung des Wettbewerbs klar definiert.

Die insgesamt vier Lose haben zudem unterschiedliche Themenschwerpunkte erhalten. So sollen auf dem 7.324 m² großen Grundstück, dem Los 1, das die SEMODU gewinnen konnte, vorwiegend altersgerechte Wohnungen entstehen.

Lösung: Am grünen Anger – ökologisch, innovativ und mobil

Gemeinsam im Team mit den Kränzle+Fischer-Wasels Architekten und den Entwicklern von Die Mehrwertbauer erarbeitete SEMODU ein Konzept für generationenübergreifendes Wohnen, das auf serieller/modularer Bauweise fußt. Die Wettbewerbsanforderungen wurden sowohl architektonisch, jedoch insbesondere konzeptionell übertrifft, so dass der Wettbewerb gewonnen werden konnte. Das Projekt bietet unterschiedliche Wohnungstypologien für vielfältige Lebenssituationen und ermöglicht mit rund 37% gefördertem bzw. mietpreisreduziertem Wohnraum eine sehr gute soziale Durchmischung. Für die rund 115 Wohnungen wurde ein innovatives Energie- und Mobilitätskonzept in Zusammenarbeit mit der CERO2 entwickelt.

Im Dezember 2021 konnte der Grundstückskaufvertrag mit der Stadt Wernau abgeschlossen und damit der Start in die Realisierungsphase des Projektes „Am grünen Anger“ eingeläutet werden.

AUSFÜHRUNG: 2021 – 2023

ARCHITEKTEN: Kränzle+Fischer-Wasels Architekten BDA



PROJEKT: NECKARBOKEN

Herausforderung:

Die Entwicklung des Stadtquartiers „Neckarbogen“, dessen erster Bauabschnitt im Rahmen der Bundesgartenschau 2019 realisiert wurde, wird fortgeschrieben und durch drei weitere Baufelder ergänzt. Das Gebäude K5 ist Teil der urban geprägten Blockrandstruktur. Die Zielsetzung, ein vielfältiges, gemischt genutztes Stadtquartier zu schaffen, impliziert die Attraktivität für alle Altersstufen und alle Lebensentwürfe.

Lösung: Hybrider Holzbau für ein vielfältiges und zukunftsorientiertes Stadtquartier

Zusammen mit den Wittfoht Architekten und der Mehrwertbauer GmbH entwickelte die SEMODU AG ein modernes, integrales und wohlfühlorientiertes Wohnkonzept. Grundlage hierfür sind eine barrierefreie Erschließung sowie ein modularer Aufbau der einzelnen Geschosse mit 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Das 1. und 2. OG sind als Maisonette-Wohnungen konzipiert. Jede Wohneinheit ist nach zwei Seiten ausgerichtet und hat einen eigenen Außenbereich in Form einer Loggia/eines Balkons. Der große Dachgarten steht ebenfalls für alle Bewohner des Hauses zur Verfügung und bietet somit viele Kontakt- und Kommunikationsflächen sowie zusätzliche Aufenthaltsqualität. Die Architektur ist hell und freundlich und das Gebäude öffnet sich über diese Elemente zum gemeinschaftlich genutzten Grünbereich hin. So entsteht ein interessantes Wechselspiel von innen und außen, von Privatheit und Öffentlichkeit, von Kommunikation und Kontemplation.

Das Gebäude K5 wird als seriell gefertigter, hybrider Holzbau konzipiert. Die serielle Holzbauweise ermöglicht trotz der dargestellten Vielfalt eine wirtschaftliche Realisierung und durch Vorfabrikation eine besonders kurze Bauzeit. In einem optimierten Bauverfahren entstehen deutlich reduzierte Baukosten, wodurch Ressourcen bei Baumaterial und Arbeitskräften gespart werden.

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: Wohnungsmix mit Gewerbeanteil
Fläche in m²: 17.700
EUR in Mio. (ca.): 81
Geplanter Start: 2025
Kommentar: Komplexe Stadtteilentwicklung mit erforderlicher Baurechtschaffung

03

Ort: Metropolregion München
Asset-Typ: Geschosswohnungsbau mit geringem Gewerbeanteil
Fläche in m²: 56.000
EUR in Mio. (ca.): 300
Geplanter Start: 2024
Kommentar: Stadtentwicklungsprojekt für modularen Neubau

04

Ort: Metropolregion München
Asset-Typ: Modulares Mehrfamilienhauskonzept
Fläche in m²: 12.000
EUR in Mio. (ca.): 76
Geplanter Start: 2023
Kommentar: Nachverdichtung eines innerstädtischen Grundstücks

05

Ort: Metropolregion Stuttgart
Asset-Typ: Bezahlbare Mehrfamilienhäuser
Fläche in m²: 11.000
EUR in Mio. (ca.): 40
Geplanter Start: 2023
Kommentar: Ansatz der Stadt zur Entwicklung eines Mehrfamilien- & Seniorenkonzepts

06

Ort: Metropolregion Stuttgart
Asset-Typ: Geschosswohnungsbau
Fläche in m²: 15.000
EUR in Mio. (ca.): 71
Geplanter Start: 2023
Kommentar: Entwicklung der geförderten Wohnungen

07

Ort: Metropolregion Stuttgart
Asset-Typ: Geschosswohnungsbau mit geringem Gewerbeanteil
Fläche in m²: 7.400
EUR in Mio. (ca.): 35
Geplanter Start: 2023
Kommentar: Städtebaulicher Wettbewerb

08

Ort: Metropolregion Stuttgart
Asset-Typ: Konzept aus Geschosswohnungsbau und Stadthäusern
Fläche in m²: 2.000
EUR in Mio. (ca.): 11
Geplanter Start: 2023
Kommentar: Grundstücksentwicklung mit Baurechtschaffung

09

Ort: Metropolregion Stuttgart
Asset-Typ: Mehrfamilienhauskonzept mit Gewerbeanteil
Fläche in m²: 5.400
EUR in Mio. (ca.): 25
Geplanter Start: 2022
Kommentar: Nachhaltige Projektentwicklung in Modulbauweise

10

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

11

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

12

Ort: Deutschlandweit
Asset-Typ: Modularer Geschosswohnungsbau
Fläche in m²: 10.000
EUR in Mio. (ca.): 50
Geplanter Start: 2022
Kommentar: Service Development und Consulting

13

Ort: Österreich und Osteuropa
Asset-Typ: Modularer Geschosswohnungsbau
Fläche in m²: 100.000
EUR in Mio. (ca.): 300
Geplanter Start: 2022
Kommentar: Service Development und Consulting

14

Ort: Deutschland
Asset-Typ: Pflegeimmobilien
Fläche in m²: 15.000
EUR in Mio. (ca.): 75
Geplanter Start: 2022
Kommentar: Service Development

02
01

12
14

Level

Quartier am
Floßhafen

05
06
07
08

09
10
11

Dorf im Dorf

Am Grünen
Anger

03
04

TOTAL

Fläche in m²: 339.500
EUR in Mio. (ca.): 1.374





LAGEBERICHT

LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2021 mit Nachtragsbericht zum 01.04.2022

Inhaltsverzeichnis

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

01 Geschäft und Rahmenbedingungen

a) Wirtschaftliche Verhältnisse

Seit Gründung der SEMODU AG im Jahr 2017 werden modulares, serielles, ökologisches und gesundes Bauen deutschlandweit und beratend auch international umgesetzt. Für die Unternehmensgründer war es wesentlich, eine Lösung zu finden, die Wohnen für alle bezahlbar macht und dabei auch hohe Qualitätsansprüche erfüllt. Deshalb orientiert sich das Projektmanagement von SEMODU an der Serienfertigung in der Automobilindustrie.

Da SEMODU gerade nicht die klassischen Wege in der Projektrealisierung verfolgen möchte, arbeitet das Unternehmen mit professionellen Netzwerkplänen in enger Partnerschaft mit Architekten, Stadtplanern, Energieunternehmen sowie Zulieferbetrieben auch im Bereich Modulbau. Dabei sehen wir uns als Partner und Methodengeber für Projektentwickler, Investoren, Wohnungsbaugesellschaften, Kirchen und Kommunen.

Seit mehr als 4 Jahren entwickelt SEMODU erfolgreich modulare Gebäude in verschiedenen technischen Ausführungsvarianten. Daneben werden in den Projekten, wo es möglich ist, CO₂-neutrale Speichertechnologien für Strom in Gebäuden und wegweisende Energiekonzepte eingesetzt. Mit den modularen Immobilienkonzepten von SEMODU leistet das Unternehmen seither einen wesentlichen Beitrag zur Bewältigung der zukünftigen ökonomischen und ökologischen Herausforderungen in der Immobilienwirtschaft.

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

Schwerpunkte der Tätigkeit sind:

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

Bei SEMODU gehen wir Projektentwicklungen 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 und zukunftsweisende Projektentwicklungen 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 und prosperierende Metropolregionen. 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 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 2021 mit Nachtragsbericht zum 01.04.2022

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.

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. Zum 25.02.2021 wurde Herr Jochen Dorner zum Prokuristen der SEMODU AG bestellt sowie Geschäftsführer der CER02 GmbH zum 31.03.2021.

Die GETEC hat sich im März 2021 an der heutigen CER02 GmbH zur Umsetzung neuer und wegweisender Energiekonzepte beteiligt und 51 % der Anteile erworben. Das Erfolgskonzept: Grüne, regenerative Energielösungen auf Basis standardisierter Raummodule für ein langfristig nachhaltiges und ressourcenschonendes Leben und Arbeiten. Die Gesellschaft hat vor allem innovative Technologien für die Energieversorgung von Gebäuden im Fokus.

