



NEUE DIMENSIONEN

WE ARE SEMODU GROUP ___ 10

GRUSSWORT ___ 04

INHALT

LAGEBERICHT ___ 60

JAHRESABSCHLUSS ___ 82



WE ARE MODULAR ____ 30

WE ARE SUSTAINABLE ____ 18

WE ARE PRODUCTIVE ____ 36

WE ARE DIGITAL ____ 24

PROJEKTE ____ 42



GRUSSWORT

LIEBE AKTIONÄRINNEN, LIEBE AKTIONÄRE,

man mag es kaum glauben – ein weiteres anstrengendes, aber dennoch sehr erfolgreiches Jahr neigt sich dem Ende zu.

Die politischen Ereignisse, der völkerrechtswidrige Krieg und die weiterhin bestehenden wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie haben uns als Unternehmen, aber auch als Menschen, in diesem Jahr erschüttert und geprägt. Es war und ist weiterhin eine insgesamt belastende Zeit für Europa und die gesamte Welt.

Auch wenn die Rahmenbedingungen insgesamt nicht einfach geworden sind, müssen auch in solchen Zeiten Entscheidungen getroffen und Risiken eingegangen werden. Umso erfreuter sind wir darüber, dass wir in einer solch schweren Zeit unsere Missionen, Visionen und Werte aufrechterhalten konnten, beständig weiterwachsen und mit Zuversicht in die Zukunft blicken können. Unser Ziel ist es stets: wegweisend voranzugehen.

Die SEMODU hat sich durch ihre Alleinstellungsmerkmale einen bedeutsamen Namen in der Immobilienbranche gemacht und steht für Innovation, Geschwindigkeit und gleichzeitig für Qualität. Unser Fokus liegt auf den nachhaltigen Projekten der modularen Methodik und der digitalen Transformation – um diese bestmöglich voranzutreiben und die SEMODU in dieser Branche weiter zu etablieren, bringen wir uns weiterhin auf Handelskonferenzen, Fachtagungen und vor Fachpublikum ein und sprechen auch gerne für Fachzeitschriften.

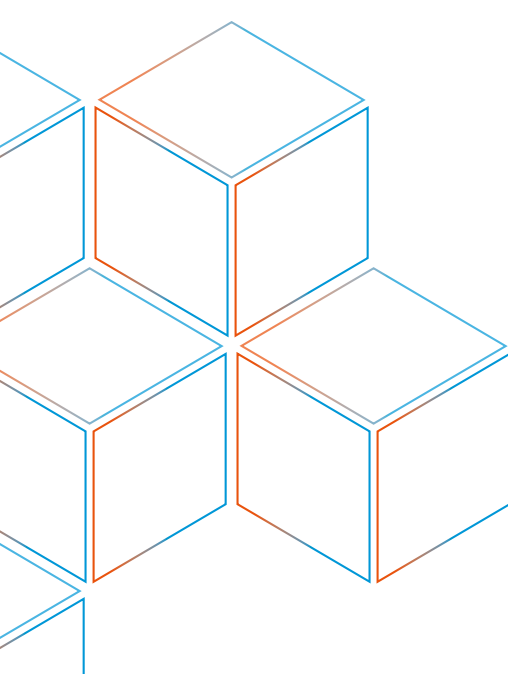
Das Interesse am nachhaltigen, CO₂-neutralen Wohnen mit integrierten Digital- und Energiekonzepten gewinnt in der Gesellschaft und der Politik immer mehr an Relevanz. Um dem wachsenden Bedarf gerecht werden zu können,

haben wir uns sowohl personell als auch in Form von neuen wertvollen Partnerschaften, Aktionären und Know-how verstärkt.

Für unsere Geschäftsleitung konnten wir Fabian Graue als COO und kommissarischen CFO für uns gewinnen. Seine über 20-jährige Berufserfahrung in der internationalen Bau-/Immobilienbranche ist von großem Vorteil und wir freuen uns, seine Mission, die digitale und nachhaltige Transformation der Immobilienbranche, in unserem Unternehmen zu verwirklichen.

Zusätzlich sind wir Anfang August dieses Jahres via Direct Listing erfolgreich an die Börse München gegangen. Mit der Notierung im allgemeinen Freiverkehrsegment der Münchener Wertpapierbörse beginnt ein neues Kapitel in unserer Unternehmensgeschichte. Wir blicken voller Zuversicht in die Zukunft und sind überzeugt, dass wir somit unser Wachstum vorantreiben.

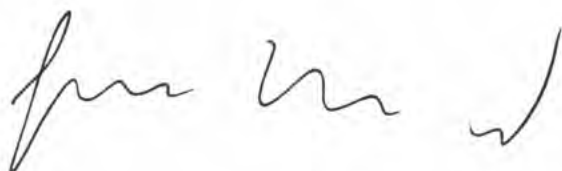
Ein weiterer großer Erfolg in diesem Jahr war die Gründung der SEMODU AUSTRIA GmbH. Gemeinsam mit drei lokalen Branchenexperten, Herrn Christoph Schäffer von der Carso Invest- und Consulting GmbH, Herrn Georg Spiegelfeld von der Spiegelfeld International GmbH und Herrn Roland Egger als unseren Beiratsvorsitz, setzen wir den nächsten Meilenstein auf dem Weg, national sowie international führender Methodengeber für nachhaltige und zukunftsfähige Projektentwicklungen zu werden. Das Zusammenarbeiten mit unseren Mitgesellschaftern ermöglicht es, unser Wissen bei modularen Projektentwicklungen mit lokaler Expertise und Marktkennung zu verknüpfen und so den Anforderungen auf dem österreichischen Markt vollumfänglich gerecht zu werden.



GRUSSWORT

Mein Dank gilt allen Aktionärinnen und Aktionären für die Treue, das Vertrauen in uns und das Engagement. Insbesondere gilt mein Dank aber auch allen Mitgliedern des Aufsichtsrats und Fachbeirats, die unermüdlich für unser Unternehmen arbeiten, Kontakte knüpfen und uns mit Rat und Tat über das ganze Jahr zur Seite stehen. So verfügen wir heute über ein internationales Kontaktnetzwerk, das weit über Deutschland hinausgeht. Zuletzt gilt mein Dank auch allen engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, denen, die von Beginn an dabei sind, aber auch denen, die wir dieses Jahr für uns gewinnen und für unsere Vision begeistern konnten, mit deren Einsatz es uns immer mehr gelingt, die SEMODU Gruppe ein großes Stück näher an unsere gemeinsamen Ziele zu bringen. Ich freue mich auf alles, was wir gemeinsam im Jahr 2023 bewegen können!

Die Zukunft liegt in unseren Händen – lassen Sie sie uns gemeinsam ins Positive verändern!



Frank Talmon l'Armée
SEMODU AG Vorstand
München, den 16. Juni 2023



CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Grundverständnis

Heute zeichnet sich eine erfolgreiche Unternehmenstätigkeit vor allem durch die Akzeptanz des Geschäftsmodells bei allen relevanten Interessengruppen aus, seien es die Kundinnen und Kunden, die Zivilgesellschaft und Öffentlichkeit, die Kapitalgeber oder die Geschäftspartner. Dabei nehmen die Integrität von Managementhandlungen und die Nachhaltigkeit von Geschäftsmodellen sowie die Wahrnehmung gesellschaftlicher Verantwortung eine zunehmend entscheidende Rolle ein. Dies gilt ohne Abstriche auch für die Immobilienwirtschaft.

Jedes Fehlverhalten von Unternehmensführungen führt regelmäßig auch zu einer gesetzlichen Verschärfung der Regeln zur Corporate Governance, wie dies jüngst mit dem Finanzmarktintegritätsstärkungsgesetz (FISG) erfolgt ist. Das erklärte Ziel des Gesetzgebers ist es, durch das FISG die Stärkung des Vertrauens in den deutschen Finanzmarkt sicherzustellen. Dieses Ziel soll unter anderem mit der Einführung einer gesetzlichen Pflicht zur Errichtung eines angemessenen und wirksamen internen Kontrollsystems (IKS) sowie eines entsprechenden Risikomanagementsystems (RMS) für börsennotierte Aktiengesellschaften und der verpflichtenden Errichtung eines Prüfungsausschusses für Unternehmen von öffentlichem Interesse erreicht werden. Ferner geht es u. a. um eine Stärkung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, eine Verschärfung der Haftung des Abschlussprüfers sowie eine wesentliche Ausweitung der Prüfungsbefugnisse der BaFin.

Wir bei SEMODU AG verstehen unter Corporate Governance deshalb die verantwortungsbewusste Leitung und Überwachung eines Unternehmens. Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich umfassend zu den Prinzipien der Corporate Governance, wie diese im Deutschen Corporate Governance Kodex sowie in den Verhaltensgrundsätzen des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft niedergelegt sind.

Maßstäbe der Unternehmensführung

Diese Grundsätze stellen die Grundlage für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg und damit die Richtschnur für das Verhalten im Führungs- und Unternehmensalltag dar. Eine gute Corporate Governance stärkt das Vertrauen unserer Aktionärinnen und Aktionäre, Geschäftspartnerinnen und -partner, Mitarbeitenden und auch der Öffentlichkeit in die SEMODU AG. Sie erhöht die Unternehmenstransparenz und stärkt die Glaubwürdigkeit unserer Unternehmensgruppe. Vorstand und Aufsichtsrat wollen mit einer ausgewogenen Corporate Governance die Wettbewerbsfähigkeit der SEMODU AG sichern, das Vertrauen des Kapitalmarkts und der Öffentlichkeit in das Unternehmen stärken und den Unternehmenswert nachhaltig steigern. Corporate Governance, das Handeln nach den Prinzipien verantwortungsvoller, an nachhaltiger Wertschöpfung orientierter Unternehmensführung, ist für die SEMODU AG ein umfassender Anspruch, der alle Bereiche des Unternehmens einbezieht.

Als große Immobiliengesellschaft sind wir uns der besonderen Bedeutung unseres unternehmerischen Verhaltens für die Gesellschaft bewusst. Deshalb achten wir neben den allgemeinen Prinzipien der Corporate Governance auch alle wesentlichen Ziele und Grundsätze des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft. Das Institut ergänzt die Corporate-Governance-Grundsätze um immobilien-spezifische Angaben und setzt sich damit für noch mehr Transparenz, ein verbessertes Ansehen und eine gestärkte Wettbewerbsfähigkeit der Immobilienbranche ein.

Transparente Berichterstattung und Unternehmenskommunikation, eine an den Interessen aller am Unternehmen interessierten Parteien ausgerichtete Unternehmensführung, die vertrauensvolle Zusammenarbeit sowohl von Vorstand und Aufsichtsrat als auch der Mitarbeitenden untereinander sowie die Einhaltung geltenden Rechts sind wesentliche Eckpfeiler der Unternehmenskultur. Über einen Code of

CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Conduct stecken wir den ethisch-rechtlichen Rahmen ab, innerhalb dessen wir handeln und auf Erfolgskurs bleiben wollen. Im Vordergrund steht ein fairer Umgang miteinander, aber insbesondere auch ein fairer Umgang mit unseren Stakeholdern, Geschäftspartnerinnen und -partnern und Kapitalgeberinnen und Kapitalgebern. Der Code of Conduct legt dar, wie wir unsere ethisch-rechtliche Verantwortung als Unternehmen wahrnehmen, und ist Ausdruck unserer Unternehmenswerte.

Grundlegendes zur Unternehmensverfassung

Die Bezeichnung SEMODU Gruppe umfasst die SEMODU AG und ihre Konzerngesellschaften. Die SEMODU AG hat drei Organe: Hauptversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand. Deren Aufgaben und Befugnisse ergeben sich aus dem Aktiengesetz (AktG) und der Satzung. Die Aktionärinnen und Aktionäre als die Eigentümerinnen und Eigentümer des Unternehmens üben ihre Rechte in der Hauptversammlung aus.

Die SEMODU AG ist nach dem sogenannten dualistischen Führungsprinzip mit einem Aufsichtsrat und einem Vorstand organisiert. Im dualen Führungssystem sind Geschäftsleitung und Geschäftskontrolle streng voneinander getrennt. Aufgaben und Verantwortlichkeiten dieser beiden Organe sind gesetzlich im AktG jeweils klar festgelegt.

Vorstand und Aufsichtsrat einer in Deutschland börsennotierten Gesellschaft sind gesetzlich verpflichtet (§ 161 AktG), einmal jährlich zu erklären, ob den amtlich veröffentlichten und zum Erklärungszeitpunkt maßgeblichen Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex entsprochen wurde und wird. Die Unternehmen sind außerdem verpflichtet, zu erklären, welche Empfehlungen des Kodex nicht angewendet wurden oder werden und warum. Die aktuelle Entsprechenserklärung ist für mindestens fünf Jahre gültig; die nicht mehr aktuellen Entsprechenserklärungen sind auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich.

Deutscher Corporate Governance Kodex

Der Deutsche Corporate Governance Kodex („Kodex“) stellt wesentliche gesetzliche Vorschriften zur Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Gesellschaften (Unternehmensführung) dar und enthält international und national anerkannte Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung. Der Kodex soll das deutsche Corporate Governance System transparent und nachvollziehbar machen. Er will das Vertrauen der internationalen und nationalen Anlegerinnen und Anleger, der Kundinnen und Kunden, der Mitarbeitenden und der Öffentlichkeit in die Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Gesellschaften fördern.

Verantwortlich für die Erarbeitung und kontinuierliche Fortentwicklung des Kodex ist die Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex. Sie wurde im September 2001 von der Bundesministerin für Justiz einberufen und verabschiedete am 26. Februar 2002 erstmalig den Deutschen Corporate Governance Kodex. In der Regel wird der Kodex von der Kommission einmal jährlich vor dem Hintergrund nationaler und internationaler Entwicklungen der Corporate-Governance-Grundsätze überprüft und bei Bedarf angepasst.

Der Kodex besitzt über die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG eine gesetzliche Grundlage. Er ist im amtlichen Teil des Bundesanzeigers in der für die Erklärung nach § 161 AktG maßgeblichen Fassung bekannt gemacht.

CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Erklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats der SEMODU Aktiengesellschaft zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG

Die SEMODU AG wurde zum 01. August 2022 ausweislich der veröffentlichten Informationen im allgemeinen Freiverkehrssegment der Münchener Wertpapierbörse gelistet. Als kapitalmarktorientiert gelten Unternehmen, wenn sie einen organisierten Markt iSd § 2 Abs. 11 WpHG durch von ihnen ausgegebene Wertpapiere iSd § 2 Abs. 1 WpHG in Anspruch nehmen oder die Zulassung solcher Wertpapiere zum Handel an einem organisierten Markt beantragt haben (§ 264d HGB). An den deutschen Wertpapierbörsen erfüllen diese Kriterien das Marktsegment des regulierten Markts der Börsen in Frankfurt (General Standard, Prime Standard), Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München, Stuttgart und die Terminbörse Eurex, nicht jedoch der Freiverkehr der Münchener Wertpapierbörse. Die SEMODU AG gilt insofern nicht als kapitalmarktorientiertes Unternehmen iSd § 264d HGB und ist somit nicht verpflichtet, eine jährliche Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex abzugeben.

Eine verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung ist – ebenso wie Nachhaltigkeit und die Einhaltung ethischer Werte – für die SEMODU AG als fester Bestandteil der Unternehmenskultur selbstverständlich gelebte Praxis. Daher haben Vorstand und Aufsichtsrat der SEMODU AG im Geschäftsjahr 2022 erstmals entschieden, den Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex auf freiwilliger Basis zu folgen, soweit dies möglich ist.

Nachfolgend erklären Vorstand und Aufsichtsrat der SEMODU AG hiermit freiwillig, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 28. April 2022 entsprochen wird, mit Ausnahme der nachfolgend genannten Empfehlungen, die nicht angewendet wurden oder werden:

- Der Empfehlung in B.3 wurde nicht entsprochen. Danach soll die Erstbestellung von Vorstandsmitgliedern für längstens drei Jahre erfolgen.
- Den Empfehlungen in C.4 und C.5 wurde nicht entsprochen. Nach der Empfehlung C.4 soll ein Aufsichtsratsmitglied, das keinem Vorstand einer börsennotierten Gesellschaft angehört, insgesamt nicht mehr als fünf Aufsichtsratsmandate bei konzernexternen börsennotierten Gesellschaften oder vergleichbare Funktionen wahrnehmen, wobei ein Aufsichtsratsvorsitz doppelt zählt. Nach der Empfehlung C.5 sollen Vorstandsmitglieder börsennotierter Gesellschaften insgesamt nicht mehr als zwei Aufsichtsratsmandate in konzernexternen börsennotierten Gesellschaften oder vergleichbare Funktionen und keinen Aufsichtsratsvorsitz in einer konzernexternen börsennotierten Gesellschaft wahrnehmen.
- Der Empfehlung in C.10 Satz 1 Variante 3 wurde nicht entsprochen. Danach soll der Vorsitzende des mit der Vorstandsvergütung befassten Ausschusses unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand sein.