Dabei umfasst das Geschäftsportfolio:

- Energieversorgungslösungen in der Projektentwicklung
- Forschung, Entwicklung und Vertrieb von modularen Technikräumen
- zukunftsorientierte Mobilitätskonzepte

Erfolgreich im Mai 2021 wurde WANDWALL PLC, eine Schwestergesellschaft der SEMODU AG in Irland gegründet, an der sich die SEMODU AG beteiligt hat. Mit der Vision, ein vollständig digitales Gebäudemodul zu schaffen, konzentriert sich WANDWALL auf Wohn-, Hotel- und Gewerbeimmobilien. Dazu gehört der Einsatz intelligenter digitaler Prozesse und Anwendungen.

c) Unternehmensstruktur

Die Gesellschaft fungiert als Immobilien- und Beteiligungsholding; 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 am 31.12.2021:

Objektgesellschaft	Sitz	Projektstandort	Anteilshöhe in % (un)mittelbar
SEMODU Projekt Europaallee Leverkusen GmbH	Grünwald	Leverkusen	100
SEMODU Olympisches Dorf Entwicklungsgesellschaft E1 mbH	Grünwald	Berlin	100
SEMODU Steinheim Entwicklungsgesellschaft mbH	Grünwald	Steinheim	100
Friedrichstraße Steinheim Wohnen GmbH	Grünwald	Steinheim	100
WANDWALL PLC	Berlin	Dublin	78
SEMODU Mehrwert Wernau Entwicklungsgesellschaft mbH	Grünwald	Wernau	51
Adlerstraße Wernau Wohnen GmbH	Grünwald	Wernau	51
DKS Europa-Allee GmbH & Co. KG	Grünwald	Leverkusen	50
DKS Europa-Allee Projekt Verwaltung GmbH	Grünwald	Leverkusen	50
SEMWB101 GmbH	Grünwald	Heilbronn	50
SEMODU Energy (CER02 GmbH seit 02.02.2022)	Großbottwar	Großbottwar	49

WANDWALL PLC entwickelt innovative Konzepte für die Integration von künstlicher Intelligenz in ein digitalisiertes Modul. Über den Ankauf von 360 Millionen A-Stammaktien hat sich auf diese Weise die SEMODU AG zunächst mit 78 % an der Gesellschaft beteiligt. Kern der Arbeit ist 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.

Die CER02-GmbH mit Sitz in Großbottwar, Baden-Württemberg, wurde zunächst als SEMODU Energy GmbH von der SEMODU AG im Jahr 2020 gegründet. Die GETEC, mit Sitz in Magdeburg, beteiligte sich im Jahr 2021 mit 51 % an der SEMODU Energy GmbH, die dann zur CER02 GmbH umfirmiert wurde. Somit liegt die Beteiligung der SEMODU AG bei 49 %. Mit CER02 werden bei Energiedienstleistungen am Markt neue Maßstäbe gesetzt.

d) Wesentliche Ereignisse von aktiven Gesellschaften im Berichtszeitraum 2021

Neben den bereits bearbeiteten Projekten in Leverkusen, Wernau, Heilbronn und Steinheim sind weitere Projekte im Vorlauf, jedoch zum Berichtszeitpunkt noch nicht vertraglich gebunden. Insgesamt konnte sich die Gesellschaft eine Projektpipeline mit einem Bruttoverkaufsvolumen von über 1 Mrd. EUR 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.

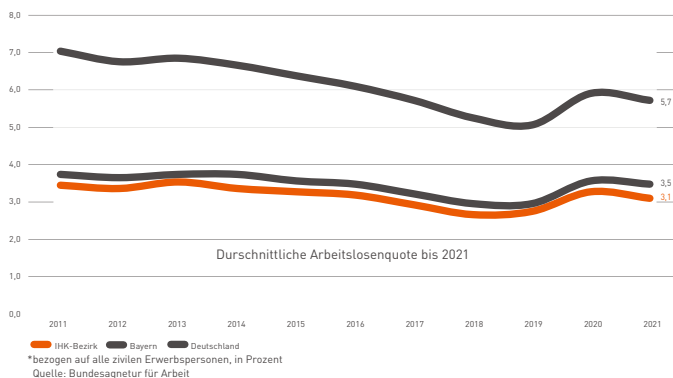
Das Projekt unserer anderen Zwischenholding SEMODU Projekt Europaallee Leverkusen GmbH, das gemeinsam mit dem Partner Derichs u Konertz aus Aachen mit der DKS Europa-Allee Projekt GmbH & Co. KG KG entwickelt wurde, erhielt Ende des letzten Jahres die Baugenehmigung und wurde danach komplett verkauft. Die Bauarbeiten wurden dementsprechend in dem Berichtsjahr seit März durchgeführt.

e) Entwicklung der Gesamtwirtschaft

Unter dem Einfluss der COVID-19-Pandemie wurde im Jahr 2020 eine wirtschaftliche Rezession verzeichnet. Allerdings dürfte das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2021 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes preisbereinigt um 2,7 % höher gewesen sein als im Jahr 2020. Die deutsche Wirtschaft hat sich trotz der anhaltenden Pandemiesituation und zunehmender Angebots- und Materialengpässe nach dem Rückgang im Vorjahr erholt, wobei die Wirtschaftsleistung noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht hat. Verglichen mit 2019, lag das BIP 2021 bei 2,0 % niedriger.

Erneut hat die Bekämpfung der Corona-Pandemie zu einem hohen Finanzierungsdefizit des Staates geführt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes überstiegen die Ausgaben von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen im Jahr 2021 die Einnahmen um 153,9 Mrd. EUR. Das ist sogar noch etwas mehr als im Jahr 2020, als das Defizit 145,2 Mrd. EUR betrug, und das zweithöchste Defizit seit der deutschen Einheit. Das Defizit 2021 entspricht 4,3 Prozent des Bruttoinlandsprodukts. Laut Statistiken konnten sich das Baugewerbe und die Informations- und Kommunikationsbranche in der Pandemie gut halten und ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zu 2019 spürbar steigern. Das Vorkrisenniveau der Wirtschaftsleistung wird aber voraussichtlich erst Mitte 2022 wieder erreicht. Beeinflusst bleibt nach wie vor die wirtschaftliche Entwicklung maßgeblich durch den Verlauf der Pandemie und die Eindämmungsmaßnahmen.

Entwicklung Arbeitslosenquote* 2011- 2021
(in Prozent)

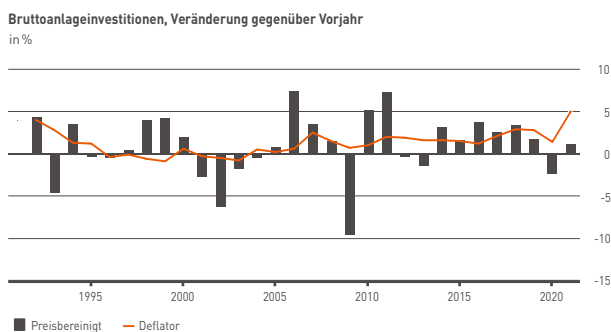


LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2021 mit Nachtragsbericht zum 01.04.2022

Es gibt zwei grundlegende wirtschaftliche Trends. Der Dienstleistungssektor wurde von den Vorsichtsmaßnahmen besonders betroffen, während der Industriesektor sich als vergleichsweise robust erwiesen hat. Allerdings hat sich die gesamtwirtschaftliche Leistung im ersten Quartal 2021 eher abgeschwächt. Zu diesem Zweck hat das Bundeskabinett im März das Nationale Reformprogramm 2021 beschlossen. Darin wurden die Maßnahmen und Investitionen zusammengefasst, mit denen Bund und Länder die für nachhaltiges Wachstum und Beschäftigung in Deutschland notwendigen Grundlagen stärken wollten. Im Ergebnis war die vom Bundeswirtschaftsministerium veröffentlichte Jahresprojektion für 2021 der Ansicht, dass die Rezession nicht so schwerwiegend war wie zuvor und dass der Aufschwung schneller ausfiel als erwartet.

Es ist jedoch zu erwarten, dass sich das BIP im Jahr 2022 um 2,6 % im Vergleich zu 2021 erhöhen wird. Die Bruttoinvestitionen, die 2020 stark zurück gegangen sind, sind in 2021 um 5 % gestiegen. Auch für das nächste Jahr wird ein weiterer Anstieg prognostiziert. Zu diesem Aufschwung trugen bzw. tragen unter anderem die zunehmenden Impffortschritte und die damit einhergehende Lockerung bei.



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2019

f) Entwicklung des Wohn-Immobilienmarktes in Deutschland

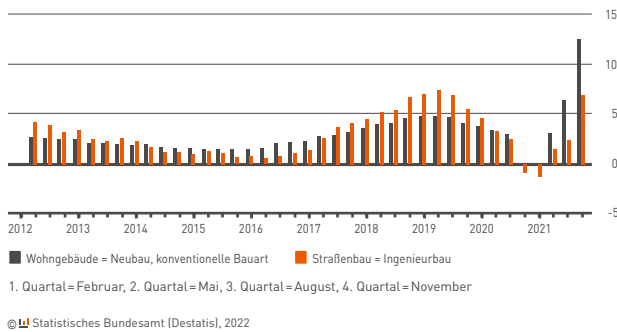
Die Immobilienbranche wurde von der Ausbreitung von Covid-19 ebenfalls betroffen. Zum Beispiel konnten einige Baustellen nicht wie geplant betrieben werden. Ebenso mussten Geschäfte aufgrund von Schwierigkeiten hinsichtlich der Preisgestaltung und Finanzierung unterbrochen oder sogar abgebrochen werden. Die Pandemie hat auch einen Materialmangel verursacht, der zu den zeitlichen Verzögerungen auf den Baustellen geführt hat.

Allerdings wurde der Immobilienmarkt von der Corona-Krise nicht vollständig beeinträchtigt. Im Gegensatz zu den Erwartungen ziehen die Preise weiter an und die Nachfrage nach Wohnraum besteht weiterhin. Auch in diesen Zeiten werden Wohnungen gesucht, gekauft und gemietet. So zeigte das Institut der deutschen Wirtschaft einen weiteren Trend auf, der vor allem auf die hohen Wohnkosten in den Städten zurückzuführen ist: Immer mehr Menschen ziehen ins Umland, da dort die Wohnungspreise niedriger anfallen. Dennoch hat eine Auswertung gezeigt, dass sogar in abgelegenen Regionen Immobilienpreise um bis zu 40 % gestiegen sind. Dieser Anstieg ist wiederum auf die hohe Nachfrage zurückzuführen.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes haben sich die Preise für Wohnimmobilien (Hauspreisindex) in Deutschland im 1. Quartal 2021 im Vergleich zum 1. Quartal 2020 um durchschnittlich 9,4 % erhöht. Die Preisentwicklung ließ sich in Städten als auch in ländlichen Regionen beobachten. In den Großstädten Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf ist der Hauspreisindex sogar um +11,1 % gestiegen. Auch im 2. Quartal 2021 waren Preissteigerungen im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Die Preise für Wohnimmobilien stiegen im Vergleich zum Vorjahresquartal um durchschnittlich 10,9 %. Damit wurde der größte Preisanstieg bei Wohnimmobilientransaktionen seit dem Jahr 2000 erreicht. Darüber hinaus sind die Preise für Wohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zum Vorquartal um durchschnittlich 3,7 % gestiegen.

Weiterhin haben sich die Baupreise für Wohngebäude im 2. und 3. Quartal dieses Jahres aufwärts entwickelt. Nach den Erhebungen im Mai 2021 stiegen die Preise für den Neubau von konventionell errichteten Wohngebäuden in Deutschland im Vergleich zum Mai 2020 um 6,4 %. Es handelt sich dabei um den höchsten Anstieg der Baupreise gegenüber dem Vorjahresmonat seit Mai 2007, was auf die damalige Mehrwertsteuererhöhung zurückgeführt ist. Im August 2021 stiegen die Baupreise im Vergleich zum August 2020 um 12,6 %. Auch hier wurde ein neuer Rekord des Baupreisanstiegs aufgestellt: Der höchste Anstieg der Baupreise im Jahresvergleich seit November 1970.

Baupreisindizes für Wohngebäude und Straßenbau (2015 = 100)
einschl. Umsatzsteuer; Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat, in %



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.

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.

Grundsätzlich kann die Wohnungsmarktsituation weiterhin als sehr stabil bezeichnet werden. Das Interesse bei Investoren und privaten Käufern ist in hohem Maße vorhanden. Die Wohnraumnachfrage übersteigt weiterhin das Angebot.

Das Ergebnis der Bundestagswahl 2021.

An der Bundestagswahl 2021 haben sich über 76 % der wahlberechtigten Deutschen beteiligt. Das Ergebnis der Wahl hat dazu geführt, dass sich die Ampelkoalition gebildet hat. Dabei haben sich SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP am 7. Dezember 2021, zum ersten Mal auf Bundesebene, auf einen Koalitionsvertrag geeinigt. Ein wichtiger Bestandteil des Koalitionsvertrages waren außerdem zahlreiche Passagen zu immobilienwirtschaftlichen Themen wie Mieten und Wohnen. So sollte der Bereich Bauen und Wohnen in Zukunft in einem eigenen Bauministerium angesiedelt werden und Klara Geywitz (SPD) das Amt der Bundesbauministerin übernehmen.

Die „Schaffung von Wohnraum“ war ein wichtiges Thema in der Koalitionsvereinbarung, wie auch in der vorherigen Koalitionsvereinbarung der großen Koalition. Demnach wollen die Ampelparteien 400.000 neue Wohnungen pro Jahr bauen, davon sollen 100.000 öffentlich gefördert werden. Außerdem soll der lineare Abschreibungssatz für den Neubau von zwei auf drei Prozent erhöht werden. Die Kosten für den Wohnungsbau sollen durch serielles Bauen, Digitalisierung, Entbürokratisierung und Standardisierung reduziert werden.

Die Änderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sollen dazu dienen, die Klimaziele im Gebäudesektor zu realisieren. Vorgeschlagen wurde, dass ab 2025 neu installierte Heizungsanlagen auf Basis von 65 % von erneuerbaren Energien betrieben werden müssen. Gegenüber dem KfW-Effizienzhaus-40-Standard sollen die Standards für Neubauten entsprechend angeglichen werden. Die auszutauschenden Teile von Bestandsgebäuden müssen bei größeren An-, Um- und Ausbauten bereits ab 2024 dem Effizienzhaus 70-Standard entsprechen. Für neue gewerbliche Gebäude sollen Solarzellen auf den Dächern obligatorisch werden, für neue private Gebäude sollen sie zur Regel werden. Des Weiteren plant die Ampelkoalition, zum 1. Juni 2022, ein Stufenmodell für die Aufteilung des CO₂-Preises zwischen Vermietern und Mietern nach Gebäudeenergieklassen einzuführen.

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, obwohl modular umgesetzt, ein begehrliches Einzelstück, das aufgrund seines Architekturanspruchs in seiner Qualität überzeugt.

LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2021 mit Nachtragsbericht zum 01.04.2022

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.

In der Wirtschaft wird der Begriff der Digitalisierung schon seit langem immer öfter verwendet. Der in den letzten Jahren bereits vollzogene Übergang von der „Informatisierung“ zur „Digitalisierung“ ist ein wichtiger Wendepunkt und markiert den Beginn der 4. industriellen Revolution. Die Grundlage der Digitalisierung liegt in den Erfolgen des technologischen Fortschritts. Denn ein digitaler Wandel würde ohne die Entwicklung neuer Technologien, mit denen die Vernetzung von Personen, Maschinen und Dingen in der jetzigen Form möglich wurde und durch Funktionen gestaltet werden kann, nicht stattfinden. Meilensteine im Wandlungsprozess werden auch in Zukunft davon abhängen, ob und in welchen Abständen Technologien weiterentwickelt oder neu entwickelt werden.

Das Thema Nachhaltigkeit hat in der Immobilienwirtschaft weiterhin eine zunehmend wichtige Bedeutung. In der Tat ist das Thema Nachhaltigkeit eine energie- und klimapolitische Notwendigkeit. Auf Gebäude entfällt mehr als ein Drittel des Energieverbrauchs in Deutschland. Wie aber hängen Digitalisierung und Nachhaltigkeit miteinander zusammen? Die digitale Transformation ermöglicht intelligenter und nachhaltiger Prozesse und sorgt auf diese Weise für ressourcenschonendes Verhalten, z. B. durch Software, mit der ganze Quartiere gemanagt werden können.

**“Es braucht einen Immobilienriesen,
der die Elektrorevolution startet”**

- Frank Talmon l'Armée, CEO der SEMODU AG

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.

Unter finanziellen Leistungsindikatoren bei Gesellschaften werden insb. Kennzahlen verstanden, die Aufschluss über wesentliche finanzielle Entwicklungen der Gesellschaft geben, z. B.:

- Bilanzkennzahlen,
- Ertragskennzahlen und
- Liquiditätskennzahlen, auch
- wertorientierte Kennzahlen.

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 Mitarbeiterinnen und 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 Mitarbeiterinnen und 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 Mitarbeiterinnen und 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.

Kompetenz in der digitalen Transformation

Die Möglichkeiten digitaler Transformationen schreiten in nahezu allen Wirtschaftssektoren mit rasender Geschwindigkeit voran. Auch das Potential im Immobiliensektor wird als immens eingestuft.

Durch langjährige Expertise des Managements in der Immobilienwirtschaft werden, die sich wandelnden Anforderungen an die Branche genauestens verstanden. Zeitgleich ist es dem Gesellschaftsgründer und Visionär gelungen, das Potential zur digitalen Revolution zu identifizieren, Trendbeobachtungen des letzten Jahrzehnts vollumfänglich zu bewerten und mit dem Partnerunternehmen PATEV, einem DIN-ISO zertifizierten Experten für Business Based IP-Services, den weltweiten Patentmarkt zu analysieren, den Lizenzierungsprozess voranzutreiben und der Gesellschaft eine Vorreiterrolle zu sichern.

Langjährige Branchenexperten und junge Talente aus den Fachrichtungen Computerwissenschaften, Ingenieurwesen, Design und Betriebswirtschaft treiben aktiv die Produktentwicklung voran und stellen sicher, dass das Marktpotential vollumfänglich genutzt und so der langfristige Unternehmenserfolg gesichert wird.

Kompetenz im Themenfeld ESG

Die Projekte der SEMODU Gruppe werden seit Unternehmensgründung nach den Aspekten von Environment-Social-Governance entwickelt und realisiert. ESG ist für das SEMODU Team Bestandteil der Unternehmens-DNA und Fundament der strategischen Ausrichtung. Innerhalb

dieses essentiellen Handlungsfelds wird dem Wandel der Gesellschaft Rechnung getragen, künftiger Unternehmenserfolg sichergestellt und Chancen sowie Risiken intensiv betrachtet. Die ESG-Expertise innerhalb der SEMODU basiert auf dem langjährigen Erfahrungsschatz und Branchen-Know-how der Geschäftsführung, seiner Aufsichtsrats- und Beiratsmitglieder. Aus der engen Abstimmung und dem Austausch mit einem breit gefächerten Netzwerk und qualifizierten Partnern werden Bedürfnisse von Share- und Stakeholdern genau identifiziert und fließen in die verschiedenen Prozessschritte der Projektentwicklungen und Geschäftsaktivitäten der Unternehmensgruppe ein. Darüber hinaus wird der Geschäftsbereich Sustainable, seit Beginn 2022, durch einen Head of ESG erweitert. Auf dieser Position erfolgt die ganzheitliche Einbindung aller Unternehmenseinheiten. Regelmäßige Fortbildungen, der Dialog mit Immobilienverbänden und die Zusammenarbeit mit Geschäftspartnern sichern den juristischen Rahmen bei der Analyse und Integration von Umweltaspekten, sozialer Verantwortung und Corporate Governance ab.

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, Digitalisierung, Marketing und Finanzierung weiter ausgebaut, um die bereits bestehende Projektpipeline verlässlich bearbeiten und die weitere Projektakquisition vorantreiben zu können.

Besonders hervorzuheben ist die Beteiligung an der neu gegründeten WANDWALL PLC in Dublin. Durch diesen großartigen Meilenstein konnte die Unternehmensgruppe mehr Talente und engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für sich gewinnen.

Somit gelang es der Gesellschaft im Berichtsjahr, die Mitarbeiterzahl zu erhöhen, sodass zum Bilanzstichtag in der Gesellschaft insgesamt 30 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und freie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit unterschiedlicher akademischer Ausbildung beschäftigt waren, zzgl. des Vorstandes. Dieser Zuwachs stellt eine Zunahme der Mitarbeiterzahl um etwa 131 % gegenüber dem Vorjahr dar.

Im Team besteht eine ausgeglichene Mischung der Altersstruktur, Nationalität und des Verhältnisses von Frauen und Männern. 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.

LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2021 mit Nachtragsbericht zum 01.04.2022

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 2021 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 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 Finanzierungs-konzepte von Beginn an die Projektliquidität über den gesamten Projektzeitraum.

b) Entwicklung der Aktien / Kapitalerhöhungen im Berichtsjahr

Im Berichtsjahr konnte eine Kapitalerhöhung im geplanten Umfang erfolgreich platziert werden. Diese erfolgte über die Auflösung von Kapitalrücklagen im August 2021, bei dem das Grundkapital, durch die Ausgabe von Gratisaktien an die Gesellschaftsaktionäre, von TEUR 270 auf TEUR 1.080 erhöht wurde.