CORPORATE GOVERNANCE KODEX

München, den 30. Juni 2023
SEMODU Aktiengesellschaft

Für den Vorstand

Frank Talmon l'Armée

Vorsitzender des Vorstands

Für den Aufsichtsrat

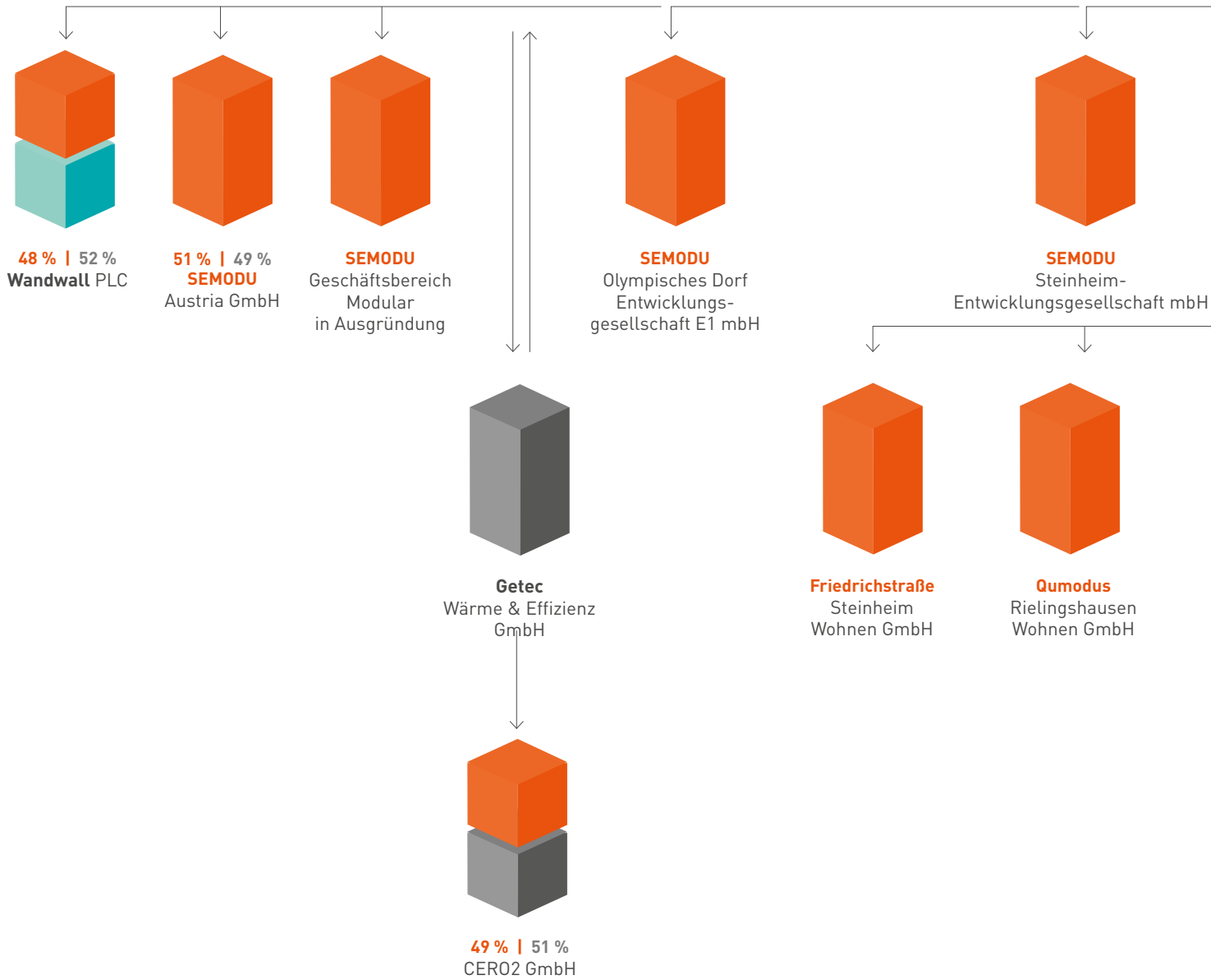
Dieter Pape

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Vorstand und Aufsichtsrat der SEMODU Aktiengesellschaft haben in der Aufsichtsratssitzung am 23. September 2022 die nach § 161 des Aktiengesetzes vorgeschriebene Erklärung abgegeben und auf der Website des Unternehmens unter [semodu.com/entsprechenserklaerung](https://www.semodu.com/entsprechenserklaerung) öffentlich zugänglich gemacht. Vorstand und Aufsichtsrat berichten in dieser Erklärung gemäß § 289f, 315d HGB und wie in Grundsatz 23 des Deutschen Corporate Governance Kodex vorgesehen über die Corporate Governance der Gesellschaft im Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 (Stand 10. November 2022).



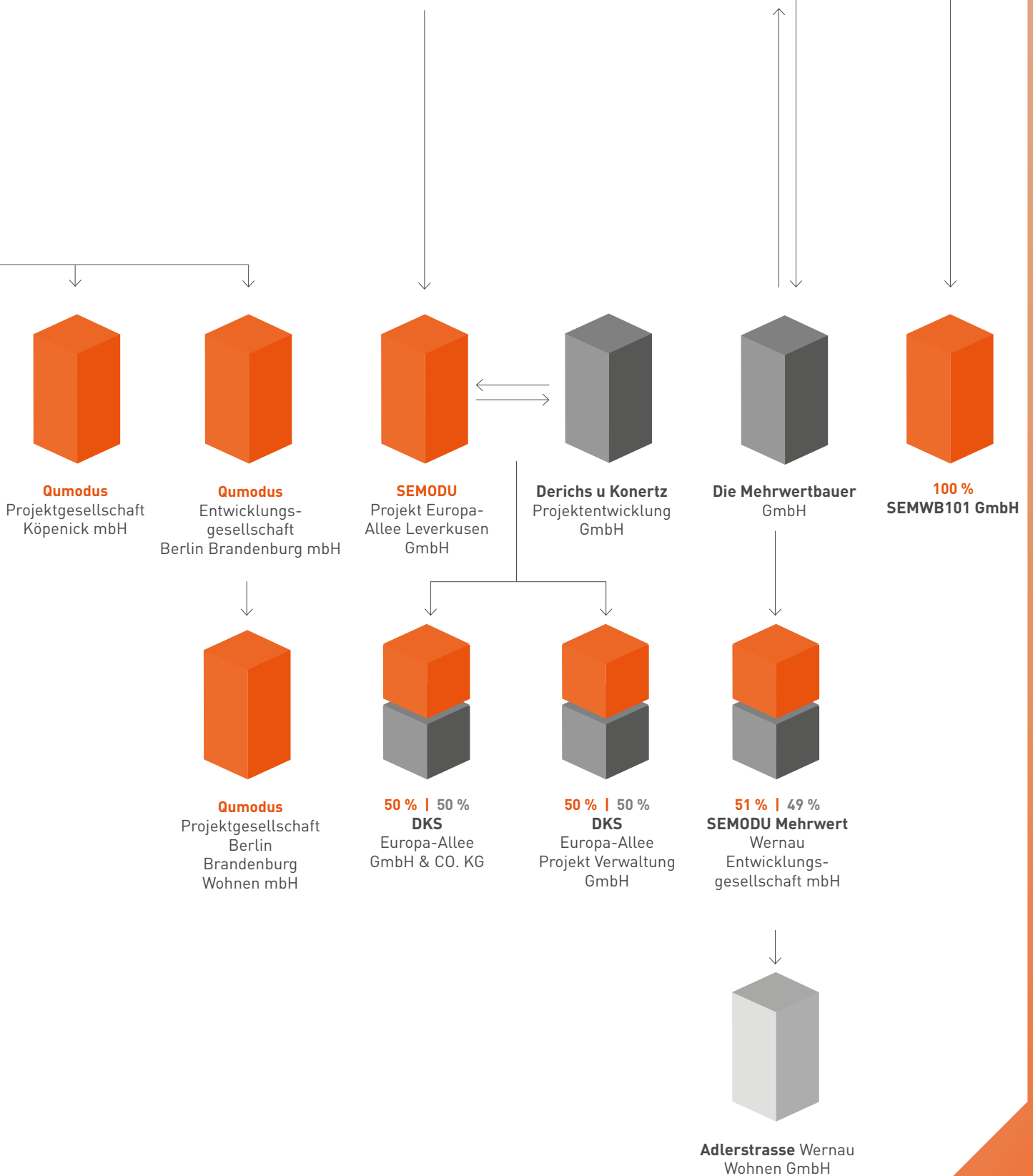
UNTERNEHMENSSTRUKTUR



UNTERNEHMENSSTRUKTUR

SEMODU AG

HRB 234766



MITGLIEDSCHAFT | PARTNER | NETZWERK

MITGLIEDSCHAFT

Bundesverband Bausysteme e.V.	SEMODU AG
Bundesverband Digitales Bauwesen e.V.	SEMODU AG
Bundesstiftung Baukultur	Frank Talmon l'Armée
Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen	SEMODU AG
FFI	Frank Talmon l'Armée
Immobilienjunioren	Frank Talmon l'Armée
Immoebs	Frank Talmon l'Armée
Immobilienwirtschaft Stuttgart	SEMODU AG
Koalition für Holzbau	SEMODU AG
one for the Planet e.V.	SEMODU AG
Urban Land Institute	Jochen Dorner
Zentrale Immobilien Ausschuss	SEMODU AG
Deutsche Meteorologische Gesellschaft	Frank Talmon l'Armée
IHK	SEMODU AG
TU München	SEMODU AG

MITGLIEDSCHAFT | PARTNER | NETZWERK

PARTNER

BETTR ++

Consultax
GmbH Steuerberatungsgesellschaft
Trautstein • München

 DIE MEHRWERTBAUER


DERICH-KONERTZ



echolot.GROUP

FOURR
Real Estate Investment Management

 GETEC

npa
nebel pössl architekten


TREEMER
DIE BAUFÜR UNTERE ZUKUNFT

 one for
the planet

ADDING VALUE TO IP
PATEV

Studioninedots

 **KOALITION für HOLZBAU**
Eine Initiative für nachhaltiges Bauen mit Holz

NETZWERK

IWS 
Verband für die Metropolregion Stuttgart

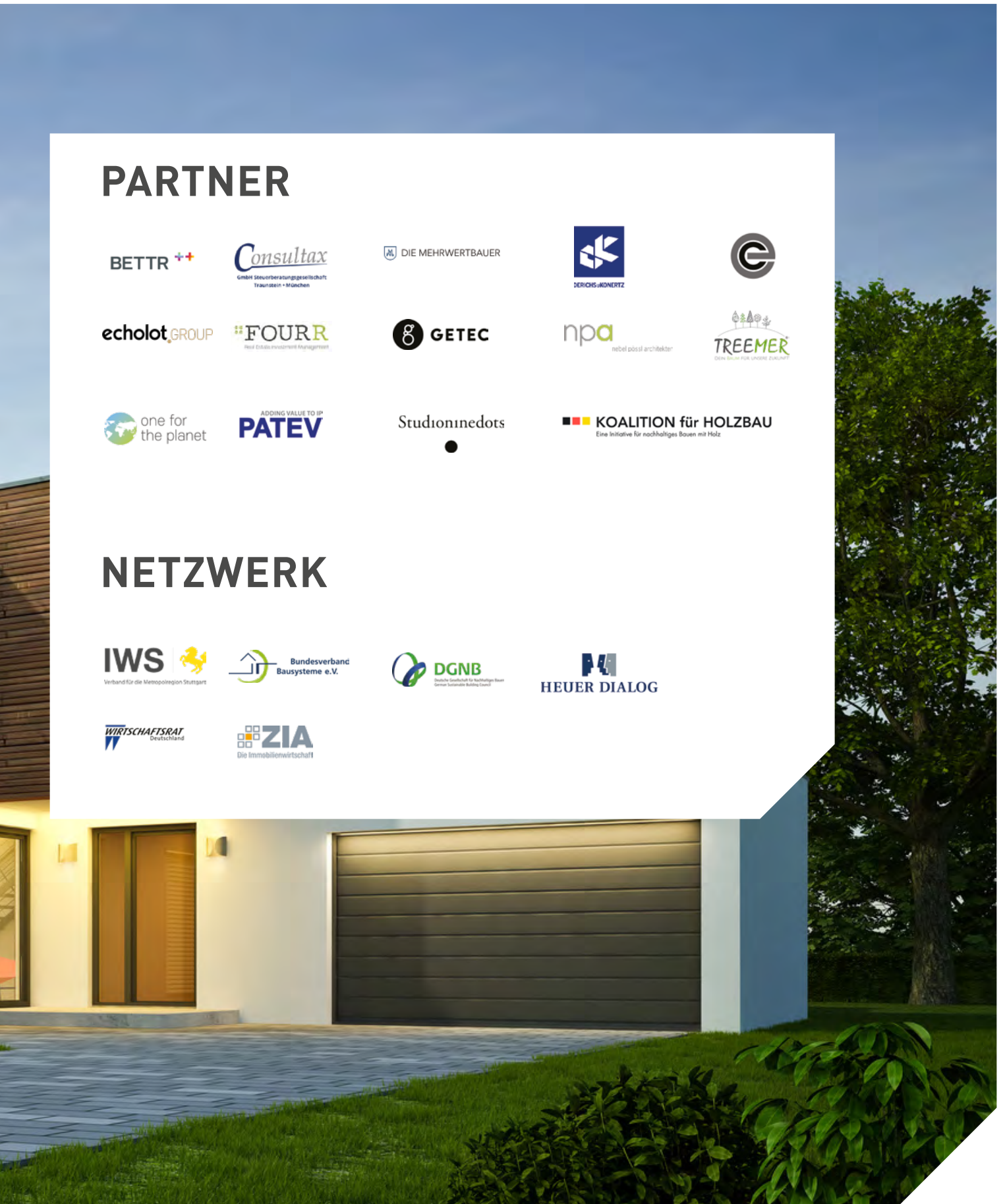
 Bundesverband
Bausysteme e.V.

 **DGNB**
Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
German Sustainable Building Council

 **HEUER DIALOG**

WIRTSCHAFTSRAT
Deutschland

 **ZIA**
Die Immobilienwirtschaft



WE ARE EXPERTS

// VORSTAND



FRANK TALMON L'ARMÉE

Vorstand und Gründer der SEMODU AG

Frank Talmon l'Armée 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.

// GESCHÄFTSLEITUNG



JOCHEN DÖRNER

Chief Growth Officer und Prokurist

Seit etwas mehr als 20 Jahren ist er im Beirat des internationalen Immobilienmanagements und somit immer am Puls der Zeit des Immobiliensektors. Während seiner beruflichen Laufbahn und Entwicklung blieb er der Immobilienbranche stets treu. So war er in der Vergangenheit bereits Teil von namhaften Unternehmen und konnte so seine Stärken im Bereich Projektentwicklung und Business Development ausbauen. Zuletzt war er bei der Aareal Bankgruppe als Leiter der Ressorts Business Development, Consulting und Vermarktung, sowie für den Verkauf von Immobilien und M&A von Unternehmen beschäftigt. Seit Sommer 2020 treibt er gemeinsam mit dem Vorstand und der Geschäftsführung der SEMODU AG die nachhaltige Entwicklung der Immobilienbranche voran.



FABIAN GRAUE

Chief Operating Officer

Seine Mission ist die digitale und nachhaltige Transformation der Immobilienbranche, seine Leidenschaft der Aufbau von High Performance Organisationen. Der gelernte Diplom-Kaufmann und Master in Blockchain Technologies hat in seiner mehr als 20-jährigen Berufslaufbahn umfangreiche Erfahrungen in Führungspositionen in der internationalen Bau-/Immobilienbranche und der Automobilindustrie erworben sowie als selbstständiger Berater Technologie-Startups in der Frühphase unterstützt.

WE ARE EXPERTS

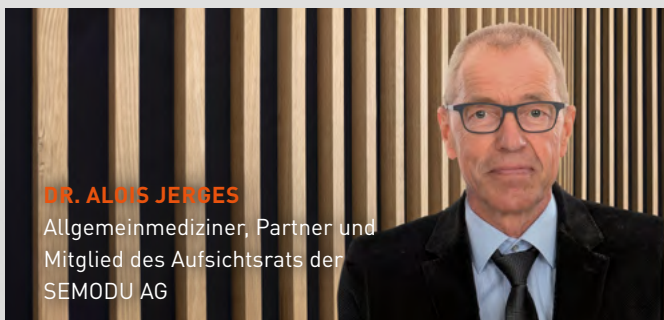
// AUFSICHTSRAT

**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.

**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. ALDIS 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.

**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.

**PROF. DR.
DIETER W. REBITZER**Wirtschaftswissenschaftler, Berater,
Autor, Business Angel und Mitglied des
Aufsichtsrats der SEMODU AG

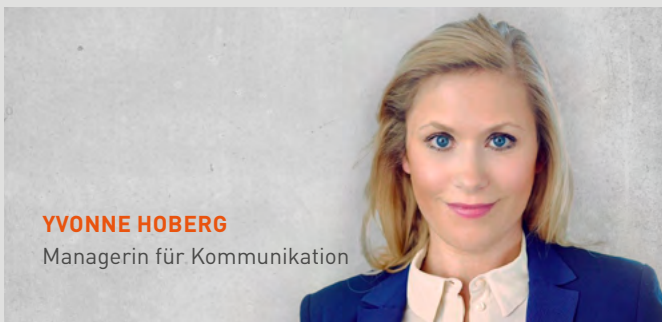
Er lehrt und forscht über die Immobilienökonomie und an deren Schnittstellen zu Wohnungspolitik, Stadtentwicklung, Logistik und Infrastruktur, Energie und Umwelt. Seit 2002 ist er Professor für Finanzierung und Investition an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) sowie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

WE ARE EXPERTS

// FACHBEIRAT



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.



Mit ihrer Beratungs-Boutique GLOWING MIND und maßgeschneiderter Werte- und Haltungskommunikation unterstützt Yvonne Hoberg seit Anfang 2021 das Unternehmen dabei, nachhaltig Resonanz bei Stakeholdern zu erzielen und positive gesellschaftliche Wirkung zu schaffen. Zuvor war sie 19 Jahre lang Mediensprecherin und verantwortlich für die Unternehmenskommunikation marktführender internationaler Immobilieninvestoren, Fondshäuser und Asset Manager. Mit Coaching an der Schnittstelle von Unternehmenskultur, Leadership und Transformation navigiert die langjährig ausgebildete Bewusstseinstrainerin und Yoga-Lehrerin ihre Kunden zudem sicher durch Wachstum, Veränderung und Transformation.



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.



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.



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.

WE ARE EXPERTS

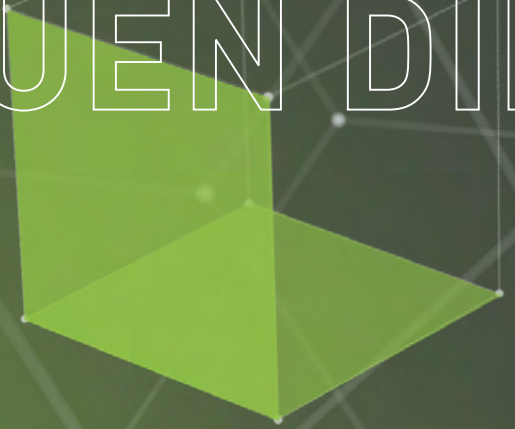


SUSTAINABILITY

NACHHALTIGKEIT

VERAN

IN NEUEN DIM





TWORTUNG _____

ENSIONEN _____

SUSTAINABILITY

WE ARE SUSTAINABLE

Aktuelle Veröffentlichungen zeigen, dass der Bau und der Betrieb von Gebäuden weltweit für 37% der CO₂-Emissionen und 55% der deutschlandweiten Abfallproduktion verantwortlich sind [Quelle: Global Status Report for Buildings and Construction 2022; Umweltbundesamt 2020]. Zugleich nimmt die Bevölkerungsdichte weiter zu, unsere Ressourcen werden knapper und die Erwärmung des Erdklimas lässt sich kaum noch aufhalten.

Die Ära der Digitalisierung und ein verändertes Bewusstsein für Nachhaltigkeit stellen veränderte Anforderungen an die Immobilienwirtschaft. Der gesellschaftliche Wandel lässt die Nachfrage nach integralen, vollumfänglichen und zukunftsorientierten Lösungen jährlich weiter steigen.

Daher liegt unser Fokus darauf, als Unternehmen sowohl selbst Nachhaltigkeit in verschiedenen Dimensionen zu leben als auch zukunftsorientierte Immobilien zu entwickeln, die sich flexibel an die Bedürfnisse der Menschen und des Klimas anpassen.

Um die Transformation gemeinsam anzugehen, arbeiten wir mit kompetenten Partnern in einem starken Netzwerk zusammen.

ESG Framework – das SEMODU Partnernetzwerk

Im Zuge unserer Geschäftstätigkeit unterstützen wir durch ausgewählte Mitgliedschaften und die Mitwirkung in bestimmten Gremien nachfolgende Organisationen mit dem Fokus auf Nachhaltigkeit:

DGNB Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen

Seit 2018 sind wir Mitglied der Non-Profit-Organisation mit Sitz in Stuttgart, die sich seit ihrer Gründung für nachweislich lebenswerte Quartiere und eine zukunftsfähig gebaute Umwelt einsetzt. Der Verein ist mit rund 2.000 Mitgliedsorganisationen das größte europäische Netzwerk für eine nachhaltige Bau- und Immobilienwirtschaft.

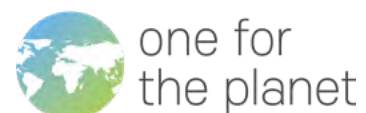
KOALITION für HOLZBAU

SEMODU hat sich 2021 als Partnerunternehmen der Koalition für Holzbau angeschlossen. Die Initiative hat es sich zur Aufgabe gemacht, die Immobilienbranche und die Politik gemeinsam anzusprechen und aufzuklären, um Möglichkeiten und Lösungen für nachhaltiges Bauen mit Holz aufzuzeigen sowie politische Akzeptanz und baugesetzliche Rahmenbedingungen zu schaffen.

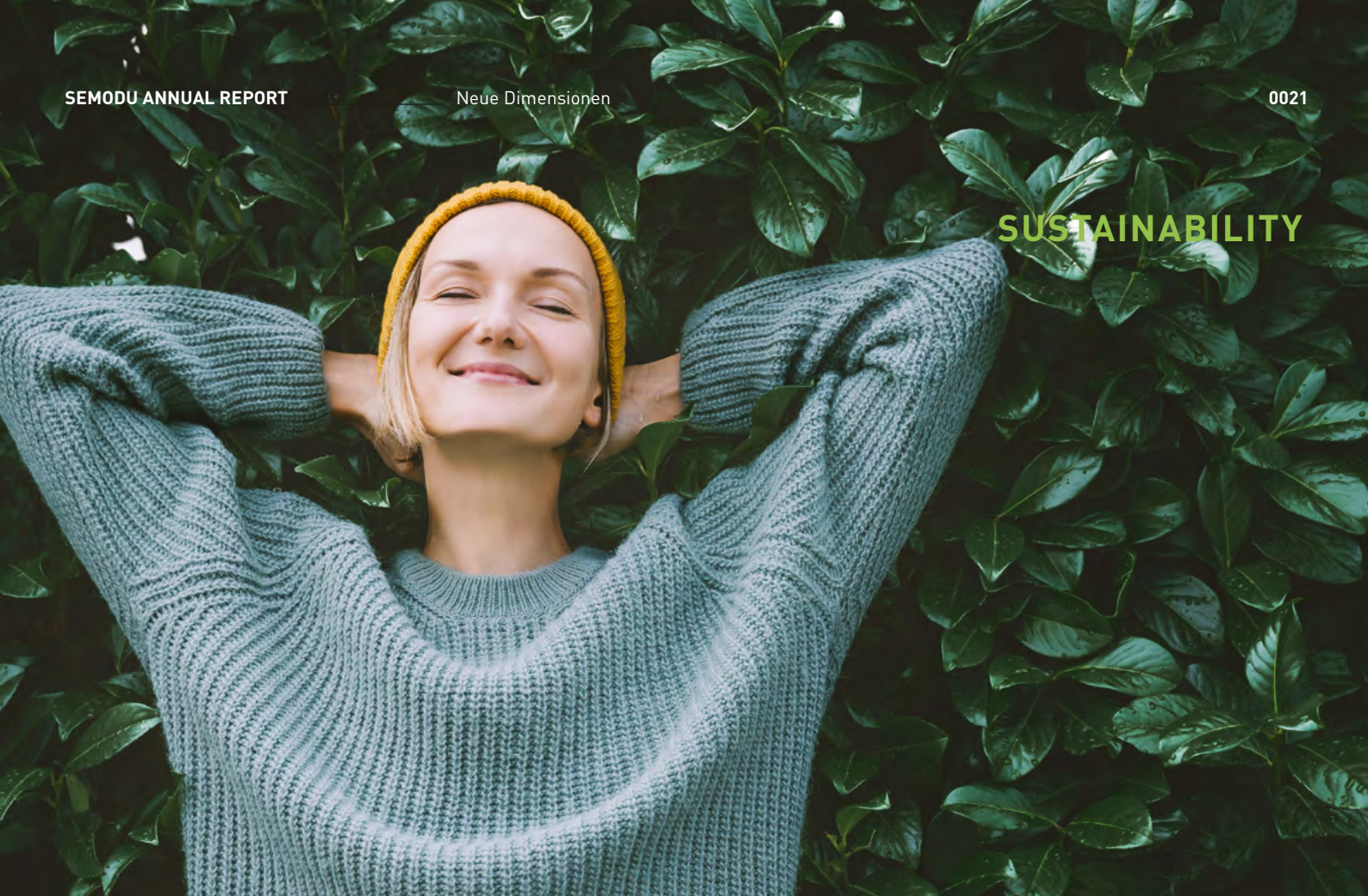
one for the planet

Seit 2020 ist SEMODU Teil des gemeinnützigen Vereins one for the planet. Die Gründerin Celin Sommer verfolgt das Ziel, mit kleinen Beträgen einen Mehrwert in den Bereichen Umweltschutz und Soziales zu erreichen. So werden jeden Monat verschiedene Projekte gefördert, die zum Umwelt- und Klimaschutz beitragen.

Für jede Mitarbeiterin und jeden Mitarbeiter spenden wir monatlich 2€, die zu 100% in nachhaltige Projekte fließen und zusätzlich den Vereinsaufbau unterstützen.



SUSTAINABILITY



Bundesstiftung Baukultur

SEMODU ist seit dem Jahr 2019 Mitglied des Fördervereins mit Sitz in Potsdam. Bestehend aus einem interdisziplinären und bundesweiten Netzwerk aus Planen und Bauen, setzt er sich politisch unabhängig und fachübergreifend für die Qualität der gebauten Lebensumwelt ein. Dabei tritt die Stiftung als Interessenvertreterin für hochwertige und nachhaltige Bauplanung und -umsetzung auf.

Darüber hinaus fördern wir die Projekte von TREEMER

Mit TREEMER, einem Unternehmen aus Bayern, welches regionale Arten- und Klimaschutzprojekte aufsetzt und betreibt, gestalten wir unser ökologisches Engagement für den deutschen Wald. Im Bereich unserer Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der unternehmerischen Auswirkungen auf die Umwelt liegt uns der lokale Bezug am Herzen. Gemeinsam mit TREEMER pflanzen wir Bäume in den bayrischen Wäldern.

Bäume und Wälder sind zum einen wichtige Lebensgrundlage für Mensch und Natur, da sie das Treibhausgas CO₂ aufnehmen und Sauerstoff freisetzen (CO₂-Kompensation). Zum anderen eignet sich Holz als idealer, klimafreundlicher und nachwachsender Baustoff (Aufforstung).

bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG



SEMODU SUSTAINABILITY REPORT 2022
Für mehr Informationen lesen Sie bitte in unserem ersten SEMODU Nachhaltigkeitsbericht ab Seite 54 weiter. Hier werden verschiedenste Aktivitäten rund um das unternehmerische Nachhaltigkeitsmanagement in den Dimensionen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung vorgestellt und erläutert.

SUSTAINABILITY

CERO2 – NACHHALTIGE ENERGIEKONZEPTE

Das energiepolitische und regulatorische Umfeld sowie die immer konkreter werdenden Anforderungen der EU-Taxonomie erhöhen den Druck auf den Immobiliensektor. Projektentwickler und Bestandshalter benötigen kurzfristig ESG- & Dekarbonisierungs-Strategien.

Die Energiewende ist ein Jahrhundertprojekt für die Bewahrung unserer Lebensgrundlage. CERO2 nimmt sich dieser Verantwortung an und entwickelt vernetzte und klimaneutrale Konzepte, begleitet die Immobilienwirtschaft auf ihrem Weg zu Net Zero und schafft dadurch einen Mehrwert für kommende Generationen.

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

Mission

Wir sehen es als unsere Aufgabe, im Spannungsfeld zwischen Klimaschutz und Ressourcenschonung und dem großen Bedarf an Wohnraum zukunftsfähige Lösungen zu finden. Daher beabsichtigt CERO2, das starke Joint Venture der SEMODU und GETEC, durch den Einsatz modernster Technologien und innovativer Energiekonzepte Kunden anzusprechen, die Nachhaltigkeit über das geforderte Maß hinausdenken.

Bei der Ausarbeitung dieser Quartierslösungen soll dem Kunden ein Produkt in hoher Qualität zu tragbaren Konditionen angeboten werden. Mit einem starken Partner und einem Team aus führenden Spezialisten im Bereich Wärmeversorgung verfügt CERO2 über die fachliche Expertise und die finanziellen Ressourcen, um einen neuen Standard zu etablieren. Ausgeprägte Erfahrung, Manpower und ein umfangreiches Netzwerk werden den Weg ebnen, um den Markt mit Innovation und Geschwindigkeit im Energiesektor zu erobern.

Modulare Technikräume

Ein Bestandteil unserer zukunftsfähigen, energetischen Gebäudeversorgung ist die Entwicklung und Vermarktung hochstandardisierter, modularer Technikräume in verschiedenen Varianten. Durch einen hohen Vorfertigungsgrad sind sie enorm schnell einsetzbar. Vor allem für Bestandshalter bietet sich so die Möglichkeit, ohne den aufwendigen Umbau der bestehenden Haustechnikzentrale auf eine CO₂-neutrale Lösung umzustellen, um regulatorischen Anforderungen gerecht zu werden.

Zukunftsorientiertes Dienstleistungsspektrum

Die CERO2-Konzepte setzen auf die Methode „Power-to-heat“, strombasierte Wärmeversorgung in Kombination mit modernsten Speichertechnologien. Die intelligente Speicherung von Stromüberschüssen aus erneuerbaren Energieerzeugungsanlagen setzt auf Batteriespeicherlösungen und den Einsatz hochgedämmter Wassertanks. Diese können Wärme nahezu verlustfrei über einen längeren Zeitraum speichern.

CERO₂

SUSTAINABILITY

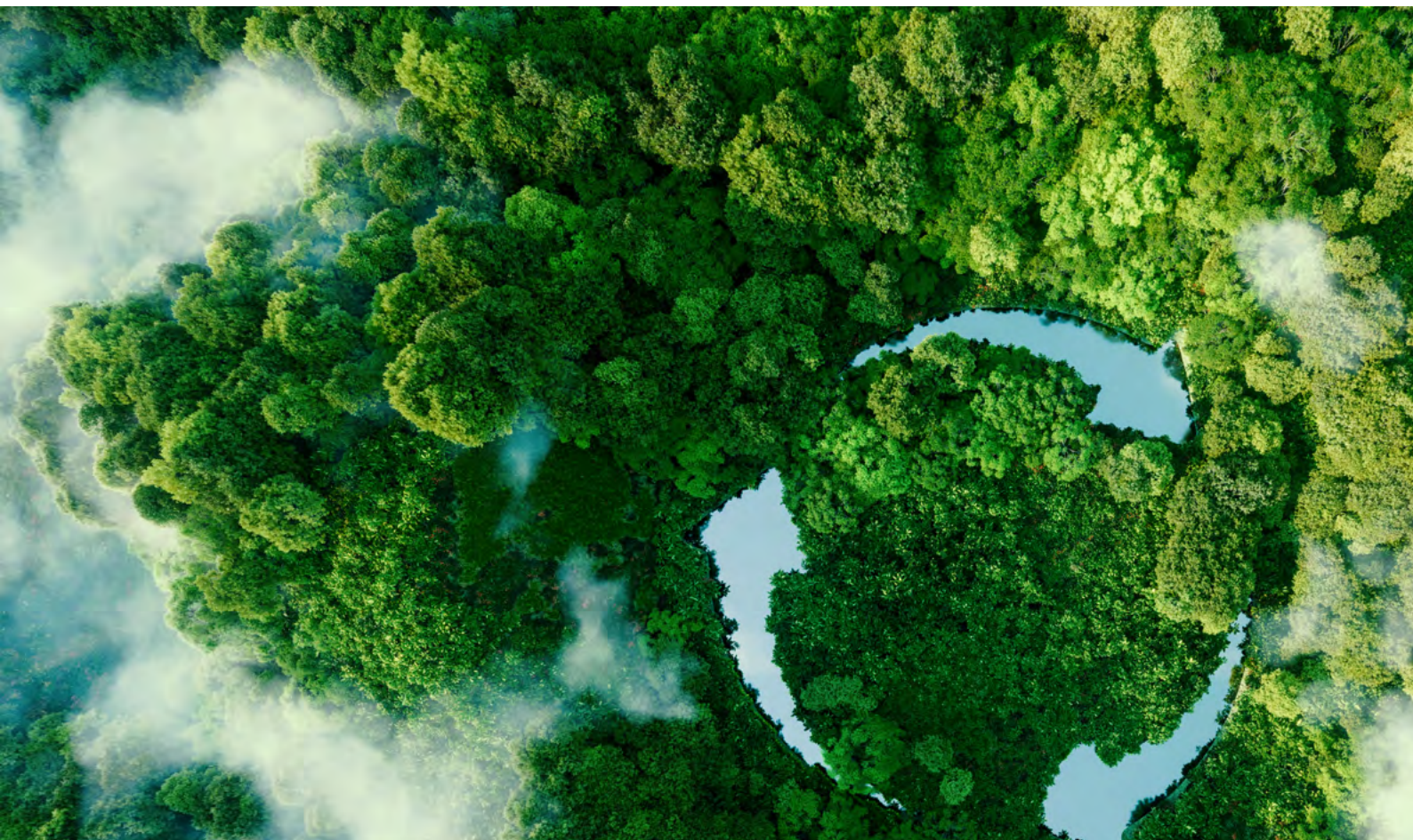
CERO2 versorgt die Immobilienwirtschaft sicher und kosteneffizient mit Wärme, Kälte und Strom. Dies beinhaltet die Planung, den Bau und die Finanzierung der Energieerzeugungsanlage bis hin zur Betriebsführung, Wartung und Instandsetzung im Zuge von Contractingmodellen. Ziel dabei ist es, die Nachhaltigkeit mit der Wirtschaftlichkeit eines Projekts zu verbinden und dem Kunden Liquidität und Freiraum für sein Kerngeschäft zu schaffen.

Ergänzend dazu werden in einer ganzheitlichen Betrachtung Konzepte in Abhängigkeit des Standorts und der Bewohnerstruktur rund um die Mobilität angeboten. Das beinhaltet z. B. Sharing-Modelle für elektrifizierte Fahrzeuge, Lastenfahrräder oder E-Scooter sowie den flächendeckenden Ausbau der Ladeinfrastruktur inkl. Prüfung finanzieller Förderprogramme solcher Modelle. Im Zuge der Beratung finden neben ökologischen und ökonomischen Faktoren auch soziale Kriterien Beachtung.

Abgerundet wird das CERO2-Serviceportfolio durch sein vielseitiges Beratungsangebot. Die Projekte der SEMODU werden schon heute nach den Aspekten von Environment-Social-Governance, kurz ESG, entwickelt und realisiert. Diese Expertise bieten wir auch unseren Kunden an und begleiten ihre Immobilienprojekte von Beginn an. Im Zuge einer ganzheitlichen Analyse wird ein individueller Maßnahmenkatalog entwickelt, der die langfristige Perspektive berücksichtigt und die erfolgreiche Positionierung eines Bauprojekts, eines Quartiers oder eines Portfolios im ESG-Umfeld zum Ziel hat.

Blick in die Zukunft

Die politischen Entwicklungen in Osteuropa und darüber hinaus haben weitreichende Auswirkungen und motivieren uns, die unter großem Zeitdruck stehenden Bestrebungen zu unterstützen, unabhängig von Lieferanten fossiler Ressourcen zu werden.