Das genehmigte Grundkapital lag zum Bilanzstichtag bei TEUR 1.080. Die SEMODU AG selbst hält keine Aktien.

Am 04. August 2021 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 540 durch Ausgabe von bis zu 540.000 Stück neuen, auf den Namen lautenden Stammaktien oder Vorzugsaktien mit oder ohne Stimmrecht gegen Sach- und/oder Bareinlagen zu erhöhen.

Das Grundkapital darf um bis zu TEUR 108 durch Ausgabe von bis zu 108.000 auf den Namen lautenden Stückaktien (Stammaktien) bedingt erhöht werden. Diese bedingte Kapitalerhöhung soll ausschließlich der Erfüllung von Bezugsrechten auf Aktien der SEMODU AG, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 19. November 2020 im Rahmen des Aktienoptionsprogramms 2020 in der Zeit bis zum 18. November 2025 dienen. Eine weitere Kapitalerhöhung wurde noch im Rahmen der Hauptversammlung beschlossen, indem das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu TEUR 432, durch Ausgabe von bis zu 432.000 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien (Stammaktien), bedingt zu erhöhen ist, wobei diese, zum Zweck der Teilwandelverschreibungen als auch zur Erfüllung des Wandlungsrechts, bis zum 18. November 2025 gewährt werden können. Eine Ausnutzung dieser Ermächtigungen erfolgte im Berichtsjahr 2021 nicht.

c) Gesamtaussage zum Berichtsjahr

Das Geschäftsjahr der SEMODU hat sich in 2021 erfolgreich entwickelt. Das Geschäftsjahr 2021 endete für die Gesellschaft mit einem Jahresergebnis von TEUR 302 (Vorjahr: TEUR 246,5).

Das Eigenkapital der Gesellschaft wurde durch Kapitalerhöhungen mit Aufgeld und dem Jahresüberschuss 2021 gesteigert auf EUR 1,925 Mio. Die Eigenkapitalquote lag zum 31.12.2021 bei 30 %.

Im Berichtsjahr konnte die Gesellschaft ihre Gesamtleistung auf EUR 3,195 Mio. steigern, was einem Wachstum im Vergleich zum Jahr 2020 von 120 % entspricht. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist in etwa auf Vorjahresniveau und schließt in 2021 mit TEUR 573 ab. Die Planungen der Gesellschaft konnten dementsprechend bestätigt werden.

Im Geschäftsjahr 2021 ist eine Steuerbelastung vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von TEUR 143 erfasst.

03 Chancen und Risiken

Risikomanagement

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

Internes Kontrollsystem

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

Wesentliche Regelungen und Instrumentarien sind:

- Interne Bilanzierungs- und Bewertungsanordnungen sowie Kontierungsanweisungen
- Konzerninterne Vorgaben zur Abstimmung konzerninterner Liefer- und Leistungsbeziehungen
- Klar definierte Aufgabenteilung und Zuordnung von Verantwortlichkeiten zwischen den am Rechnungslegungsprozess beteiligten Personen. Dies umfasst auch die Zuordnung von Aufgaben bei der künftigen Erstellung der Konzernabschlüsse in Bezug auf Konsolidierungsschritte, Überwachung der Berichtsfristen und der Berichtsqualität
- Durchführung von Kontrollprozessen unter Anwendung des 4-Augen-Prinzips, Einbeziehung externer Sachverständiger, insbesondere für den allgemeinen Abschlusserstellungsprozess und die Grundstücksbewertung
- Verwendung geeigneter IT-Finanzsysteme und Anwendung von Berechtigungskonzepten zur Sicherstellung aufgabengerechter Befugnisse und unter Beachtung von Funktionstrennungsprinzipien
- Berücksichtigung von im Risikomanagementsystem erfassten und bewerteten Risiken in den Jahresabschlüssen, soweit dies nach bestehenden Bilanzierungsregeln erforderlich ist

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

RISIKEN

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

Operative Risiken

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

Entwicklungskosten

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

Investitionsrisiken

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

LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2021 mit Nachtragsbericht zum 01.04.2022

Einwendungen Dritter

Einwendungen von Nachbarn, Bürgerinitiativen etc. können zu zeitlichen Verzögerungen bzw. Einschränkungen für die Durchführung des Projektes führen. Eine Risikoversorge wird diesbezüglich durch entsprechende Rechtsgutachten betrieben. Zeitliche Verzögerungen werden in den Projektplänen entsprechend berücksichtigt. Risiken werden darüber hinaus abgewendet, indem Ankaufsverträge teilweise unter aufschiebende 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 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 Rückgriffsansprüche. 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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entsprechende Vertretungsregelungen. Externe Berater stehen in hoher Qualität für die verschiedenen Bereiche mehrfach zur Verfügung. Der mögliche Ausfall von Personen in Schlüsselpositionen kann für SEMODU ein Risiko darstellen.

Zins- und Finanzierungsrisiken

Das Zinsänderungsrisiko ist für SEMODU von Bedeutung.

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

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

Pandemien

Das Pandemierisiko stellt ein Risiko für das weltweite Geschäftsleben dar und somit auch für die SEMODU-Gruppe. Bis jetzt wurde die COVID-Pandemie gut gemanagt, wird 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 entwicklungsbeeinträchtigend oder bestandsgefährdend eingeschätzt.

CHANCEN

Hohe Wohnungsnachfrage in urbanen Zentren

Urbanität ist ein Megatrend, der in Zukunft weiter anhalten wird. In München und anderen Ballungsräumen übersteigt die 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 Ankaufsgelagenheiten

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

LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2021 mit Nachtragsbericht zum 01.04.2022

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 erfolgreich 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.

Die Einschätzung der Gesamtrisikosituation der SEMODU AG setzt auf Basis einer Gesamtbetrachtung der geschilderten Risiken und Chancen ein. Während des Geschäftsjahres

wurden mittels des Risikofrüherkennungssystems und des internen Kontrollsystems grundsätzlich Risikoauswertungen durchgeführt und über die damit verbundenen Projekte wurden dem Vorstand entsprechende Risikoberichte vorgelegt. Es wurden dabei keine wesentlichen Risiken, insbesondere im Hinblick auf die Ertrags- und Finanzlage, festgestellt.

Durch das Geschäftsmodell in Verbindung mit den unterschiedlichen Finanzierungsinstrumenten ist die Gesellschaft im Wesentlichen von etwaigen Konjunkturschwankungen unabhängig. Auf Basis der zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts vorliegenden Informationen sind für die zukünftige Entwicklung keine Risiken identifiziert worden, die die Existenz der SEMODU AG grundsätzlich bedrohen könnten. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass sich zukünftige, für uns heute nicht bekannte oder von uns derzeit als unwesentlich eingeschätzte, Einflussfaktoren auf den Fortbestand der Gesellschaft und ihrer Beteiligungsgesellschaften auswirken können.

Zusammenfassend ist jedoch festzuhalten, dass angesichts der überaus stabilen Bilanzstruktur und der hohen Eigenkapital- und Liquiditätsausstattung, die vorgenannten Risiken, nach Auffassung der Geschäftsführung, weder einzeln noch insgesamt als entwicklungsbeeinträchtigend oder bestandsgefährdend eingeschätzt werden.

04 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 2021 verwiesen.

Die SEMODU AG, München ist die Muttergesellschaft des Konzerns. Zum 31.12.2021 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 302.

	Bezeichnung	2021 in EUR	2020 in EUR	Veränderung
A.	Anlagevermögen	435.825,34	210.606,00	
I)	Immaterielle Vermögensgegenstände	26.445,00	20.689,00	28
II)	Sachanlagen	68.079,00	77.417,00	-12
III)	Finanzanlagen	341.301,34	112.500,00	203
B.	Umlaufvermögen	5.955.679,38	3.029.649,00	97
I)	Vorräte	758.230,00	666.000,00	14
II)	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
	a) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	117.805,77	434.792,00	-73
	b) Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.348.682,17	1.455.658,00	130
	c) Sonstige Vermögensgegenstände	39.858,92	41.884,00	-5
III)	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstitution und Schecks	1.691.102,52	431.315,00	292
C.	Rechnungsabgrenzungsposten	29.315,12	9.574,00	206
	Summe Aktiva (A+B+C)	6.420.819,84	3.249.829,46	98
A.	Eigenkapital	1.924.844,29	1.622.983,00	19
I)	Gezeichnetes Kapital	1.080.000,00	270.000,00	300
II)	Kapitalrücklage	231.000,00	1.041.000,00	-78
III)	Gewinnrücklagen			
	1. Gesetzliche Rücklage	30.692,21	15.599,14	97
IV)	Bilanzgewinn	583.152,08	296.383,75	97
B.	Genussrechtskapital	450.000,00	150.000,00	200
C.	Rückstellungen	220.506,87	163.501,00	35
I)	Steuerrückstellungen	64.900,00	21.737,00	199
II)	Sonstige Rückstellungen	155.606,87	141.764,00	10
D.	Verbindlichkeiten	3.825.468,68	1.313.345,00	191
I)	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.453.584,71	2.939,63	49.348
II)	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	58.802,39	34.988,21	68
III)	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	225.000,00	0,00	
IV)	Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.637,72	459,00	257
V)	Sonstige Verbindlichkeiten	2.086.443,86	1.274.958,00	64
	Summe Passiva (A+B+C+D)	6.420.819,84	3.249.829,46	98

LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2021 mit Nachtragsbericht zum 01.04.2022

b) Vermögenslage

Die Vermögenslage wird bei einer um 97% höheren Bilanzsumme von einer Zunahme des Anlagevermögens (TEUR 225) und des Umlaufvermögens (EUR 2,9 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 30% 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 2021 in EUR	Berichtsjahr 2020 in EUR	Veränderung in %
Vermögen			
Langfristig gebundenes Vermögen	435.825,34	210.606,00	107
Kurz- bis mittelfristig gebundenes Vermögen	5.984.994,50	3.039.223,00	97
	6.420.819,84	3.249.829,00	98
Kapital			
Eigenkapital	1.924.844,29	1.622.983,00	19
Langfristiges Fremdkapital	0,0	0,0	
Langfristige Finanzierung	300.000,00	150.000,00	100
Kurz- und mittelfristige Finanzierung	4.195.975,55	1.476.846,00	184
	6.420.819,84	3.249.829,00	98

c) Ertragslage

Die Entwicklung der Ertragslage ergibt sich aus nachfolgender Darstellung:

	01.01.2021 bis 31.12.2021 EUR	%	01.01.2020- 31.12.2020 EUR	%	Änderung ggü. dem Vorjahr in EUR	%
Umsatzerlöse	3.263.165,87	100	879.791,27	100	2.383.374,60	271
+/- Bestandveränderung	-68.339,75	2	576.000,00	66	-644.339,75	-112
- Sonstige betriebliche Erträge	36.968,50	1	11.198,12	1	25.770,38	230
- Materialaufwand	72.525,19	2	26.403,32	3	46.121,87	175
- Personalaufwand	1.490.982,68	46	970.025,36	110	520.957,32	54
- Abschreibungen	61.341,31	2	32.901,67	4	28.439,64	86
- Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.033.970,59	32	600.641,80	68	433.328,79	72
- Finanzerträge	58.899,33	2	487.203,97	55	-428.304,64	-88
- Finanzaufwand	186.643,11	6	87.850,00	10	98.793,11	112
- EE- Steuern	142.548,67	4	-11.304,00	-1	153.852,67	1.361
Ergebnis nach Steuern	302.682,40	9	247.675,21	28	55.007,19	22
- Sonstige Steuern	821,00	0	1.143,00	0	-322,00	-28
Jahresergebnis	301.861,40	9	246.532,21	28	55.329,19	22

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

d) Finanzlage

Die finanzielle Lage des Unternehmens stellte sich im Berichtsjahr weiterhin stabil dar. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten belief sich auf EUR 2,677 Mio (i. Vj. EUR 1,631 Mio). 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 TEUR 1,688 (i. Vj. TEUR 431), somit konnten sämtliche Zahlungsverpflichtungen jederzeit termingerecht erfüllt werden.

Die Finanzierung der Verkaufsobjekte erfolgte im Berichtsjahr nach wie vor u.a. durch Anleihefinanzierungen und Bankendarlehen in den Tochtergesellschaften.

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

LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2021 mit Nachtragsbericht zum 01.04.2022

Kapitalflussrechnung (indirekt)

01.01.2021 bis 31.12.2021

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Periodenergebnis		301.861,40	246.532,00
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens		61.341,31	32.901,00
+ Zunahme der Rückstellungen		13.842,87	68.114,00
- sonstige zahlungsunwirksame Erträge		6.000,00	0,00
- Zunahme der Vorräte		92.230,00	576.000,00
- Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-316.986,73	359.701,50
- Zunahme anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		1.909.817,72	1.183.541,73
+ Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		21.679,00	16.293,45
+ Zunahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		107.037,00	194.074,13
- Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		6.375,00	0,00
Zinsaufwendungen		9.707,73	0,00
- Sonstige Beteiligungserträge		0,00	439.799,58
- Ertragsteuerertrag		0,00	14.732,00
+ Ertragsteueraufwand		142.548,67	3.428,00
Ertragsteueraufwand/ -ertrag	- 142.548,67		11.304,00
Korrektur um nicht zahlungswirksame Vorgänge	44.745,50		- 9.721,50
+/- Ertragsteuerzahlungen		- 97.803,17	1.582,50
A. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		-1.137.221,18	- 2.010.848,85
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen		27.496,66	7.589,00
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagenvermögen		30.262,65	45.884,67
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens		25.000,00	0,00
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		247.426,34	37.500,00
+ Erhaltene Dividenden		0,00	439.799,58
B. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-280.185,65	348.825,91
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen		3.576,44	603.040,00
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten		1.851.678,99	2.771.838,86
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten		-825.001,74	1.743.504,05
+ Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen / Zuwendungen		6.000,00	0,00
- Gezahlte Zinsen		9.707,73	0,00

C. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		2.676.549,44	1.631.374,81
Zahlungswirksame Veränderungen der Finanzmittelfonds (Summe der Cashflows) (A+B+C)		1.259.142,61	-30.648,13
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		428.375,20	459.023,00
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		1.687.517,81	428.375,20

e) Standorte

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

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 Mühlheim/ Frankfurt am Main.

Die Bürostandorte stellen keine selbstständigen Zweigniederlassungen der SEMODU AG dar.

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

Neben der klassischen Projektentwicklung geht die SEMODU auch strategische Partnerschaften ein, beispielsweise 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 2021 weiter ausgebaut (siehe u. a. Partnerschaft mit GETEC etc.) und wird in Zukunft eine immer größere Rolle für die Gesellschaft darstellen.

05 Prognosebericht

Die Aussichten für das Jahr 2022 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 trotz steigender Inflation nicht davon ausgegangen, dass die EZB ihre Niedrigzinspolitik signifikant ändern wird. 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.

LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2021 mit Nachtragsbericht zum 01.04.2022

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 und die Nachfrage steigend ist.

Auch wenn in 2022 keine Übergaben von fertiggestellten Projekten geplant sind, rechnen wir aus Service-Development-Vereinbarungen und anderen Beratungsleistungen mit positiven Ergebnisbeiträgen.

Einen weiteren positiven Einfluss erwarten wir auch durch das anstehende Listing der SEMODU AG sowie die Ausgliederung des Projektgeschäfts in eine eigene AG namens QUMODUS. Der zugrundeliegende Gedanke dieses Vorhabens ist es, die Kapitalbeschaffung und Projektfinanzierung schlanker, schneller und günstiger zu gestalten.

Für das Jahr 2023 steht die Fertigstellung und die Übergabe des Projektes LEVEL an, was sich in einer deutlichen Steigerung des Jahresergebnisses niederschlagen wird. Wir gehen davon aus, dass wir in 2023 auch ein positives Ergebnis 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.

2022 wird der Bereich Forschung und Entwicklung noch mehr an Gewicht gewinnen. Die Weiterentwicklung der modularen Bauweise und die Konzeption neuer Module wird weiter vorangetrieben und der Aufbau technischer Kompetenz forciert. Folglich ist auch in diesem Geschäftsbereich eine Ausgliederung zu erwarten.

Ebenso werden CO₂-neutrale Energiekonzepte, wie z. B. „Power-to-heat“, weiter fortentwickelt und für den Einsatz künftiger Objekte vorbereitet. Aufgrund des großen Netzwerks unseres Joint-Venture Partners (GETEC) erwarten wir die ersten Aufträge im Jahr 2022.

Die Erarbeitung digitaler Lösungen in Modulen wurde 2021 von unserer irischen Schwestergesellschaft stark vorangetrieben. Für das kommende Jahr erwarten wir die Fertigstellung der ersten Prototypen.

06 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. Deswegen werden bei Bedarf Zinssicherungsinstrumente (z. B. CAPs) eingesetzt.

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 2022 werden weiterhin wöchentlich Besprechungen zwischen der Buchhaltung, der Geschäftsführung und der Projektentwicklung stattfinden, um die aktuelle Lage zu besprechen.

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

07 Nachtragsbericht zum 01.04.2022

Die konkreten Auswirkungen des Ukraine-Kriegs auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche, können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Denkbar sind Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterte Finanzierungsbedingungen sowie geringere Investitionen und Kaufzurückhaltung. Bereits eingetreten sind vermehrte **Cyberangriffe**, **Flüchtlingsströme** sowie die Verknappung von **Rohstoffen**. Hinsichtlich der letzten Punkte sind wir mit unseren Produkten gut aufgestellt und sehen somit mehr Chancen als Risiken. Konkret gesprochen heißt das, dass

- wir unsere IT-Security bereits hochgefahren haben,
- durch die Zuwanderung ein erhöhter Wohnraumbedarf besteht,
- von einer erhöhten Nachfrage unserer ressourcensparenden und CO₂-neutralen Produkten auszugehen ist.



Frank Talmon l'Armée

SEMODU AG Vorstand

München, den 01. April 2022

KAPITALERHÖHUNG

KAPITALERHÖHUNGEN 2017–2021

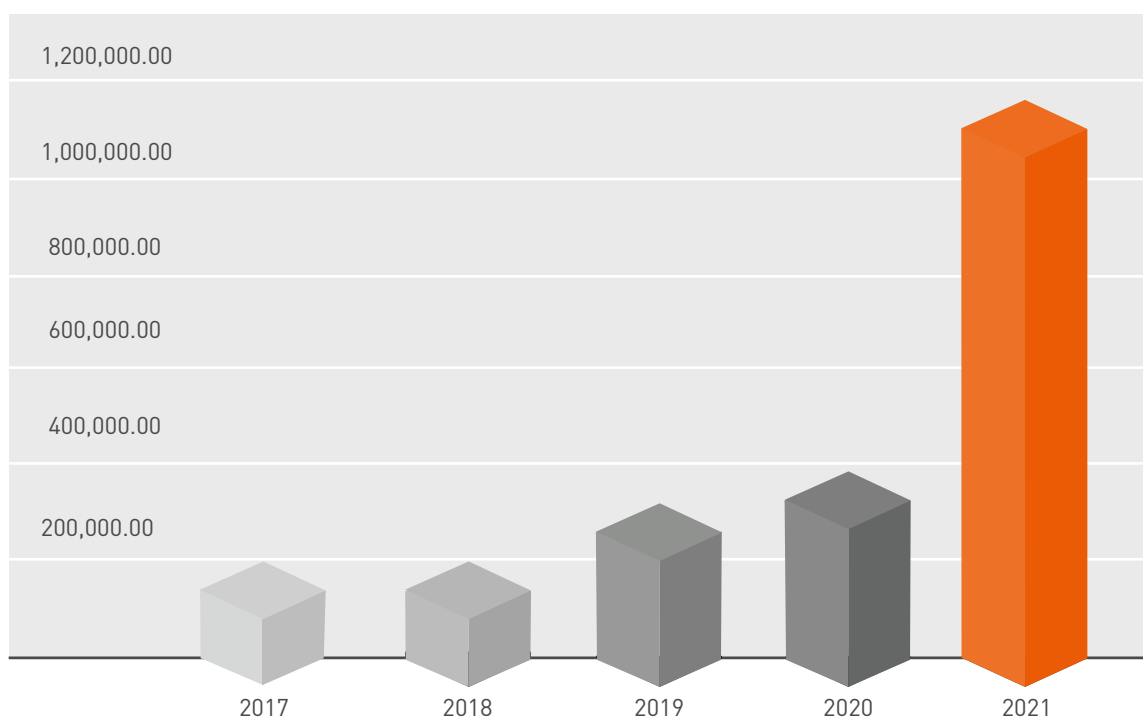
Zum Stichtag betrug das Grundkapital der Gesellschaft EUR 1.080.000,00, welches in 1.080.000 auf den Namen lautenden Stückaktien eingeteilt ist. Am 04. August 2021 wurden Änderungen in der Satzung der SEMODU AG vorgenommen. Laut der notariell beurkundeten Satzungsänderung ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum Ablauf des 18. November 2025 einmal oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 540.000,00 durch Ausgabe von bis 540.000 Stück, neuen auf den Namen lautenden Stammaktien oder Vorzugsaktien mit oder ohne Stimmrecht, gegen Sach- und/oder Bareinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020/I) und dabei einen vom Gesetz abweichenden Beginn der Gewinnbeteiligung zu bestimmen.