DIGITAL

NEUE
WELTEN





ERLEBEN

**INNERHALB VON
SEKUNDEN**

DIGITAL

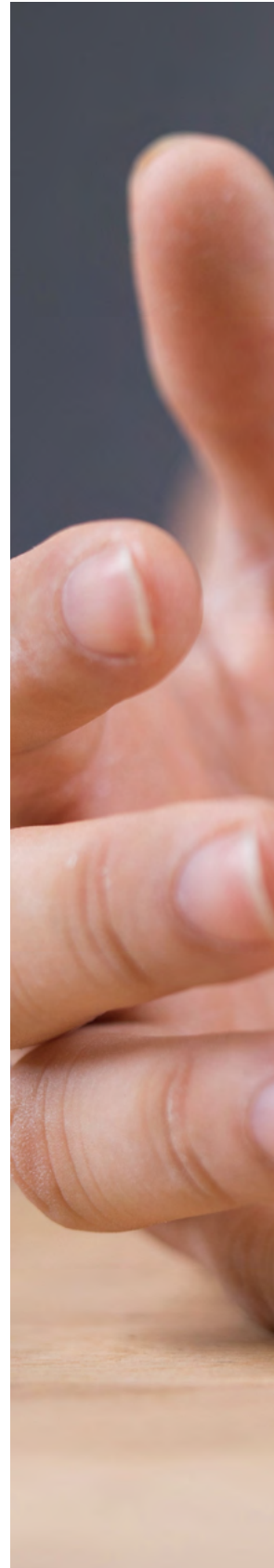
WE ARE DIGITAL



Unser ambitioniertes Start-up Wandwall konnte im Laufe des Jahres 2022 wichtige Hürden nehmen und weitere Fortschritte rund um die Produkt- und Geschäftsentwicklung erzielen. Inspiration und Ideen erhielten wir dabei auch durch die von uns initiierte Campus Founder Challenge, die wir mit Unterstützung am Bildungscampus Heilbronn durchführten. Die multinationalen Teams haben beachtliche Ergebnisse erzielt und Unternehmergeist bewiesen. Der unverstellte Blick auf Innovation im Umfeld von Wandwall war eine weitere Bestätigung dafür, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Wir werden die wertvollen Ergebnisse weiter nutzen.

Trotz sich verändernder Markt- und Finanzbedingungen für Start-ups im Jahr 2022 mit einem erneuten Fokus auf Renditeerwartungen hat Wandwall eine wichtige Grundlage für die erwartete Enthüllung seines Prototyps bis Ende des 4. Quartals 2023 gelegt. Die geplante Kapitalerhöhung in zwei Phasen, die insgesamt 560.000 EUR und 160.000 EUR beträgt, war ein wichtiger Meilenstein auf diesem Weg.

Darüber hinaus konnten die ersten beiden Projekte erfolgreich akquiriert werden. Sowohl am Standort Schwerin als auch am Standort Steinheim werden wir Wandmodule in die Projektentwicklungen integrieren. Durch diesen Erfolg erwarten wir erfreulicherweise den Break-Even von Wandwall bereits im Laufe des Jahres 2023.



DIGITAL



DIGITAL

Wir sind überzeugt: Wandwall Gebäudesysteme werden die Art, wie wir wohnen, grundlegend verändern. Mechanik wird smarten digitalen Applikationen weichen. Der Wohnraum wird zum individuellen Erlebnis-, Arbeits- und Living-Space, der die Atmosphäre und das Umfeld schafft, welche unsere Zielgruppen exakt in diesem Moment suchen. Dabei bauen wir bei Wandwall auf die folgenden sechs Faktoren.

1. Hochinnovative, interessante Funktionen und Anwendungen:

Wandwall wird eine Vielzahl von Funktionen und Anwendungen unterstützen. Dazu gehören die Steuerung von Licht, Temperatur, Jalousien oder Vorhängen, Unterhaltungssysteme wie Musik und Video, Sicherheitssysteme wie Überwachungskameras und Alarmanlagen, Kommunikationssysteme, Zugangskontrolle und vieles mehr. Über Apps kann der Nutzer diese Angebote individuell auswählen oder bei Bedarf nachrüsten.

2. Modernste Hardware-Komponenten:

Zur Realisierung unserer Wandwall Systemmodule verwenden wir sehr große Displays, die als Benutzerschnittstelle, Ambientfläche und Entertainmentplattform dienen. Zusätzlich denken wir über weitere Komponenten wie Sensoren, Kameras, Lautsprecher und Mikrofone nach, um die verschiedenen Funktionen des Systems zu unterstützen. Für den Prototypenbau und die spätere Integration in die Modulbauweise setzen wir auf die enge Partnerschaft mit SEMODU Modular.

3. Intelligente Softwareplattform:

Wir entwickeln eine Softwareplattform, um die Interaktion mit dem Benutzer und den Displays zu ermöglichen und die verschiedenen Funktionen von Wandwall zu steuern. Dabei werden wir voraussichtlich maßgeschneiderte Softwarelösungen mit bestehenden Plattformen und Lösungen kombinieren, die dann im Prozess an unsere Anforderungen angepasst werden.

DIGITAL

4. Intuitive Benutzerschnittstelle (UI):

Wir entwickeln kontinuierlich benutzerfreundliche grafische Oberflächen, um die Interaktion mit unserem System so intuitiv und einfach wie möglich zu gestalten. Über die Oberfläche kann der Nutzer dann verschiedene Funktionen wie Beleuchtung, Ambiente, Klima, Entertainment, Sicherheitssysteme und vieles mehr steuern.

5. Perfekte Systemintegration:

Das interaktive System wird wie ein Modul Operating System in die vorhandene Infrastruktur des Gebäudes integriert. Dies wird Teil der QUMODUS Projektentwicklung sein, doch unser Know-how bieten wir selbstverständlich auch Drittfirmen an; insbesondere Modulhersteller sind für uns eine sehr interessante Zielgruppe. Unser Ziel ist es, immer eine nahtlose Kommunikation und Steuerung zu gewährleisten.

6. Nachhaltige Expertise:

Unsere jahrzehntelange Erfahrung und unser Know-how aus einer Vielzahl von Immobilien- und Wohnprojekten sowie die Wünsche und Erwartungen der BewohnerInnen bilden die Basis für Wandwall.

MODULAR

AN ALLES GED

MET

IN NEUEN DIM



ACHT _____
HODENGEBER _____
ENSIONEN _____

MODULAR

„Nichts ist so mächtig wie eine Idee, deren Zeit gekommen ist.“
Victor Hugo

WE ARE MODULAR

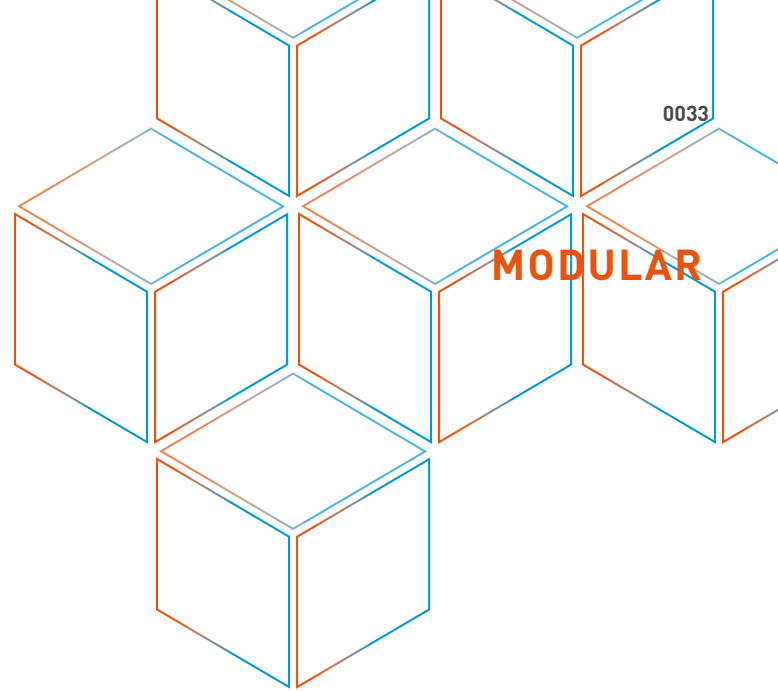
Modulares Bauen wird die Welt der Architektur, des Bauens, der Immobilien – kurz: die Welt, in der wir leben – nachhaltig revolutionieren. Und modulares Bauen wird darüber hinaus die Prozesse verändern und hier einen umfassenden Paradigmenwechsel einleiten. Unser Gründer Frank Talmon l'Armée ist ein Pionier auf diesem Gebiet und hat mit der SEMODU AG diese Vision kontinuierlich mit Ideen, Engagement und Innovationen vorangetrieben.

„Nichts ist so mächtig wie eine Idee, deren Zeit gekommen ist“, schrieb Victor Hugo. Und genau das ist jetzt der Fall. Denn der konventionelle Bauprozess und die Tätigkeiten auf der Baustelle führen zu langen Bauzeiten und damit zu hohen Kosten und Kostensteigerungen. Auch der Verbrauch von fossilen Brennstoffen und Strom spielt dabei eine nicht unerhebliche Rolle. Die Modulbauweise hingegen verkürzt – industriell ausgedrückt – die „Time to Market“, schafft Terminalsicherheit und sichert gleichzeitig die geforderte Qualität.

Kosteneffizienz findet aber auch auf ganz anderen Ebenen statt. Die Fertigung der standardisierten Module in einer Fabrikumgebung ermöglicht einen optimierten Materialeinsatz und effizientere Arbeitsabläufe. Die vorgefertigten Module werden dann vor Ort nur noch endmontiert, was Arbeitskosten minimiert. Die Wiederverwendbarkeit der Module reduziert zudem den ökologischen Fußabdruck und schafft weitere Kosteneffekte.

Mit SEMODU entstehen langlebige, nachhaltige und ressourcenschonende Gebäude, die auch hohen ästhetischen Ansprüchen gerecht werden. Die Aufgaben sind dabei so vielfältig wie die Lösungen, die wir anbieten. Wir realisieren Seniorenresidenzen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser ebenso wie Kindertagesstätten, Schulen, Firmengebäude, Studentenwohnheime und Flüchtlingsunterkünfte.





Die Modulbauweise hingegen verkürzt – industriell ausgedrückt – die „Time to Market“, schafft Terminalsicherheit und sichert gleichzeitig die geforderte Qualität.

Aus unserer Sicht gibt es in keinem der angesprochenen Bereiche eine bauliche Alternative, insbesondere unter Berücksichtigung des ehrgeizigen Ziels der Bundesregierung, 400.000 Wohnungen pro Jahr zu bauen.

Vier Dimensionen machen deutlich, welche Bedeutung dieser Geschäftsbereich für uns hat und in Zukunft haben wird.

1. Der Aufbau eines eigenen Geschäftsbereichs

Wir werden uns noch stärker als bisher auf unsere Modulkompetenz konzentrieren und diese mit Nachdruck im Markt etablieren. Die SEMODU AG hat daher fest beschlossen einen eigenen Geschäftsbereich samt Gesellschaftsgründung aufzubauen und im Geschäftsjahr 2023 zu vollziehen. Damit können wir neue Marktchancen und Möglichkeiten national und international noch besser nutzen, die Wahrnehmung der Marke stärken und uns profilieren. Die Herausforderungen bei der Anpassung von bestehenden Vorschriften an die spezifischen Anforderungen modularer Bauprojekte kennen wir und kalkulieren wir mit ein.

Wir sehen den Aufbau dieses eigenständigen Geschäftsbereichs als den wichtigen Schritt in der Unternehmensentwicklung und in der Umsetzung unserer grundlegenden Unternehmensvision. Denn: Wir sind modular.

2. Kernkompetenz modulare Methodik

Wir verstehen uns seit jeher als Methodenlieferant, dessen Kernkompetenz in der Anwendung und Weiterentwicklung der modularen Bauweise liegt.

Ein wichtiger Aspekt ist dabei die Herstellerunabhängigkeit. Dadurch reduzieren wir einerseits die Logistik und ermöglichen andererseits trotz Standardisierung eine höhere Flexibilität bei der Auswahl unserer Partner und Lieferanten. Darüber hinaus nutzen wir stets die neuesten Technologien, insbesondere Building Information Modeling (BIM), mit deren Hilfe wir Effizienz, Qualität und Präzision kontinuierlich verbessern.

Digitalität ist Teil unserer DNA und fester Bestandteil unserer Prozesse. So werden wir dem hohen Qualitätsanspruch unseres Unternehmens heute und in den kommenden Jahren in vollem Umfang gerecht und liefern Module, die state-of-the-art sind.

MODULAR

3. Projektentwicklungen und Dienstleistungen

Die Anfragesituation für modulare Gebäude ist nach wie vor groß mit dem positiven Effekt, dass wir uns Projekte und Anfragen aussuchen können, deren Rahmenbedingungen zu uns passen. Hier kommt Qumodus ins Spiel, der die Marktgegebenheiten kennt und auf langjährige einschlägige Erfahrungen in diesem Bereich zurückgreifen kann.

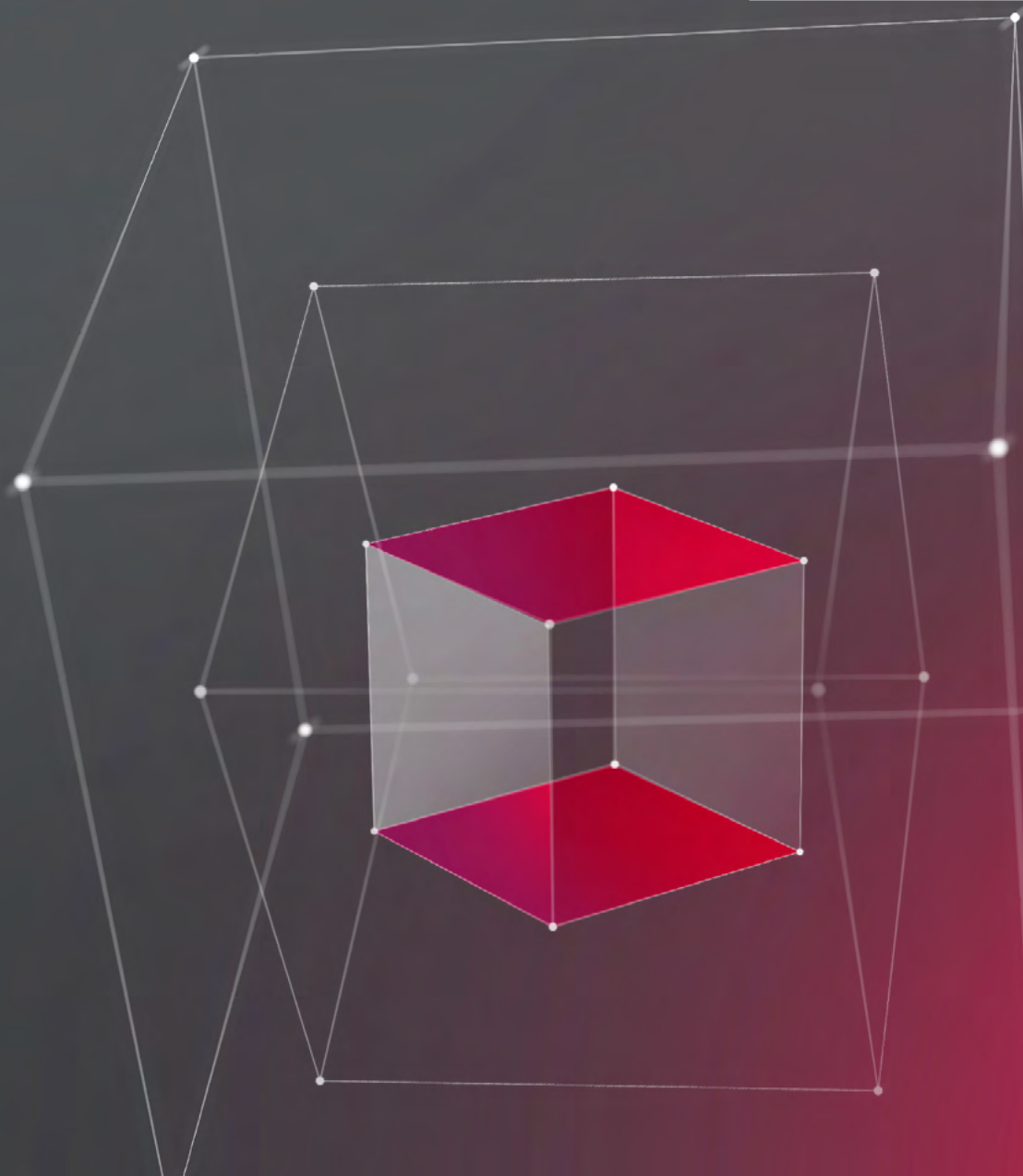
Als modernes Unternehmen sind wir immer offen für Dienstleistungsentwicklungen. Hier bieten wir als der Methodengeber unser gesamtes Modul-Know-how auch externen Partnern an. Diese Art der Zusammenarbeit ist so wichtig für uns, weil wir hier aus dem Markt heraus gespiegelt werden, neue Impulse erhalten und all dies in unsere agilen Prozesse einfließen lassen können.



MODULAR



NEUE DIMENSIONEN



PRODUCTIVE _____ **ERLEBEN**

NACHHALTIG
EFFIZIENT

PRODUCTIVE

WE ARE PRODUCTIVE

Wir werden ab und an gefragt, warum wir eigentlich Immobilienprojektentwicklung machen. Die Frage ist durchaus berechtigt, denn die weiteren SEMODU Geschäftsbereiche bieten bereits eine Vielzahl an interessanten Business-Modellen und -Chancen. Wir machen Projektentwicklung, weil wir erleben wollen, wie unsere Ideen Wirklichkeit werden, wie sie genutzt und wie sie weiter verbessert werden können. Denn gute innovative Ideen und Konzepte müssen sich in der Praxis bewähren. Deshalb würdigen wir die Projektentwicklung auch mit einem eigenen, wichtigen Geschäftsbereich: der Qumodus GmbH.

Bei dem Team der Projektentwicklung dreht es sich immer um drei Faktoren: Projektidee, Standort und Kapital. Diese können in unterschiedlichen Verhältnissen zueinander stehen, sollten im besten Fall aber so kombiniert werden, dass renditestarke, wettbewerbsfähige, ökologisch nachhaltige Immobilienprojekte entstehen. Deshalb steht bei unseren Projektentwicklungen immer das „magische Dreieck“ aus Qualität, Zeit und Kosten im Fokus. Mit unserer fortschrittlichen Methodik verbessern wir hier nicht nur kontinuierlich diese drei Parameter, sondern integrieren auch zwei weitere wichtige Aspekte: Nachhaltigkeit und Digitalisierung.



PRODUCTIVE



Trotz der starren Faktoren wie Preis und Lage von Grundstücken sowie Bauvorschriften und städtebauliche Satzungen bleiben bei der Projektentwicklung immer noch Spielräume für Entscheidungen. Ein Beispiel dafür ist die Möglichkeit, auf das Fachwissen und die Erfahrung von Planern und Entwicklern zurückzugreifen, die sich auf den Modulbau spezialisiert haben. SEMODU Modular ist hierfür unser bester und wertvollster Partner. Durch intelligente Module können wir die Geschwindigkeit der Projektlaufzeiten erheblich steigern. Bei der Ausarbeitung unserer Konzepte berücksichtigen wir alle Projektparameter und passen sie an die individuellen Kundenwünsche an. Unsere Priorität liegt nicht auf der Menge der Module, sondern auf der Qualität des entstehenden Wohnraums für zukünftige Generationen.

Analog zu unserem Geschäftsbereich „Modular“, welchen wir für eigene Projektentwicklungen nutzen, aber auch für Dritte öffnen, gilt auch hier: Wir bieten unsere Leistungen auch im Rahmen des sogenannten Service Development an. So ermöglichen wir Beteiligungen an städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen und Projektentwicklungen mithilfe von Joint Ventures oder einer projektbezogenen Zusammenarbeit. Diese Kooperationsformen stehen grundsätzlich immer offen, denn sie nutzen allen Projektpartnern und öffnen den Diskurs.

Durch intelligente Module können wir die Geschwindigkeit der Projektlaufzeiten erheblich steigern.

PRODUCTIVE



SEMODU Projektentwicklungen stehen für:

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

In der heutigen Zeit gewinnt die Nachhaltigkeit im Immobiliensektor zunehmend an Bedeutung. Eine gute Projektentwicklung berücksichtigt Umweltaspekte und energieeffiziente Lösungen. Die Integration von nachhaltigen Praktiken, wie z.B. erneuerbare Energien, grüne Bauweise und Ressourceneffizienz kann nicht nur Umweltauswirkungen reduzieren, sondern auch die Betriebskosten senken und den Wert der Immobilie steigern. Zudem vertrauen wir auf unsere Module, welche bereits in der Gesteuerung und auf der Baustelle Energie sparen und später beim Wohnen durch niedrige Energiekosten überzeugen.

Projektmanagement und Flexibilität

Effektives Projektmanagement ist unerlässlich, um Immobilienprojekte erfolgreich umzusetzen. Es beinhaltet die Planung, Organisation, Überwachung und Kontrolle aller Phasen des Projekts, von der Konzeption bis zur Fertigstellung. Wir stellen sicher, dass das

Projekt im Zeitplan bleibt, die Kosten im Rahmen bleiben und die hohe Qualität der Ausführung gewährleistet ist. Doch gleichermaßen ist der Prozess und unsere Planung so agil, dass Wünsche und Anforderungen auch noch im Prozess berücksichtigt werden können.

Schnelligkeit

Durch die Vorproduktion von Modulen und Bauteilen, die Verkürzung der Baustellenzeiten erreichen wir schneller unsere Ziele. Durch digitale Tools wie dem BIM straffen wir Projekte. Das spart Zeit und damit auch Geld.

Grundstücksspezifisches Design

Ein grundstücksspezifisches Design ist wichtig um das maximale Potential von Grundstücken zu erreichen. Es bezieht sich auf die Gestaltung eines Gebäudes oder einer Immobilie, die speziell auf die Gegebenheiten eines bestimmten Grundstücks abgestimmt ist. Wir berücksichtigen dabei die einzigartigen Merkmale des

PRODUCTIVE

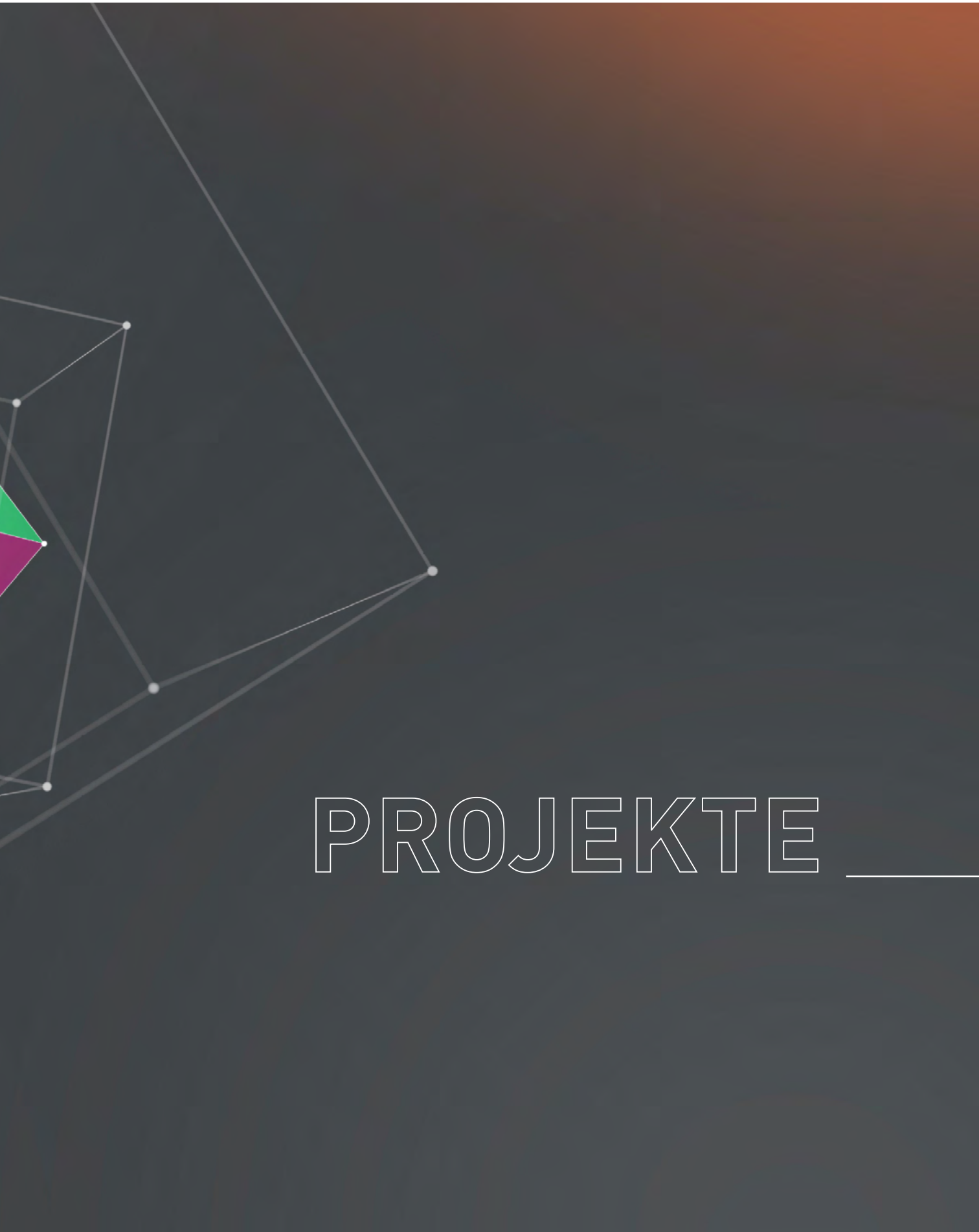


Geländes, die topografischen Gegebenheiten, die Ausrichtung zur Sonne, die Vegetation, die Nachbarschaft sowie rechtliche und städtebauliche Vorgaben. Unser Ziel ist es unsere Projekte harmonisch und logisch in die Umgebung zu integrieren und gleichermaßen die Architektur im Umfeld zu achten und zu respektieren.

Hohe architektonische Qualität

Das ist zugegebenermaßen ein subjektives Kriterium, doch es ist hochrelevant für unsere tägliche Arbeit. Denn es betrifft nicht nur die ästhetische Gestaltung und kreative Konzepte. Architektonische Qualität muss sich auch in der Funktionalität und Gebrauchstauglichkeit widerspiegeln. Architektur muss praktisch und komfortabel sein und so dem Nutzer einen Mehrwert bieten. Unsere Projektentwicklungen belegen dies in eindrucksvoller Art und Weise, schaffen soziale Interaktionsräume und fördern Nachhaltigkeit und Inklusion.





PROJEKTE _____

PROJEKTE



LEVEL

Projektbeschreibung

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 innerstädtisch gelegene Bahnbrachfläche als Stadtumbaugebiet fest. Auf den rund 70 Hektaren 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 SEMODU der Baubeginn in 2021 und die Bau Fertigstellung Ende 2022 erfolgt. Das Projekt bietet insgesamt ca. 4.300 m² Wohnfläche, aufgeteilt in 63 Wohneinheiten und weitere ca. 500 m² für Büros und Arztpraxen sowie ca. 700 m² 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**FERTIGSTELLUNG: 12/2022****ARCHITEKEN: Nebel Pössl Architekten GmbH**

PROJEKTE

AM GRÜNEN ANGER

Projektbeschreibung

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 GmbH erarbeitete SEMODU ein Konzept für generationenübergreifendes Wohnen, das auf serieller/modularer Bauweise fußt. Die Wettbewerbsanforderungen wurden architektonisch, jedoch insbesondere konzeptionell übertroffen, sodass 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 CER02 entwickelt.

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

AUSFÜHRUNG: 2021–2025

ARCHITEKTEN: Kränzle+Fischer-Wasels
Architekten BDA



PROJEKTE

NECKARBOGEN

Projektbeschreibung

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.

Es ist geplant, das Gebäude K5 als seriell gefertigten, hybriden Holzbau zu realisieren. Die serielle Holz-Hybrid-Bauweise 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





DAS BOTTWAR

Projektbeschreibung

Der Ankauf des rund 4.000 m² großen Grundstücks in Steinheim, das direkt an der idyllischen Bottwar gelegen ist und sich zentral in Steinheim an der Murr befindet, erfolgte zu Beginn des Jahres 2022. Vorheriger Eigentümer war eine Erbengemeinschaft. Das geplante Projekt auf diesem Grundstück ist eine innovative Kombination von Arbeits- und Wohnflächen. Hier sollen moderne und flexible Räumlichkeiten entstehen, die es den Nutzern ermöglichen, nicht nur zu leben, sondern auch zu arbeiten. Diese Art von Umgebung wird immer wichtiger, da viele Menschen nach einem flexiblen Arbeitsumfeld suchen und auch die Verbindung zwischen Arbeit und Leben immer mehr verschwimmt.

Lösung

Gemeinsam mit den Architekten der Werkgemeinschaft HHK aus Stuttgart setzt die SEMODU AG ein innovatives Konzept um, das nicht nur höchsten Komfort für die Nutzer bietet, sondern auch höchsten ästhetischen Ansprüchen gerecht wird. Ein besonderer Fokus des Projekts liegt auf der Landschaftsarchitektur und der Einbindung der Bottwar in die Planung. Dabei setzen wir auf ein nachhaltiges Konzept, das eine hohe Aufenthaltsqualität in den Außenanlagen gewährleistet. Die Nutzfläche des Projekts wird aufgeteilt auf ca. 30 % Gewerbefläche und 70 % Wohnfläche, wobei ein besonderes Augenmerk auf der Flexibilität und Funktionalität der Räume liegt. Wir setzen für die Bauweise überwiegend auf die modulare Holzbauweise, die nicht nur ökologisch, sondern auch ästhetisch höchsten Ansprüchen gerecht wird. Zudem setzen wir auf ein innovatives Energie- und Digitalkonzept von CERO2 und Wandwall, das das Projekt zu einer Vorzeigereferenz für die gesamte SEMODU Group machen wird.

AUSFÜHRUNG: 2022–2025

ARCHITEKTEN: Werkgemeinschaft HHK
Architekten aus Stuttgart

PROJEKTE



SEEBlick

Projektbeschreibung

Das Projekt in Schwerin erstreckt sich über eine Fläche von 19.500 m² und befindet sich im Stadtteil Neu-Zippendorf. Es bietet einen atemberaubenden Blick auf den Schweriner See und liegt auf dem Gelände der ehemaligen SED-Bezirksparteischule. Ziel ist es, das Gelände zu einem abwechslungsreichen Mix verschiedener Wohnformen für mehrere Generationen zu entwickeln. Dabei legen wir großen Wert auf die Schaffung eines eigenen, funktionierenden Standorts, der höchsten Komfort und modernste Standards bietet.

Lösung

In Zusammenarbeit mit den Nebel Pössl Architekten aus Köln und den Stadtplanern URBANOPHIL arbeitet die SEMODU daran, ein städtebauliches Konzept zu entwickeln, das den Bedürfnissen der Stadt Schwerin und der Bewohner des Stadtteils Neu-Zippendorf entspricht. Ziel ist es, ein buntes und abwechslungsreiches Stadtquartier zu schaffen, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Der Standort bietet nicht nur eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz, sondern befindet sich auch in unmittelbarer Nähe zum Wasser, was eine besondere Attraktivität ausmacht. Wir haben uns zum Ziel gesetzt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für unser Projekt in Schwerin bis Mitte 2024 abzuschließen. Wir sind davon überzeugt, dass unser Projekt nicht nur einen wichtigen Beitrag zur Gemeinschaft leisten wird, sondern auch ein bedeutendes Referenzprojekt für die SEMODU AG sein wird.

AUSFÜHRUNG: 2023–2026

ARCHITEKEN: Nebel Pössl Architekten GmbH

CO MO (COMMUNITY MODULAR)

Projektbeschreibung

Das Projekt „CO MO“ in Hannover Garbsen stellt ein weiteres Vorzeigeprojekt der SEMODU AG dar. Im Rahmen eines Konzeptwettbewerbs der Stadt Garbsen wurde das Baufeld 2 ausgeschrieben, auf das sich die SEMODU AG mit einem innovativen Konzept bewarb. In enger Zusammenarbeit des SEMODU Teams mit den Architekten der npa und dem Landschaftsarchitekturbüro studio grüngrau wurde ein modulares, digitales und soziales Konzept entwickelt, das durch ein exzellentes Mobilitätskonzept ergänzt wurde. Das Ergebnis des Konzeptwettbewerbs war überraschend eindeutig: Mit 13:0 Stimmen setzte sich das Konzept der SEMODU AG durch.

Lösung

Das Projekt CO MO in Hannover Garbsen ist ein modernes Quartier, das Platz für rund 180 Wohneinheiten bietet, mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 11.500 m² und ca. 1.000 m² Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Der Name CO MO steht für das Konzept des Quartiers, das durch gemeinsam nutzbare Freiflächen, Gemeinschaftsflächen und Gastronomie Gemeinschaft und Begegnungen fördert. Das Quartier bietet eine Vielzahl an unterschiedlichen Wohnformen wie beispielsweise Eigentum und Miete in einem breiten Wohnungsmix, Micro-Wohnen, Studentenwohnen, Seniorenwohnen in Clustern, preisgedämpften Wohnraum sowie öffentlich gefördertern Mietwohnungsbau. Die Gebäude sind komplett modular geplant und werden überwiegend in Holz gefertigt. Ein zukunftsfähiges Mobilitätskonzept soll autoreduziertes Wohnen fördern. Das Projekt wird durch ein innovatives Energiekonzept und digitale Kompetenz von Wandwall ergänzt.

AUSFÜHRUNG: 2023–2026

ARCHITEKEN: Nebel Pössl Architekten GmbH



PROJEKTE

BERLIN-KÖPENICK

Projektbeschreibung

Das Projekt in Berlin-Köpenick bietet ein rund 2.000 m² großes Grundstück in bester Lage des grünen Stadtteils. Dank unseres modularen Konzepts ist das Grundstück ideal für eine Bebauung mit Stadtvillen oder Doppelhäusern geeignet. Unsere innovativen Bautechniken und Materialien ermöglichen es uns, maßgeschneiderte Wohnlösungen zu entwickeln, die höchsten Ansprüchen an Komfort, Nachhaltigkeit und Energieeffizienz gerecht werden.

Lösung

Das Konzept in Berlin-Köpenick richtet sich vor allem an Menschen, die naturnah im Grünen wohnen möchten, aber dennoch die Nähe zur Stadt schätzen. Das nachhaltige und innovative Konzept sieht bis zu 6 Häuser als Stadtvilla oder Doppelhäuser vor, die modular und klimaschonend gebaut und betrieben werden. Die geplanten Häuser werden von einer spannenden Architektur umgeben sein und in ein schönes Landschaftsarchitekturkonzept eingebettet werden.

AUSFÜHRUNG: 2023–2026

ARCHITEKEN: Nebel Pössl Architekten GmbH



PROJEKTE

RIELINGSHAUSEN

Projektbeschreibung

In Marbach-Rielingshausen haben wir erfolgreich mehrere Grundstücke von verschiedenen Eigentümern erworben und ein zusammenhängendes Entwicklungsgebiet von ca. 3.000 m² geschaffen. Wir haben bereits Lösungen zur Erschließung des Grundstücks erarbeitet und das Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Lösung

In Marbach ist ein neues Stadtquartier geplant, das kompakte Stadtvillen, Doppel- und Reihenhäuser nach dem modularen Baukonzept der SEMODU umfasst.