Bestimmt wurde u. a., dass das Grundkapital um bis zu EUR 108.000,00 durch Ausgabe von bis zu 108.000 auf den Namen lautenden Stückaktien (Stammaktien) bedingt zu erhöhen wurde (Bedingtes Kapital 2020/I). Das Bedingte Kapital 2020/I soll ausschließlich der Erfüllung von Bezugsrechten auf Aktien der SEMODU AG dienen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung der

Gesellschaft vom 19. November 2020 im Rahmen des Aktienoptionsprogramms 2020, in der Zeit bis zum 18. November 2025, an Vorstandsmitglieder und Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer der Gesellschaft sowie an Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer der mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmen ausgegeben werden. Für diese bedingte Kapitalerhöhung ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, die weiteren Einzelheiten der Durchführung festzusetzen.

Weiter wurde das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 432.000, durch Ausgabe von bis zu 432.000 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien (Stammaktien) bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2020/II). Diese bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Teilwandelerschuldverschreibungen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 19. November 2020 bis zum 18. November 2025 ausgegeben werden. Auch für diese bedingte Kapitalerhöhung ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, die weiteren Einzelheiten der Durchführung festzusetzen.

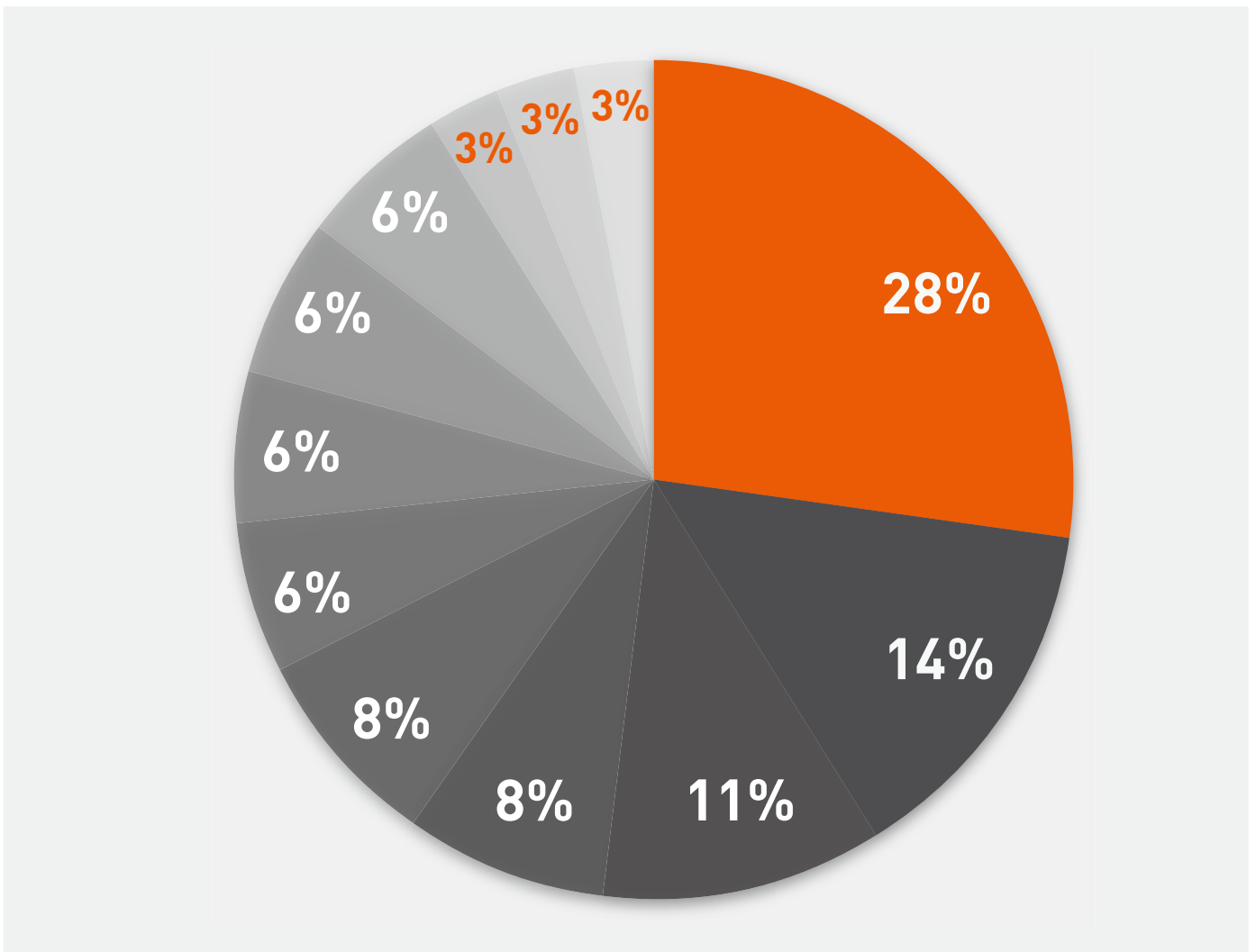
Grundkapital



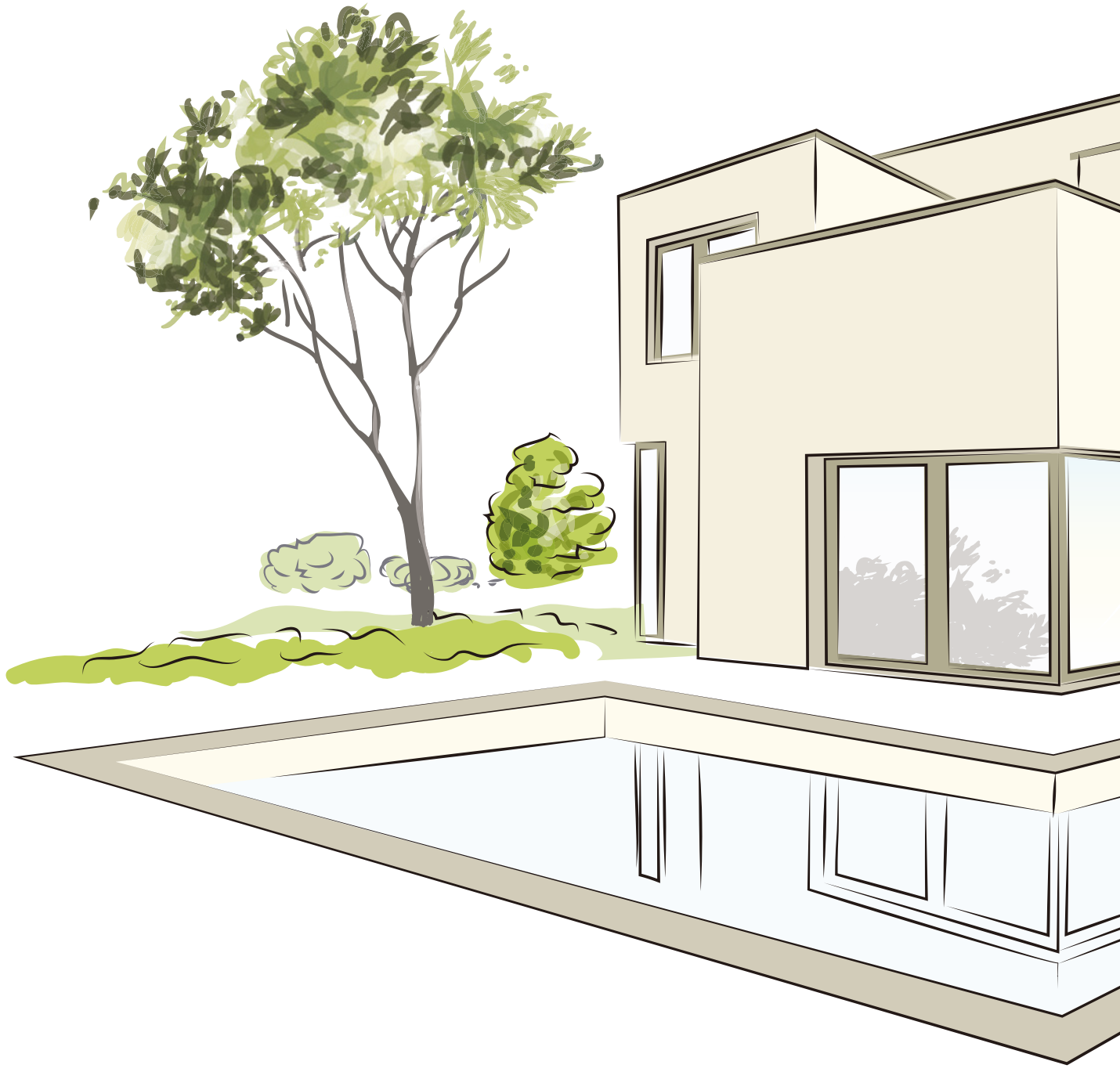
Jahr	2017	2018	2019	2020	2021
Grundkapital	180.000	190.000	224.000	270.000	1.080.000

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.