AUSFÜHRUNG: 2026–2028**ARCHITEKEN:** Nebel Pössl Architekten GmbH

PLANUNG & WETTBEWERBE

01

Ort: Berlin
Asset-Typ: Geschosswohnungsbau, Micro-Wohnen
Fläche: 21.000 m²
EUR: ca. 150 Mio.
Start: 2024 (geplant)
Kommentar: Stadtentwicklungsprojekt für modularen Neubau

03

Ort: Hamburg
Asset-Typ: Hotel
Fläche: 12.000 m²
EUR: ca. 60 Mio.
Start: 2023 (geplant)
Kommentar: Innovatives Energiekonzept und komplett modular geplant

05

Ort: Metropolregion Berlin
Asset-Typ: Stadthäuser, Mehrfamilienhauskonzept
Fläche: 19.500 m²
EUR: ca. 120 Mio.
Start: 2024 (geplant)
Kommentar: Komplexes Stadtentwicklungskonzept mit vorgelagertem Bebauungsplanverfahren

07

Ort: Metropolregion Stuttgart
Asset-Typ: Seniorenwohnen
Fläche: 2.000 m²
EUR: ca. 9 Mio.
Start: 2024 (geplant)
Kommentar: Entwicklung eines innovativen Wohnkonzepts für bezahlbares Wohnen

09

Ort: Österreich
Asset-Typ: Bezahlbare Mehrfamilienhäuser
Fläche: 6.000 m²
EUR: ca. 30 Mio.
Start: 2024 (geplant)
Kommentar: Städtebaulicher Wettbewerb zur Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum

11

Ort: Schweiz
Asset-Typ: Modulares Einfamilienhauskonzept
Fläche: 2.500 m²
EUR: ca. 23 Mio.
Start: 2023 (geplant)
Kommentar: Hochwertige ökologische Häuser in exponierter Lage

02

Ort: Bonn
Asset-Typ: Studentisches Wohnen
Fläche: 9.000 m²
EUR: ca. 80 Mio.
Start: 2024 (geplant)
Kommentar: Neuentwicklung eines innerstädtischen Grundstücks mit vorgelagertem B-Planverfahren

04

Ort: Berlin
Asset-Typ: Geschosswohnungsbau
Fläche: 6.000 m²
EUR: ca. 61 Mio.
Start: 2024 (geplant)
Kommentar: Stadtentwicklungskonzept für modularen Neubau

06

Ort: Metropolregion Berlin
Asset-Typ: Mehrfamilienhauskonzept
Fläche: 8.000 m²
EUR: ca. 60 Mio.
Start: 2024 (geplant)
Kommentar: Komplexes Stadtentwicklungskonzept mit vorgelagertem Bebauungsplanverfahren

08

Ort: Metropolregion Stuttgart
Verschiedene Kommunen
Asset-Typ: Flüchtlingsunterkünfte
Fläche: 15.000 m²
EUR: ca. 60 Mio.
Start: 2024 (geplant)
Kommentar: Projektentwicklung und Service Development

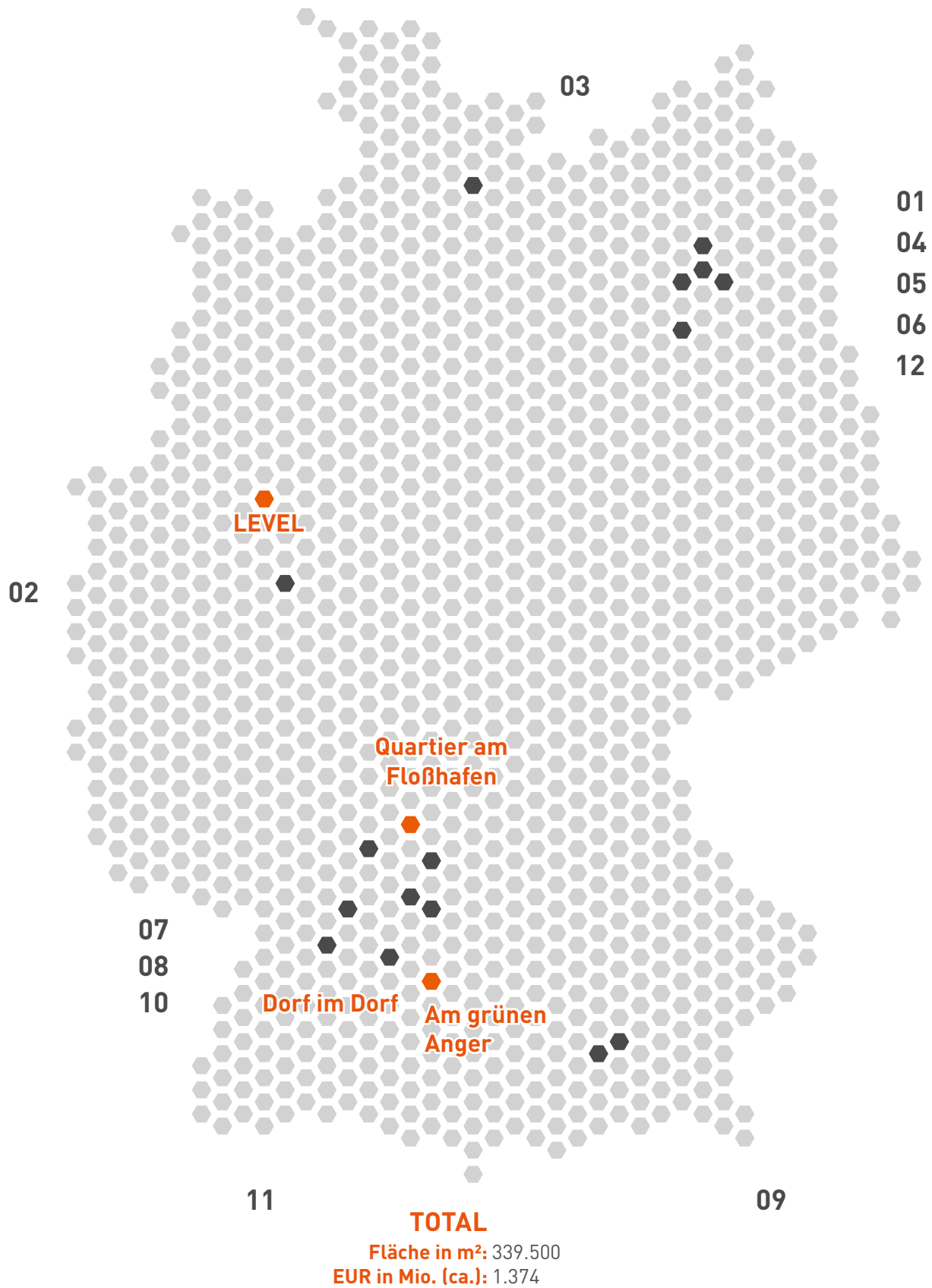
10

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

12

Ort: Metropolregion Berlin
Mehrfamilienhauskonzept und Gewerbe
Asset-Typ: Mehrfamilienhauskonzept und Gewerbe
Fläche: 10.000 m²
EUR: ca. 73 Mio.
Start: 2024 (geplant)
Kommentar: Stadtentwicklungsprojekt für modularen Neubau

PLANUNG & WETTBEWERBE



NACHHALTIGKEITSBERICHT

EINLEITUNG

Die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlage für zukünftige Generationen ist eine der größten Herausforderungen unserer Zeit und bedarf einer umfangreichen Transformation. Vor allem der Immobiliensektor ist gefordert, hierzu einen beachtlichen Beitrag zu leisten, da er für einen erheblichen Anteil der in Deutschland ausgestoßenen CO₂-Emissionen, der Abfälle und des Verbrauchs an Ressourcen verantwortlich ist.

SEMODU will diesen Transformationsprozess durch innovative Ideen mitgestalten und stellt einen schonenden Umgang mit Ressourcen und das Erschaffen von erschwinglichem Wohnraum in den Vordergrund.

Schon seit der Unternehmensgründung wird der Nachhaltigkeit innerhalb der SEMODU Gruppe ein hoher Wert beigemessen. ESG nimmt eine Schlüsselrolle in der strategischen Ausrichtung des Unternehmens ein: Die Dimensionen Environment, Social und Governance fließen von Beginn an in sämtliche SEMODU Projekte ein.

Um der unternehmerischen Verantwortung für nachhaltiges Agieren auch künftig gerecht zu werden und den eingeschlagenen Weg konsequent weiter zu gehen, hat die SEMODU im Jahr 2022 ein ganzheitliches Nachhaltigkeitsmanagement aufgebaut. Dabei wird das unternehmerische Wachstum mit einem hochdynamischen regulatorischen Umfeld und sich verschärfenden Anforderungen aus dem Kapitalmarkt verknüpft.

Die Implementierung von ESG-Aspekten soll die Attraktivität der SEMODU als Geschäftspartner und Arbeitgeber weiter steigern, Wettbewerbsvorteile und Unternehmenserfolg langfristig sichern und Risiken minimieren. Darüber hinaus ist es für das SEMODU Team ein voranstehendes Bedürfnis, im Zuge der Geschäftsaktivitäten einen gesellschaftlichen Mehrwert und eine Entlastung für unsere Umwelt zu generieren.

Auch wenn in den vergangenen Jahren schon diverse ESG-Maßnahmen umgesetzt wurden, steht die SEMODU Gruppe einer Vielzahl an Herausforderungen gegenüber, die wir entschlossen annehmen wollen. Daher ist der logische nächste Schritt, die Aktivitäten im Bereich Nachhaltigkeitsmanagement transparent zu machen und aufzuzeigen, welche Ziele das Unternehmen in welcher Form angehen will.

Zum Zeitpunkt der Erstellung unterliegt die SEMODU AG nach aktueller Rechtslage keiner Verpflichtung zur Aufstellung eines Nachhaltigkeitsberichtes. Der folgende, erste integrierte Nachhaltigkeitsbericht der SEMODU ist freiwillig und dient Stake- & Shareholdern zu Informationszwecken und als Instrument zur Entscheidungsfindung.

Die im Bericht enthaltenen Informationen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da sich die umfassende Nachhaltigkeitsstrategie noch im Aufbau befindet. Wir weisen darauf hin, dass wir noch nicht alle Daten darlegen können, allerdings möchten wir transparent und nachvollziehbar über die Entwicklungen im Unternehmen in Bezug auf Nachhaltigkeit informieren.

Um diese Transformation progressiv voranzutreiben und unsere ambitionierten Nachhaltigkeitsziele zu verwirklichen, wurde im Jahr 2022 eine eigenständige ESG-Unit aufgebaut.

Hierzu wurden drei Fachkräfte eingestellt, die durch das erweiterte Know-how die Nachhaltigkeitsstrategie weiterentwickeln und umsetzen werden. Um die Betrachtung der Themen um eine zusätzliche Perspektive zu erweitern, wird darüber hinaus unsere Fachbeirätin Celin Sommer regelmäßig einbezogen.

ESG-Setup

Zur Entwicklung der SEMODU Nachhaltigkeitsstrategie wurden im Jahr 2022 verschiedene Schritte durchgeführt. Darunter fallen Workshops mit sämtlichen Fachbereichen des Unternehmens. Diese ermöglichten eine Übersicht über bisherige Aktivitäten im Bereich Nachhaltigkeitsmanagement, inhaltliche Schnittmengen sowie das ESG-Verständnis beteiligter Personen. Darauf aufbauend erfolgte eine ESG-bezogene Stakeholderanalyse und eine Überprüfung aktueller regulatorischer ESG-Anforderungen für SEMODU. Auf dieser Basis erfolgt die Festlegung des unternehmerischen ESG-Ambitionslevels, die Definition von ESG-Zielen und die Entwicklung konkreter Maßnahmen zur Zielerreichung.

ESG-Strategie

Die SEMODU hat sich ambitionierte Nachhaltigkeitsziele gesetzt. Wir streben die Einnahme einer Vorreiterrolle zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen an. Um als Unternehmen langfristig Netto-Null-Emissionen zu erreichen, setzen wir uns wissenschaftlich fundierte Klimaziele. Entlang einer Roadmap werden in den nächsten Jahren verschiedene Maßnahmen umgesetzt.

Zur Erfassung unserer Emissionen folgen wir dem Carbon Accounting Standard des Greenhouse Gas Protocol einschließlich der Scopes 1, 2 und 3.

- Im Jahr 2023 werden die durch den SEMODU Geschäftsbetrieb in Scope 1 und 2 ganzheitlich sowie die in Scope 3 in Teilen entstehenden Emissionen erfasst und kompensiert, um unseren Weg zu klimaschonendem Agieren zu ebnet.
- Die SEMODU plant die Erfassung sowie Kompensation der weitreichenden Scope 3-Emissionen (inkl. unserer Projektentwicklungen) bis zum Jahr 2028, um das Unternehmen ganzheitlich CO₂-positiv auszurichten.

Darüber hinaus ist es für uns essenziell, im Zuge unserer Tätigkeit einen gesellschaftlichen Mehrwert zu generieren. Wir wollen für die Bewohnerinnen und Bewohner unserer Quartiere Raum schaffen, Gemeinschaft zu leben sowie für unsere Mitarbeitenden, sich zu entwickeln und einen Beitrag zu unserer Mission leisten.

NACHHALTIGKEITSBERICHT

ESG-STRATEGIE DER SEMODU

Environmental

Carbon Management

Ein wichtiger Bestandteil des SEMODU Carbon Managements stellt zunächst die Erfassung der durch die SEMODU Geschäftstätigkeit verursachten CO₂-Emissionen nach anerkannten Carbon Accounting Standards dar. Die Identifizierung emissionsintensiver Hotspots schafft die nötige Transparenz, um weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Reduzierung oder final Kompensation unvermeidbarer Emissionen einzuleiten.

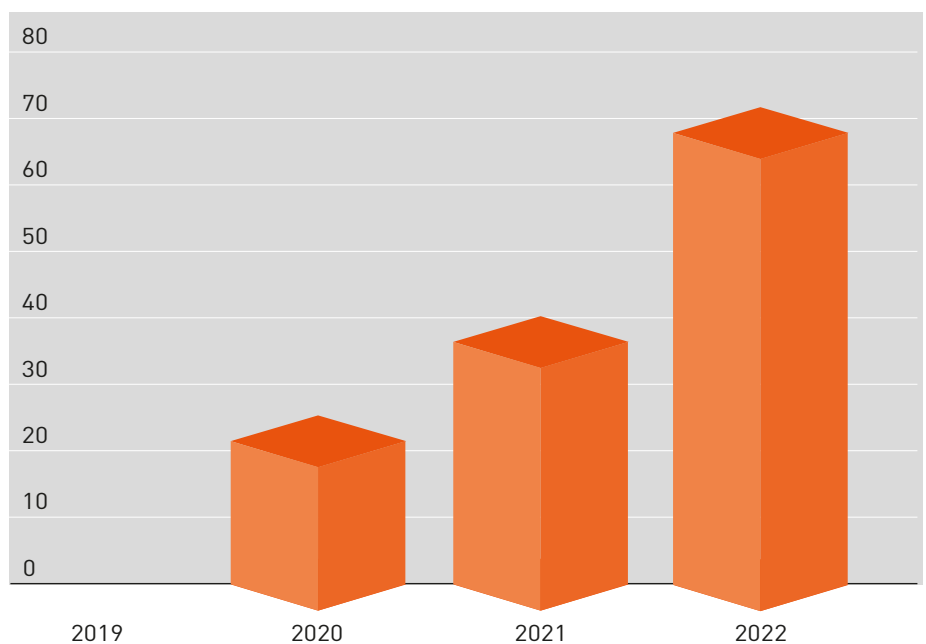
Die Vermeidung von Treibhausgasen hat für SEMODU oberste Priorität. Daher werden unsere Büroräumlichkeiten mit Ökostrom versorgt, neue Firmenfahrzeuge ausschließlich mit Elektroantrieb angeschafft (Anteil Elektrofahrzeuge am Fuhrpark Q4/22 bei rund 73%) und Dienstreisen darüber hinaus mit der Bahn präferiert.

Überdies haben wir in 2022 CO₂-Emissionen im allgemeinen Geschäftsbetrieb erfasst, die sich nicht vermeiden ließen. Darunter fallen bspw. die Wärmeversorgungsanlagen unserer Standorte, an die wir gebunden sind, sowie Flugreisen ins Ausland.

Diese Ersterfassung ist ein essenzieller Schritt für den Einstieg in das Klimareporting des Unternehmens. Die Komplexität erhöht sich mit der Erfassung der in unseren Projektentwicklungen entstehenden Emissionen. Daher planen wir im Jahr 2023 die Implementierung entsprechender ESG-Software in Zusammenarbeit mit Architekten, Fachplanern und weiteren am Bauprozess beteiligten Unternehmen.

Der Fokus unseres Carbon Managements liegt hauptsächlich auf der Vermeidung und der Reduktion von Emissionen. Nicht vermeidbare Emissionen planen wir durch die nachträgliche, freiwillige Kompensation auszugleichen. Hierbei sollen sowohl kleinere, regionale Projekte als auch zertifizierte Projekte unterstützt werden.

Anteil der Elektrofahrzeuge in %



Carbon Management



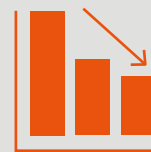
Corporate Carbon Footprint
Erfassung nach GHG Protocol



Product Carbon Footprint
Transparenz der CO₂-Emissionen

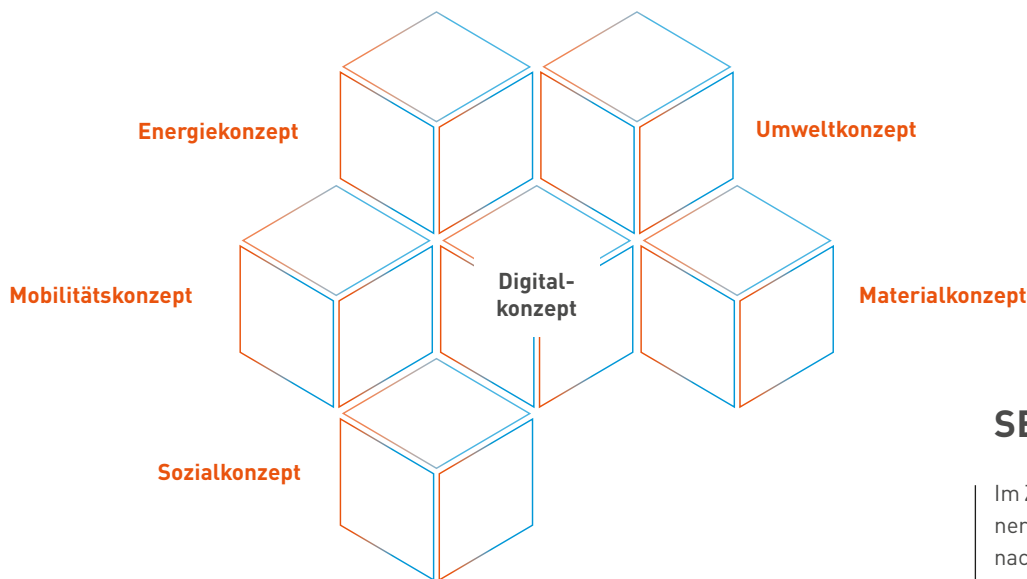


Maßnahmen-Roadmap
Vermeiden, Reduzieren, Ausgleichen



CO₂-Reduktionsziel
Definition des SEMODU
Dekarbonisierungspfads

NACHHALTIGKEITSBERICHT



Implementierung von ESG-Kriterien

SEMODU will über die gesetzlichen Anforderungen hinaus einen realen Mehrwert für die Gesellschaft schaffen und Projekte nachhaltig und sozial ausrichten.

Daher werden neben der Umsetzung von CO₂-neutralen, fossilfreien Energieversorgungskonzepten weitere ESG-Maßnahmen forciert. So werden bspw. Baumaterialien anhand ihres CO₂-Fußdrucks und ihrer Recyclingfähigkeit ausgewählt und auf Modulbauweise gesetzt, um zusätzlich Emissionen und Ressourcen einzusparen. Ladeinfrastruktur sowie bedürfnisorientierte Sharingmodelle ermöglichen den Bewohnern eine klimafreundliche Mobilität.

Die SEMODU Sozialkonzepte berücksichtigen bezahlbares und inklusives Wohnen, Gemeinschafts- und Begegnungsflächen für verschiedene Wohngruppen sowie kommunikationsfördernde Angebote. Im Mittelpunkt steht das Gemeinschaftsgefühl.

Projektspezifische Umweltkonzepte runden die Nachhaltigkeitsmaßnahmen ab und haben zum Ziel, den Einfluss unserer Quartiere auf Stadtklima, Luftqualität und Biodiversität zu verbessern.

Sukzessiv werden Methoden für sämtliche ESG-Dimensionen entwickelt, um die Wirkung unserer Maßnahmen zu überprüfen und transparent dazustellen.

SEMODU Pflichtenheft

Im Zuge der SEMODU Bauprojekte werden Planer und Partner neben anderen Aspekten auch nach Nachhaltigkeitskriterien ausgewählt. Um die Integration von ESG-Kriterien entlang der gesamten Wertschöpfungskette sicherzustellen, soll künftig jedem Planervertrag ein SEMODU ESG-Anforderungskatalog zugrunde liegen.

Bestandteile des Pflichtenhefts

- Für SEMODU Projektentwicklungen sollen Informationen über die CO₂-Emissionen von uns beauftragter Maßnahmen gemonitort werden (Product Carbon Footprint in Scope 3). So können Emissionen, die während der Bau- oder Betriebsphase des Gebäudes durch Produktion, Transport, Versorgung und weitere Prozesse entstehen, im Zuge von Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.
- Ebenso wird eine sorgfältige Auseinandersetzung für die im Bau verwendeten Materialien gefordert. Nachhaltiges Baustoffmanagement umfasst ein ganzheitliches Tracking über die Materialeigenschaften wie Zirkularitätsindex (cradle2cradle) sowie eine transparente Dokumentation über Herkunft und Herstellungsbedingungen der Materialien. Bei der Verwendung von Beton setzen wir wann immer möglich auf den Einsatz von nachhaltigen Betonen wie Recycling-Beton oder CO₂-optimierten Beton.
- Darüber hinaus werden wir projektspezifisch die Anwendung der EU-Taxonomie integrieren. Damit soll sichergestellt werden, dass die Entwicklung unserer Quartiere im Sinne der Taxonomie als „ökologisch nachhaltig“ eingestuft werden.

NACHHALTIGKEITSBERICHT

ESG-WERTSCHÖPFUNGSKETTE PROJEKTENTWICKLUNG

Environment

Im Zuge der SEMODU Quartiersentwicklungen werden Konzepte entwickelt, die eine CO₂-neutrale Energieversorgung ermöglichen und Bewohnern klimafreundliche Mobilität zugänglich machen. Darüber hinaus werden ressourcenschonende und recyclingfähige Materialien verwendet. Modularbauweise spart zusätzlich Emissionen und Ressourcen ein. Ein Umweltkonzept rundet das Projekt mit einem positiven Effekt auf das Stadtklima / die Luftqualität ab.

Governance

Integriertes Lieferantenmanagement und Due Diligence Prozesse stellen während des Planungsprozesses und der Herstellungsphase die Wahl der richtigen Partner sicher. Ein ganzheitliches Digitalkonzept liefert Transparenz über tagesaktuelle Energieverbräuche, Sharing- und Communityangebote. Mit der Fertigstellung des Quartiers soll ein standortspezifischer Nachhaltigkeitsbericht überreicht werden.

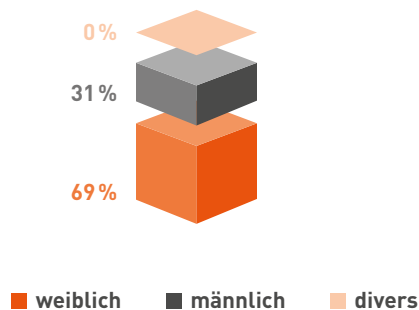
Social

Die SEMODU Sozialkonzepte berücksichtigen bezahlbares und inklusives Wohnen, Gemeinschafts- und Begegnungsflächen sowie kommunikationsfördernde Angebote. Im Mittelpunkt steht dabei die Generierung eines gesellschaftlichen Mehrwerts und das Gemeinschaftsgefühl.

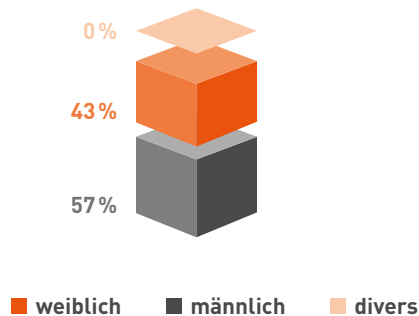


NACHHALTIGKEITSBERICHT

Geschlechterverteilung in %



Führungspositionen in %



Social

SEMODU berücksichtigt im Zuge des unternehmerischen Handelns verschiedene soziale Belange. Neben unseren Projektentwicklungen und deren gesellschaftlichen Auswirkungen gewinnt der Aufbau einer guten Unternehmenskultur und der Umgang mit den Mitarbeitenden an Bedeutung.

Diversity

Es ist ein großes Anliegen der SEMODU, sich für Geschlechtergerechtigkeit und Diversität innerhalb des Unternehmens in verschiedenen Dimensionen einzusetzen.

Die Belegschaft der SEMODU besteht zu 69% aus Frauen. In Führungspositionen liegt der Anteil bei 43% (Stand Oktober 2022). Zum Vergleich: Der Frauenanteil in Führungspositionen lag in Deutschland 2021 bei 29% (Quelle: Frauen in Führungspositionen in Europa 2021 – Statistisches Bundesamt (destatis.de)).

Die SEMODU Vielfalt und Aufgeschlossenheit zeigt sich bei der Betrachtung unseres internationalen Teams, bestehend aus Mitarbeitenden aus 11 Ländern.

Flexibles Arbeiten

Die letzten Jahre haben gezeigt, wie Faktoren rund um die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben immer relevanter werden. Die Corona-Krise hat den Wandel hin zu New-Work-Modellen beschleunigt. Daher erfolgt bei SEMODU eine intensive Auseinandersetzung mit gesellschaftlichen Entwicklungen, Bedürfnissen der Mitarbeitenden und neuen, flexiblen Arbeitsstrukturen. Hierzu gehört beispielsweise Offenheit für:

- Teilzeitmodelle in allen Positionen, um Familienkompatibilität und berufsbegleitende Weiterbildung zu ermöglichen
- Arbeiten im Homeoffice für mehr Flexibilität und Mobilität

Weiterbildung

Um die fachliche Weiterentwicklung und persönliche Entfaltung der Mitarbeitenden zu fördern, setzt sich SEMODU unternehmerische Weiterbildungsziele. Diese werden im Zuge der zu Jahresbeginn stattfindenden Jahreszielvereinbarungen zwischen dem Mitarbeitenden und der jeweiligen Führungskraft auf den individuellen Werdegang spezifiziert und konkrete Weiterbildungsmaßnahmen werden geplant.

Dabei bietet SEMODU den Mitarbeitenden verschiedene Wege, die individuellen Fort- und Weiterbildungsprogramme wie Studiengänge oder fachliche Weiterbildungen mit der Arbeit zu vereinen. So werden Lernplattformen zur Verfügung gestellt oder renommierte Bildungsinstitute eingebunden. Eine finanzielle Unterstützung bei Studiengängen wird individuell geprüft.

Altersvorsorge

Im verantwortungsvollen Umgang mit Mitarbeitenden ist uns auch die finanzielle Absicherung unseres Teams im Rentenalter wichtig. Dementsprechend bieten wir eine betriebliche Altersvorsorge als Direktversicherung für eine langfristige Finanzplanung an. Die Anlagestrategie wird durch die Mitarbeitenden selbst bestimmt. Ausgewählt werden können verschiedene Fonds, die ESG-Kapitalanlagekriterien berücksichtigen. Um die Attraktivität des Angebots zu erhöhen, bezuschusst SEMODU Entgeltumwandlung mit 20% anstatt den gesetzlich geforderten 15%.

NACHHALTIGKEITSBERICHT

AUSBLICK 2023

Governance

ESG-Risikomanagement

Des Weiteren wurde 2022 ein Prozess zur ganzheitlichen Analyse der ESG-Risiken aufgesetzt, um der enormen Dynamik der Thematik gerecht zu werden. So erfolgt die systematische Erfassung und Bewertung von Risiken im Verantwortungsspektrum des Nachhaltigkeitsmanagements für den Geschäftsbetrieb der SEMODU AG. Ein wichtiger Bestandteil dieser Analyse ist die kontinuierliche Überprüfung von aktueller Regulatorik aus dem ESG-Umfeld. Nach der Identifizierung operativer, rechtlicher und prozessualer ESG-Risiken werden präventive und korrektive Maßnahmen zur Risikominimierung vorgeschlagen. Diese werden in einer vierteljährlichen Risikoberichtserstattung an den Vorstand übermittelt. Darüber hinaus wird über Adhoc-Risiken berichtet.

Kontrolle und Reporting

Die neu geschaffene ESG-Unit berichtet in Form eines wöchentlichen Jour fixes direkt an den Vorstand. Damit werden eine enge Abstimmung mit der Unternehmensführung im Zuge der umzusetzenden Maßnahmen sichergestellt und gesellschaftsübergreifende Themen gesteuert.

Aktivitäten im Nachhaltigkeitsmanagement werden seit dem Jahr 2022 in einem integrierten Nachhaltigkeitsbericht dokumentiert.

Compliance

Grundlage unseres Handelns sind Eigenverantwortung, Aufrichtigkeit, Loyalität sowie der Respekt gegenüber Mitmenschen und Umwelt. Der SEMODU Code of Conduct verdeutlicht diese Grundsätze und wird als Kommunikationsinstrument eingesetzt, um gesetzliche Anforderungen in das betriebliche Umfeld zu übersetzen und Mitarbeitende zu eigenverantwortlichem Handeln zu motivieren.

Der erfolgreiche ESG-Auftakt im Jahr 2022 legt den Grundstein für sämtliche Aktivitäten im Nachhaltigkeitsmanagement des kommenden Jahres.

So wird einer der wichtigsten nächsten Schritte die Entwicklung einer Maßnahmen-Roadmap für die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie und der darin formulierten Ziele sein. Darüber hinaus planen wir die Implementierung von ESG-Software zur transparenten Erfassung von CO₂-Emissionen sowie den Aufbau eines ganzheitlichen Kompensationsmanagements.

Parallel nehmen wir uns vor, unsere Mitarbeitenden aktiv ins Nachhaltigkeitsmanagement einzubeziehen und zu motivieren, dieses kreativ mitzugestalten. Geprüft wird die Durchführung eines ersten SEMODU Social Days und die Einführung einer internen ESG-Ideen-Plattform für die Mitarbeitenden.



LAGEBERICHT

**CHANCEN UND RIS
PROGNOSE**



IKEN BERICHT

LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2022

01 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

a) Überblick

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 der SEMODU AG an der Serienfertigung in der Automobilindustrie.

Für die Gesellschaft 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

Die SEMODU AG betrachtet Projektentwicklungen stets ganzheitlich. 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 auch daran, wie man über eine Reihe von Grundstücken hinweg die Kosten der Projekte reduziert und die Umsetzungsgeschwindigkeit deutlich erhöht.

b) Geschäftsmodell

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 Immobilien-

markt 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 Geschäftsbesorgungsverträgen. Zudem erzielt die Gesellschaft Zinserträge aus mit den Tochtergesellschaften bestehenden Rahmendarlehensverträgen. Die Gewinne, die mit den von den Tochter- und Beteiligungsgesellschaften erworbenen Immobilien erwirtschaftet werden, fließen der Gesellschaft nach Realisierung als Gewinnausschüttung der Tochter an die Mutter zu.

Auch Aufträge, bei denen die Gesellschaft das Service-Development für Projektentwicklungen Dritter durchführen soll, werden von eigens hierfür gegründeten Tochtergesellschaften erfüllt. Die allgemeinen Kosten wie u. a. Personalkosten, Raumkosten etc. werden durch die Gesellschaft getragen und aufgrund der bestehenden Geschäftsbesorgungsverträge auf die Tochtergesellschaften umgelegt.

Die Grundstücke werden ausschließlich über Tochtergesellschaften erworben. Dabei handelt es sich um bebaute, aber auch um 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 Share Deal erwerben, wird das Grundstück im Sachanlagevermögen ausgewiesen; die Bau- und Baunebenkosten samt Bauzeitzinsen erhöhen die Herstellungskosten.

SEMODU wählt die Immobilien nach einheitlichen Investitionskriterien aus. Hierbei konzentriert sich das Unternehmen auf urbane Lagen und prosperierende Metropolregionen. Aufgrund der jahrelangen Expertise der Verantwortlichen der SEMODU Gruppe im Bereich der architektonischen Entwicklung von Wohnimmobilien besteht eine hohe Kompe-

LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2022

tenz, 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 bzw. eines Grundstücks 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. EUR bis 50 Mio. EUR liegen. Größere Projekte über 50 Mio. EUR wird die Gesellschaft i. d. R. mit Projektpartnern realisieren. Im Einzelfall können auch kleinere Projekte unter 10 Mio. EUR 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 insbesondere die Standortevaluation, Projektsteuerung und Vermarktungskoordination. Arbeitsbereiche, die nicht zu den eigenen Kernkompetenzen gehören, lagert die Gesellschaft an externe Dienstleister aus. Hierzu zählen unter anderem Architekten- und Ingenieurleistungen, Agenturaufgaben und Vertriebstätigkeiten. Dadurch sind schlanke Strukturen und eine hohe Flexibilität sowie Effizienz im Konzern gewährleistet.

Bereits vor Objektankauf wird das Objekt zur Sicherstellung des Baurechts einer genauen Prüfung auf Basis kompetenter Architektur-

studien 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.

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.

c) Forschung und Entwicklung / Weiterer Ausbau der Geschäftsfelder

Im Geschäftsjahr 2022 wurden die im vorangegangenen Jahr 2021 in eigenen Gesellschaften ausgegründeten Geschäftsfelder Sustainable (CERO2 GmbH) und Digital (WANDWALL PLC) weiter ausgebaut. Zusätzlich wurden mit Gründung der SEMODU Austria GmbH die internationalen Aktivitäten ausgebaut und die Ausgründung des Geschäftsfelds MODULAR vorbereitet.

CERO2 GmbH, an der die GETEC mit 51 % beteiligt ist, entwickelt neue und wegweisende Energiekonzepte und liegt damit voll im Megatrend „ESG“ und „Sustainability“. 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

LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2022

WANDWALL PLC entwickelt innovative Konzepte für die Integration von künstlicher Intelligenz in ein digitalisiertes Modul. Kern der Arbeit ist die Entwicklung einer digitalen Wand auf Basis von intelligenter Software, Künstlicher Intelligenz und Blockchain-Technologie. Ziel ist es, sämtliche elektronische und digitale 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. Zusätzlich zu den in 2021 erworbenen 360 Mio. Aktien hat SEMODU AG in 2022 an einer Kapitalerhöhung der WANDWALL PLC teilgenommen; seitens SEMODU AG wurden in 2022 140 Mio. Aktien gezeichnet. Insgesamt hält SEMODU AG damit einen Anteil von 47,8 % an WANDWALL PLC.

Mit der notariellen Beurkundung der SEMODU Austria GmbH am 30.06.2022 wurde der nächste Meilenstein auf dem Weg zum führenden Methodengeber für nachhaltige und zukunftsfähige Projektentwicklung gesetzt. Die Gesellschaft, die die Umsetzung nachhaltiger, zukunftsweisender Projektentwicklungen in modularer Bauweise zum Ziel hat, wurde gemeinsam mit lokalen Branchenexperten gegründet. Neben der SEMODU AG als Mehrheitsanteilseigner (mit einem Anteil von 51 %) sind die Carso Invest und Consulting GmbH, vertreten durch Christoph Schäffer, sowie die Spiegelfeld International GmbH, vertreten durch Herrn Georg Spiegelfeld, und Herr Roland Egger, als natürliche Person, Mitgesellschafter und bei den Geschäftstätigkeiten auf dem österreichischen Markt aktiv involviert.