Verteilung der Aktien nach Art der Aktionäre



■ Immobilien Experten	■ Sonstige	■ Medizin	■ Wirtschaftsprüfer	■ Networking Experten	■ Personalberater
■ Venture Capital	■ IT Experten	■ Architekten	■ Energie Experten	■ Bionik Experten	■ Marketing Experten





JAHRES- ABSCHLUSS

BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2021

Seite 66

SEMODU Geschäftsbericht 2021

Bezeichnung	EUR	01.01.2021 -31.12.2021 EUR	01.01.2020 -31.12.2020 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		26.445,00	20.689,00
II. Sachanlagen			18.460,00
1. Technische Anlagen und Maschinen	17.005,00		58.957,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	51.074,00		77.417,00
III. Finanzanlagen		68.079,00	
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		341.301,34	112.500,00
Summe Anlagevermögen		435.825,34	210.606,00
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte		758.230,00	666.000,00
1. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			434.792,50
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	117.805,77		1.455.657,90
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.348.682,17		41.884,20
3. Sonstige Vermögensgegenstände	39.858,92		1.932.334,60
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		1.691.102,52	431.314,83
Summe Umlaufvermögen		5.955.679,38	3.029.649,43
C. Rechnungsabgrenzungsposten		29.315,12	9.574,03
		6.420.819,84	3.249.829,46

Bezeichnung	EUR	01.01.2021 -31.12.2021 EUR	01.01.2020 -31.12.2020 EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		1.080.000,00	270.000,00
II. Kapitalrücklage		231.000,00	1.041.000,00
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage		30.692,21	15.599,14
IV. Bilanzgewinn		583.152,08	296.383,75
Summe Eigenkapital		1.924.844,29	1.622.982,89
B. Genussrechtskapital		450.000,00	150.000,00
C. Rückstellungen			
I. Steuerrückstellungen	64.900,00		21.737,00
II. Sonstige Rückstellungen	155.606,87		141.764,00
		220.506,87	163.501,00
D. Verbindlichkeiten			
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.453.584,71		2.939,63
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	58.802,39		34.988,21
III. Verbindlichkeiten gegenüber verbundener Unternehmen	225.000,00		0
IV. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.637,72		459,81
V. Sonstige Verbindlichkeiten	2.086.443,86		1.274.957,92
		3.825.468,68	1.313.345,57
		6.420.819,84	3.249.829,46

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 01. JANUAR 2021 BIS 31. DEZEMBER 2021

Bezeichnung	EUR	01.01.2021 -31.12.2021 EUR	01.01.2020 -31.12.2020 EUR
1. Umsatzerlöse		3.263.165,87	879.791,27
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		-68.339,75	576.000,00
3. Gesamtleistung		3.194.826,12	1.455.791,27
4. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	6.375,00		0,00
b) Übrige sonstige betriebliche Erträge	30.593,50		11.198,12
		36.968,50	11.198,12
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		72.525,19	26.403,32
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.267.067,92		852.547,65
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	223.914,76		117.477,71
		1.490.982,68	970.025,36
7. Abschreibungen			
a) Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		61.341,31	32.901,67

		01.01.2021 -31.12.2021 EUR	01.01.2020 -31.12.2020 EUR
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		
	a) Raumkosten	157.697,02	74.615,02
	b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	49.957,38	30.339,46
	c) Reparaturen und Instandhaltungen	11.044,98	2.413,82
	d) Fahrzeugkosten	73.680,96	40.239,49
	e) Werbe- und Reisekosten	197.785,14	166.443,86
	f) Kosten der Warenabgabe	32.781,64	54.363,06
	g) Verschiedene betriebliche Kosten	472.899,47	231.843,09
	h) Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	38.124,00	384,00
		1.033.970,59	600.641,80
9.	Erträge aus Beteiligungen	0,00	439.799,58
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	58.899,33	47.404,39
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	186.643,11	87.850,00
12.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	142.548,67	-11.304,00
13.	Ergebnis nach Steuern	302.682,40	247.675,21
14.	Sonstige Steuern	821,00	1.143,00
15.	Jahresüberschuss	301.861,40	246.532,21
16.	Gewinn/Verlust Vortrag aus dem Vorjahr	296.383,75	62.178,15
17.	Einstellungen in Gewinnrücklagen in die gesetzliche Rücklage	15.093,07	12.326,61
18.	Bilanzgewinn	583.152,08	296.383,75

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.
- Die Steuerrückstellungen beinhalten die das Geschäftsjahr betreffenden, noch nicht veranlagten Steuern.

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 2.040.702,60 (Vorjahr: Euro 12.287,05).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Forderungen gegen verbundenen Unternehmen in Höhe von Euro 556.527,50 (Vorjahr: Euro 66.500,00).

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

Zum 31.12.2021 waren keine eigenen Aktien im Bestand.

Entwicklung des Postens Gewinnrücklage

Die gesetzliche Rücklage betrug zum 01.01.2021 Euro 15.599,14. In die gesetzliche Rücklage nach § 150 AktG wurde 1/20 des Bilanzgewinns eingestellt. Dies führte zu einer Erhöhung um Euro 15.093,07. Die Rücklage beträgt per 31.12.2021 Euro 30.692,21.

Gewinn-/Verlustvortrag bei teilweiser Ergebnisverwendung

Bei Aufstellung der Bilanz, unter Berücksichtigung der teilweisen Ergebnisverwendung, wurde im Bilanzgewinn ein Gewinnvortrag von Euro 296.383,75 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 2.973.597,22.

Angabe zu Restlaufzeitvermerken

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt Euro 2.417.135,32 (Vorjahr: Euro 1.313.345,57).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt Euro 1.408.333,36 (Vorjahr: Euro 0,00). Hinzu kommt das Genussrechtskapital mit einer Restlaufzeit von größer einem Jahr von Euro 450.000,00 (Vorjahr: Euro 150.000,00).

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von Euro 225.000,00 (Vorjahr: Euro 210.200,42).

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 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 SEMODU Mehrwert Wernau Entwicklungsgesellschaft mbH emittierte nach Maßgabe der Anleihebedingungen vom 04.01.2021 eine festverzinsliche Anleihe im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 2.000.000,00. 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 SEMWB101 GmbH emittierte nach Maßgabe der Anleihebedingungen vom 11.10.2021 eine festverzinsliche Anleihe im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 1.000.000,00. Die SEMODU AG erklärt gegenüber den Anleihegläubigern, 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 vorstehenden Haftungsverhältnisse werden aus folgenden Gründen nicht bilanziert:

Mit einer Inanspruchnahme aus den Haftungsverhältnissen ist nicht zu rechnen.

Betreffend der SEMODU Mehrwert Wernau Entwicklungsgesellschaft mbH wurde ein Beschluss gefasst, dass entsprechend der Beteiligungshöhe von 51 % auf Anforderung eine Kapitalrücklage einzubezahlen ist.

Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten sonstigen finanziellen Verpflichtungen

Finanzielle Verpflichtung gemäß § 285 Nr. 3a HGB: Leasingverträge für sieben PKW mit einer Restlaufzeit von bis zu 3 Jahren (gebuchter Leasingaufwand in 2021 hierfür Euro 42.272,37)

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erläuterung der Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung

Bei den Erträgen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung handelt es sich in Betrag und Art im Einzelnen um:

- Erträge aus dem Übertrag von IP rights, Trademark rights und SetUp Wandwall in Höhe von EUR 1.474.200,00.
- Erträge aus dem Transfer von Asset Wandwall in Höhe von EUR 182.086,10.

Bei den Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung handelt es sich in Betrag und Art im Einzelnen um:

- Verluste aus außergewöhnlichen Schadensfällen EUR 37.000,00.

Sonstige Angaben

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 28.

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 2022

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der SEMODU AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der SEMODU AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die von uns vor dem Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangten Ausführungen zu den sonstigen Informationen über die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme der geprüften Bestandteile des Jahresabschlusses und des Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks und den uns voraussichtlich nach diesem Datum zur Verfügung gestellten finalen übrigen Teile des Geschäftsberichts..

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter

verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

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

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

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

München, 28. April 2022

SRS Audit GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Doris Wolff
Wirtschaftsprüferin

Kevin Lucien Schneider
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATS



Sehr geehrte Damen und Herren,

im Geschäftsjahr 2021 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 seinen Informationspflichten nach und unterrichtete uns sowohl in schriftlicher als auch in mündlicher Form möglichst zeitnah und umfassend, insbesondere über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Strategie, der Geschäftsentwicklung, der Planung und der Unternehmenssituation. Dazu gehörten auch die Risikolage und das Risikomanagement. Entscheidungsrelevante Unterlagen erreichten uns rechtzeitig vor den Sitzungen. Bei den Sitzungen erhielten wir einen detaillierten Bericht des Vorstandes über die aktuelle Geschäftslage und die Vorausschätzung für das laufende Jahr in schriftlicher und mündlicher Form.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats traf sich zwischen den Sitzungsterminen zusätzlich regelmäßig persönlich, per Telefon und per Videokonferenz mit dem Vorstand zu Gesprächen, in denen wichtige aktuelle Themen erörtert wurden.

Der Aufsichtsrat trat im Geschäftsjahr 2021 zu insgesamt sieben Sitzungen zusammen bzw. fanden hierzu Videokonferenzen statt. Dabei belief sich die durchschnittliche Präsenzquote auf 100 %. Besonders eilige Angelegenheiten und Zustimmungsbeschlüsse nach der Geschäftsordnung für den Vorstand wurden zudem im Umlaufverfahren schriftlich und mit Ausnutzung elektronischer Kommunikationsmittel entschieden. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben an mehr als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrats teilgenommen.

Beratungsthemen im Aufsichtsrat

Die erste Aufsichtsratssitzung des Berichtsjahres fand am 3. Februar 2021 statt. Der Vorstand stellte die Ziele für 2021 vor. Der Vorstand der SEMODU AG hat in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat eine Dienstanweisung mit dem Titel „Finanzstrategie“ niedergelegt. Hierin werden erläutert die Finanzierungsgrundsätze, die Prozessvorgaben und die Dokumentations- und Beschlusspflichten. Beraten wurde auch über die Entwicklung der SEMODU Geschäftsfelder (modular-digital-productive-sustainable), wie auch der Stand der Projekte der Gesellschaft.

Die Aufsichtsratssitzung am 18. März 2021 befasste sich mit dem Reporting zum Geschäftsjahr 2020 und mit den Planungen für 2021. Der Begründung des Joint Ventures mit der GETEC wurde zugestimmt.

Die am 5. Mai 2021 statt gefundene Aufsichtsratssitzung genehmigte die Gründung WANDWALL PLC mit Sitz in Dublin. Das Geschäftsfeld „digital“ wird mit der Gründung dieser Schwestergesellschaft realisiert werden. Ebenso beraten wurde über die Genussrechte-Emission Typ A mit dem Zweck der Stärkung der Betriebsmittel der Gesellschaft.

In der Aufsichtsratssitzung am 17. Juni 2021 wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2020 festgestellt und der Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2020 beschlossen.

In der ordentlichen Hauptversammlung vorangehenden Aufsichtsratssitzung am 4. August 2021, wurde die Feststellung des Abhängigkeitsberichts 2020 beschlossen. Der Bericht über die erstmalige freiwillige Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 wurde entgegengenommen. Er enthält den „uneingeschränkten Bestätigungsvermerk“.

In der Aufsichtsratssitzung am 17. November 2021 wurde das Reporting zum 30.09.2021 und die Hochrechnung für 2021 besprochen. Für das Geschäftsfeld „productive“ sollte noch in 2021 die SEMODU productive AG als Zwischenholding für die diesem Geschäftsbereich zu zuordnenden Projektgesellschaften mit Einverständnis des Aufsichtsrats gegründet werden.

Die letzte Aufsichtsratssitzung des Jahres 2021 fand am 15. Dezember 2021 statt. Der Vorstand gab einen ausführlichen Ausblick für das Jahr 2022 und 2023. Berichtet wurde auch über den Stand der Projekte-Pipeline und über die in Entwicklung befindlichen Projekte.

Jahresabschluss, Abhängigkeitsbericht

Der Aufsichtsrat stellte am 6. April 2022 den Jahresabschluss zum 31.12.2021 satzungsgemäß fest. 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 2021, 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 2021 keine Einwendungen.

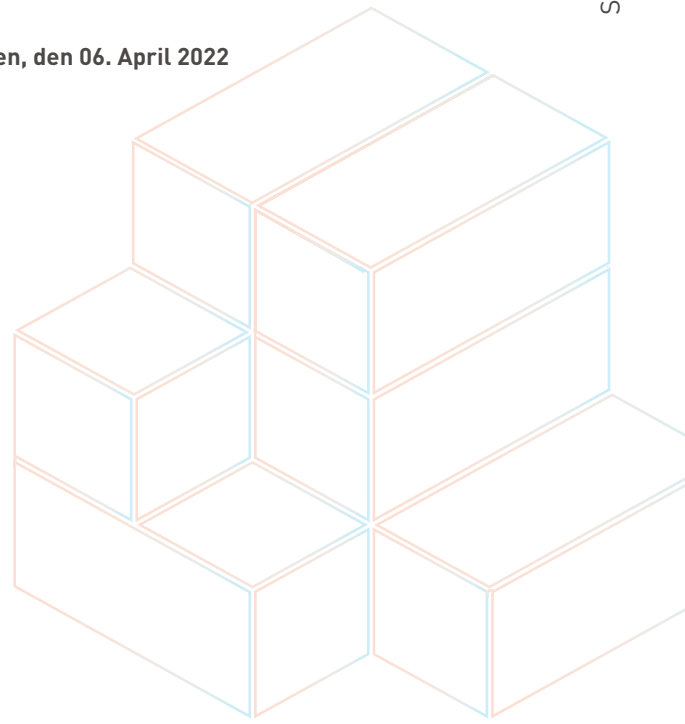
Dem Vorstand, dem Management sowie allen Mitarbeitern der SEMODU AG und den Beschäftigten der mit ihr verbundenen Unternehmen sprechen wir für die im Jahr 2021 geleistete Arbeit unseren Dank und unsere besondere Anerkennung aus.

Dieter Pape

Vorsitzender des Aufsichtsrats



München, den 06. April 2022



SCHLUSSWORT DES BEIRATSVORSITZENDEN

Das aktuelle Schlagwort: Corona hat uns alle wieder im Griff - mehr denn je zuvor. Die seitens der Experten bereits im Spätsommer angekündigten Prognosen für die kältere Jahreszeit Herbst und Winter haben sich bewahrheitet.

Dabei blickten wir noch vor Kurzem auf ein eher entspannteres und für viele auch erfolgreiches Jahr 2021 zurück. Sowohl für die breite Bevölkerung als auch für Industrie und Wirtschaftstreibende.

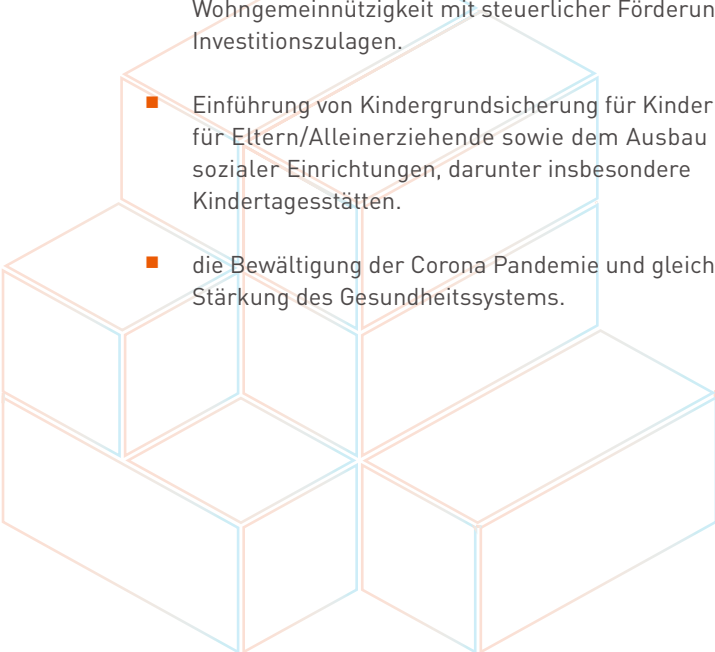
Mit unserer neuen Bundesregierung gibt es diverse Veränderungen, die Herausforderungen sind jedoch die gleichen geblieben. Die neue Regierung setzt besondere Akzente auf Corona, Klima, Steuern und Soziales.

Im Einzelnen umfassen diese unter anderem:

- das Vorantreiben der festgesetzten Klimaziele, verbunden mit der Reduzierung von CO₂-Emissionen, durch einen Kohleausstieg bis 2030, verbunden mit einem dadurch massiven Ausbau von Wind- und Solarenergie.
- Elektrifizierung des Schienennetzes (70 % bis 2030), Förderung der Elektromobilität (bis 2030 mind. 15 Mio. PKW), verbunden mit Zulassung ab 2035 von nur noch CO₂-neutralen Kraftfahrzeugen.
- die im Grundgesetz verankerte Schuldenbremse soll ab 2023 wieder eingehalten werden, verbunden mit notwendigen Kreditaufnahmen in 2022 infolge der Covid19 Pandemie.
- Bau von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr, davon 25 % öffentlich geförderte Wohnungen, Einführung von „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ sowie einer neuen Wohngemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen.
- Einführung von Kindergrundsicherung für Kinder und für Eltern/Alleinerziehende sowie dem Ausbau sozialer Einrichtungen, darunter insbesondere Kindertagesstätten.
- die Bewältigung der Corona Pandemie und gleichzeitig Stärkung des Gesundheitssystems.

Auch SEMODU blickt auf ein gutes, dynamisches und erfolgreiches 2021 zurück und die seit der Gründung unternehmerisch zugrunde gelegten strategischen Ziele von politischer und gesellschaftlicher Relevanz wie ...

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum als Beitrag zur Lösung der bekannten sozialen und politischen Herausforderungen,
- CO₂-neutrales Bauen, unter anderem durch Kooperation mit gleichgesinnten Partnern, Ausgleichsmaßnahmen, Entwicklung von marktunabhängigen, innovativen Energielösungen für CO₂-neutralen Betrieb für jegliche Gebäudetypen,
- ressourcenschonendes, modulares Bauen, das nicht nur enorme Einsparungen von Bauabfällen und drastisch verkürzte Bauzeiten ermöglicht, sondern dadurch auch der Reduzierung der Baukosten als solche,
- Digitalisierung, als das aktuell beherrschende Thema in der produzierenden Industrie. Mit der nun am Markt präsentierten digitalen Schwestergesellschaft WANDWALL PLC ist bereits ein erster Meilenstein gesetzt. Das intelligente Gebäudebetriebssystem mit innovativer Blockchain Technologie und künstlicher Intelligenz soll mit einem bisher nie dagewesenen vielfältigem Nutzererlebnis für Revolution in der Branche sorgen,
- ... gehen bereits eng verknüpft mit den politischen Zielen unserer Regierung, der EU sowie deren an die Bau- und Immobilienbranche gerichteten Vorgaben Hand in Hand.



Die für 2021 angestrebten Unternehmensziele in den Geschäftsfeldern modular, productive, digital und sustainable konnten zum Teil sogar übertroffen werden!

Die wirtschaftliche Situation des Unternehmens ist insgesamt sehr positiv. Die nachhaltige Finanzierung der Personal- und Fixkosten sowie des enorm wachsenden Projektgeschäftes, als auch der einzelnen Geschäftsfelder ist gegeben.

Infolge des gesunden Wachstums des Unternehmens erfolgte auch eine entsprechend angepasste Strukturierung, verbunden mit der Einstellung von erstklassigem, neuen Key-Personal und Fachkräften aus beinahe jedem Kontinent.

Zusätzlich wurden bereits erste konkrete Schritte und Maßnahmen gesetzt für die Ausweitung der SEMODU Aktivitäten im europäischen Raum wie der Schweiz, Österreich, Großbritannien und Irland. So wurde mit WANDWALL sogar ein Standort in Palo Alto, USA sichergestellt.

Und so bleibt mir als Beiratsvorsitzender, dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und einbezogenen Geschäftspartnern von SEMODU weiterhin beste Erfolge zu wünschen!

Ich selbst sowie meine Beiratskollegin und Beiratskollegen freuen uns auf eine weitere erfolgreiche Zusammenarbeit für und mit der SEMODU AG.



Roland Egger

Beiratsvorsitzender

München, den 22. März 2022



IMPRESSUM

HERAUSGEBER

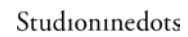
SEMODU AG
Maximilianstr. 2
80539 München
Telefon + 49 (0) 2019 0370

FINANZTEIL

Consultax GmbH - Steuerberatungsgesellschaft
Leonrodstr. 10
83278 Traunstein



PARTNER



NETZWERK



SEMODU AG
Maximilianstraße 2
80539 München
semodu.com