Im **Geschäftsbereich MODULAR** wurde die Beschreibung mathematischer Methoden für die spätere modulare Projektumsetzung von beliebigen Immobilienprojekten weiter vorangetrieben und eine entsprechende Bibliothek/Datenbank aufgebaut. Dahinter steht das Konzept, die vielen Dimensionen eines Projekts, ähnlich wie bei der Entwicklung einer Bodengruppe für ein Fahrzeug, in eine einheitliche, vielverwendungsfähige Logik zu überführen. Projekte werden dadurch schneller, kostengünstiger, in der Qualität besser und wir tragen auch hier zur Schonung von Ressourcen bei.

d) Unternehmensstruktur

Die Gesellschaft fungiert als Immobilien- und Beteiligungsholding; Immobilien werden in Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften gehalten. Zum 31.12.2022 bestehen keine Ergebnisabführungsverträge mit den Tochtergesellschaften. Die SEMODU AG, München ist Organträgerin im Sinne der Umsatzsteuer für alle Tochtergesellschaften, an denen sie unmittelbar oder mittelbar mehr als 50 % der Anteile hält.

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 erfolgen in der Regel über Beteiligungen an Kapitalgesellschaften (GmbHs). Aufgabe der Muttergesellschaft ist die Entwicklung, Verwaltung und Administration der Projekte im Rahmen von Dienstleistungsverträgen.

Neben den bereits bearbeiteten Projekten in Leverkusen, Wernau, Heilbronn und Steinheim sind im Berichtsjahr 2022 Projekte in Marbach-Rielingshausen (Qumodus Rielingshausen Wohnen GmbH), Berlin-Köpenick (Qumodus Projektgesellschaft Köpenick mbH) und Schwerin (Qumodus Entwicklungsgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH / Qumodus Projektgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH) angebunden. Die neuen Projektgesellschaften wurden sämtlich unter der SEMODU Steinheim Entwicklungsgesellschaft mbH aufgehängt. In dieser Gesellschaft wird zukünftig das Projektentwicklungsgeschäft der SEMODU AG gebündelt; im Jahr 2023 wird diese Gesellschaft in Qumodus GmbH umfirmiert.

Die weiteren Geschäftsfelder werden ebenfalls in eigenen Tochtergesellschaften gebündelt. Neben dem operativen Geschäft halten diese Gesellschaften auch die Intellectual Property (Lizenz- und Markenrechte), die im Rahmen der Forschung und Entwicklung aufgebaut wird.

LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2022

Folgende Beteiligungsgesellschaften bestanden zum Bilanzstichtag am 31.12.2022:

Objektgesellschaft	Sitz	Projektstandort	Anteil (%)
SEMODU Projekt Europaallee Leverkusen GmbH	Grünwald	Leverkusen	100
DKS Europa-Allee GmbH & Co. KG	Grünwald	Leverkusen	50
DKS Europa-Allee Projekt Verwaltung GmbH	Grünwald	Leverkusen	50
SEMODU Olympisches Dorf Entwicklungsgesellschaft E1 mbH	Grünwald	Berlin	100
SEMWB101 GmbH (Share Deal übrige 50 % in 2022)	Grünwald	Heilbronn	100
SEMODU Mehrwert Wernau Entwicklungsgesellschaft mbH	Grünwald	Wernau	51
Adlerstraße Wernau Wohnen GmbH	Grünwald	Wernau	51
SEMODU Steinheim Entwicklungsgesellschaft mbH	Grünwald	n/a	100
Friedrichstraße Steinheim Wohnen GmbH	Grünwald	Steinheim	100
Qumodus Entwicklungsgesellschaft Ahrensfelde mbH (Gründung 2022)	Großbottwar	Berlin	100
Qumodus Rielingshausen Wohnen GmbH (Gründung 2022)	Großbottwar	Marbach	100
Qumodus Projektgesellschaft Köpenick mbH (Gründung 2022)	Großbottwar	Berlin	100
Qumodus Entwicklungsgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH (Gründung 2022)	Großbottwar	Schwerin	100
Qumodus Projektgesellschaft Berlin-Brandenburg Wohnen mbH (Gründung 2022)	Großbottwar	Schwerin	100
Entwicklungsgesellschaft KW mbH	Grünwald	Wernsdorf	50
Entwicklungsgesellschaft Stadtquartier Wernsdorf mbH (Gründung 2022)	Grünwald	Wernsdorf	50
SEMODU Austria GmbH (Gründung 2022)	Wien	n/a	51
CERO2 GmbH (vormals: SEMODU Engery GmbH)	Großbottwar	n/a	49
WANDWALL PLC	Dublin	n/a	48

LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2022

e) Börsengang

Die Gesellschaft hat in der ersten Jahreshälfte 2022 die formalen Voraussetzungen erfüllt, um die SEMODU AG ab August 2022 im Freiverkehr der Börse München zu listen¹⁾. Am 27.07.2022 fand die finale Präsentation im Rahmen des Freiverkehrsausschusses mit der Börse München und die Zulassung zur Börse in München statt.

f) Personalentwicklung

Im Durchschnitt waren im Geschäftsjahr 2022 in der Gesellschaft 41 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit unterschiedlicher akademischer Ausbildung beschäftigt, zzgl. des Vorstands.

Es wird darauf geachtet, im Team eine ausgeglichene Mischung der Altersstruktur, Nationalität und des Verhältnisses von Frauen und Männern aufzuweisen. 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.

g) Standorte

Firmensitz und Zentrale der SEMODU AG ist seit der Gründung München, Maximilianstraße 2, wo auch Mitglieder des Aufsichts- und Teile des Beirats 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. Im Jahr 2022 wurde ein weiterer Standort in Mannheim eröffnet.

Die Bürostandorte stellen keine selbstständigen Zweigniederlassungen der SEMODU AG dar.

Zentrale

Maximilianstraße 2, 80539 München

Hauptstadatelier

Am Spreebord 9e, 10589 Berlin

Standort Süd-West

Benzenmühlstraße 9, 71723 Großbottwar

Standort Rhein-Main

Lämmerspieler Straße 12,
63165 Mühlheim am Main

Standort Rhein-Neckar

Hafenstraße 25–27, 65189 Mannheim

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.

LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2022

02 WIRTSCHAFTSBERICHT

a) Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands im Jahr 2022

Die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands im Jahr 2022 wurde von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Dazu zählen die Auswirkungen der Ukraine-Krise und die daraus resultierenden Lieferkettenstörungen sowie die Abkehr der EZB von der Niedrigzinspolitik der vergangenen Jahre.

Die politischen Spannungen und der Konflikt in der Ukraine hatten auch Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022. Insbesondere der Handel mit Russland und anderen osteuropäischen Ländern wurde beeinträchtigt. Deutschland ist ein wichtiger Handelspartner für diese Regionen und Lieferunterbrechungen sowie Unsicherheiten im Zusammenhang mit Sanktionen und geopolitischen Risiken wirkten sich auf verschiedene Branchen aus.

Deutschland war ebenfalls von den globalen Lieferkettenstörungen betroffen, die durch die COVID-19-Pandemie verursacht wurden. Engpässe bei Rohstoffen, Halbleitern und anderen wichtigen Gütern beeinträchtigten die Produktion in verschiedenen Branchen. Auch diese Situation wurde durch die Ukraine-Krise verstärkt, da dies die Preise für Energie weiter in die Höhe trieb.

Mit der durch diese Faktoren bedingt steigenden Inflation (die im Jahresverlauf 2022 von 4,2% im Januar bis zum Peak von 8,8% im November angestiegen ist²⁾) hat die EZB im Juli 2022 erstmals seit 2011 den Hauptrefinanzierungssatz wieder angehoben (um 50 Basispunkte von 0% auf 0,5%³⁾). Diesem ersten Zinsschritt, der die Abkehr von der Niedrigzinspolitik der vergangenen Dekade markiert, folgten weitere Anpassungen im September, Oktober und Dezember 2022 (auf insgesamt 2,5% zum Berichtszeitpunkt⁴⁾).

Trotz dieser Entwicklungen verzeichnete das BIP Deutschlands im Jahr 2022 ein moderates Wachstum von 1,8%⁵⁾. Diese Entwicklung ist jedoch mit Vorsicht zu werten, da sich die negativen Einflüsse im Jahr 2023 weiter verschärft haben.

Entwicklung der deutschen Immobilienbranche im Jahr 2022

Der Immobilienmarkt in Deutschland im Jahr 2022 wurde von verschiedenen Faktoren beeinflusst, darunter insbesondere die steigende Inflation und die dadurch bedingt steigenden Baukosten, die Anpassung der Zinssätze sowie der weiterhin hohe Bedarf an Wohnungen.

Während in der ersten Jahreshälfte am deutschen Immobilienmarkt (Wohnen) trotz stark gestiegener Baukosten noch eine leicht positive Entwicklung zu verzeichnen war, hat sich die Situation in der zweiten Jahreshälfte 2022 sehr schnell ins Negative gedreht. Insbesondere die steigenden Zinssätze hatten einen doppelt negativen Einfluss sowohl auf die Finanzierungskosten der Projektentwickler als auch auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien (nicht zu verwechseln mit dem Bedarf, der weiterhin insbesondere in den Ballungsräumen hoch ist).

Diese Entwicklung hat zu einer großen Unsicherheit in der gesamten Branche und insbesondere bei Investoren und Banken geführt, sodass im November 2022 Finanzierungstätigkeiten fast zum Erliegen kamen. Die Situation hat sich seitdem leicht verbessert, allerdings sind aufgrund der gestiegenen EZB-Zinsen die Konditionen deutlich schlechter als in den vergangenen Jahren; des Weiteren sind die Anforderungen der Banken an die Dokumentation deutlich gestiegen und die Dauer des Kreditvergabeprozesses deutlich erhöht.

LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2022

Nachhaltigkeit als Megatrend der Immobilienbranche

Im Jahr 2022 gewannen Nachhaltigkeitsaspekte im Immobiliensektor zunehmend an Bedeutung. Die verstärkte Fokussierung auf Umweltschutz und Energieeffizienz hatte verschiedene Auswirkungen auf den Wohnimmobilienmarkt in Deutschland.

Es gab eine steigende Nachfrage nach energieeffizienten Wohnimmobilien. Die gesetzlichen Anforderungen an den energetischen Standard von Neubauten wurden verschärft, was zu höheren Baukosten führte. Gleichzeitig waren energieeffiziente Immobilien attraktiver für Käufer und Mieter, da sie niedrigere Energiekosten und eine bessere ökologische Bilanz aufwiesen. Die Integration erneuerbarer Energien in Wohnimmobilien wurde verstärkt gefördert. Der Einsatz von Solarenergie, Wärmepumpen und anderen nachhaltigen Energiequellen wurde sowohl durch staatliche Anreize als auch durch das gestiegene Umweltbewusstsein der Käufer und Mieter begünstigt.

Immobilien mit Nachhaltigkeitszertifikaten wie zum Beispiel dem DGNB- oder LEED-Label waren im Jahr 2022 gefragt⁶⁾. Diese Zertifizierungen belegen die Erfüllung bestimmter Nachhaltigkeitskriterien und vermitteln den Käufern und Mietern eine höhere Qualität und Werthaltigkeit der Immobilie. Nachhaltige Immobilien konnten im Jahr 2022 eine höhere Wertsteigerung verzeichnen. Durch die steigende Nachfrage nach umweltfreundlichen Wohnungen und Häusern stiegen die Preise für diese Objekte überdurchschnittlich.

b) Geschäftsverlauf

Nachfolgend werden die wesentlichen 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 2022 verwiesen.

Entgegen den Annahmen aus dem letztjährigen Prognosebericht hatte das gesamtwirtschaftliche Umfeld einen nachhaltigen negativen Einfluss auf die deutsche Immobilienbranche; dies zeigte sich insbesondere in den letzten Monaten des Geschäftsjahres 2022.

Trotz des widrigen Umfelds konnte die SEMODU AG den profitablen Wachstumskurs fortsetzen und das Geschäftsjahr 2022 erfolgreich beenden.

Die Gesamtleistung i. H. v. 4.171 TEUR (vs. 3.195 TEUR in 2021) wurde insbesondere für den Geschäftsbereich PRODUCTIVE im Rahmen von Service-Development-Verträgen mit den vertraglich angebotenen Projekten in Steinheim, Heilbronn, Marbach-Rielingshausen, Berlin-Köpenick und Schwerin sowie durch die Unterstützung der WANDWALL PLC und des Geschäftsbereichs MODULAR bei der Forschung und Entwicklung erbracht.

Gemäß dem Geschäftsmodell der SEMODU AG wurden die zusätzlichen Einnahmen durch die höhere Gesamtleistung für die weitere Finanzierung des Wachstums eingesetzt.

c) Vermögenslage

Die bilanzielle Eigenkapitalquote von 24 % gewährt der SEMODU AG auch in Zukunft genügend Flexibilität, um ihren Wachstumskurs weiter voranzutreiben. Um die Eigenkapitalquote und damit die Finanzkraft weiter zu stärken, wurde im Dezember 2022 durch den Aufsichtsrat der SEMODU AG eine Kapitalerhöhung durch Ausgabe von 108.000 Aktien zum Kurs von 10 EUR beschlossen; diese wurde im 1. Quartal 2023 umgesetzt. Daraus resultiert im Geschäftsjahr 2023 eine Zuführung von Eigenkapital i. H. v. 1.080 TEUR, die im Jahresabschluss 2022 nicht berücksichtigt ist.

Es kam zu keiner Aufnahme von langfristigem Fremdkapital. Die zusätzlich aufgenommenen kurz- und mittelfristigen Finanzierungen dienen der Finanzierung des Wachstums. Neben der Kapitalausstattung von neuen Projektgesellschaften ist dies die Forschung und Entwicklung in den Geschäftsfeldern MODULAR, SUSTAINABLE und DIGITAL.

d) Ertragslage

Dem Anstieg der Gesamtleistung von 3.195 TEUR per 31.12.2021 um 976 TEUR auf 4.171 TEUR (+31 %) steht – bedingt durch die Umsetzung der Wachstumsstrategie – ein Anstieg des Personalaufwands um 839 TEUR / 56 % (von 1.491 TEUR auf 2.330 TEUR) sowie ein Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 351 TEUR / 34 % (von 1.034 TEUR auf 1.385 TEUR) gegenüber.

Im Geschäftsjahr 2022 erwirtschaftete die SEMODU AG ein positives Ergebnis i. H. v. 232,3 TEUR (entspricht 6 % der Gesamtleistung).

e) Finanzlage

Entsprechend der Wachstumsstrategie weist die Gesellschaft analog dem vorangegangenen Geschäftsjahr im Berichtsjahr 2022 einen negativen Cashflow aus dem laufenden Geschäft sowie aus der Investitionstätigkeit aus.

Der Bedarf an liquiden Mitteln wird aus der frei verfügbaren Liquidität zum Beginn der Periode (1.688 TEUR zum 31.12.2021) sowie aus Finanzierungstätigkeit gedeckt (Zufluss von 1.949 TEUR). Der Finanzmittelfonds verringert sich zum 31.12.2022 um 1.415 TEUR auf 273 TEUR; im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2023 erfolgte ein Zufluss von 1.080 TEUR aus der im Dezember 2022 durch den Aufsichtsrat genehmigten Kapitalerhöhung.

Die Liquidität war stets gesichert. Sicherungsgeschäfte waren im Rahmen der Finanzierungen und der Projektentwicklungen nicht nötig.

LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2022

Veränderungen der Vermögens- und Kapitalstruktur im Vergleich zum Vorjahr:

Berichtsjahr	2022 in TEUR	2021 in TEUR	Veränderung in %
Vermögen			
Langfristig gebundenes Vermögen	1.195,16	435,83	174
Kurz- bis mittelfristig gebundenes Vermögen	7.799,07	5.984,99	30
	8.994,22	6.420,82	40
Kapital			
Eigenkapital	2.157,18	1.924,84	12
Langfristige Finanzierung	550,00	450,00	22
Langfristiges Fremdkapital	0,00	0,00	
Kurz- und mittelfristige Finanzierung	6.287,05	4.045,98	55
	8.994,22	6.420,82	40

Die detaillierte Entwicklung der Ertragslage ist in nachfolgender Darstellung ersichtlich:

	2022		2021		Änderung ggü. Vorjahr	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	3.241,17		3.263,17		-22,00	
+/- Bestandveränderung	929,77		-68,33		998,10	
+ Gesamtleistung	4.170,94	100	3.194,84	100	976,10	31
- Sonstige betriebliche Erträge	83,51		36,97		46,54	126
- Materialaufwand	59,50		72,53		-13,03	-18
- Personalaufwand	2.329,85		1.490,98		838,87	56
+ Abschreibungen	31,75		61,34		-29,59	-48
- Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.384,57		1.033,97		350,60	34
- Finanzerträge	330,73		58,90		271,83	462
Finanzaufwand	433,89		186,64		247,25	132
EE- Steuern	112,22		142,55		-30,33	-21
Ergebnis nach Steuern	233,40	6	302,68	9	-69,28	-23
Sonstige Steuern	1,07		0,82		0,25	30
Jahresergebnis	232,33	6	301,86	9	-69,53	-23

LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2022

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2022 in EUR	2021 in EUR
Periodenergebnis	232.333,03	301.861,40
+ Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	31.751,61	61.341,31
+ Zunahme der Rückstellungen	34.064,09	13.842,87
– sonstige zahlungsunwirksame Erträge	18.000,00	6.000,00
– Zunahme der Vorräte	929.770,00	92.230,00
+ Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	102.295,14	316.986,73
– Zunahme anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.394.293,91	1.909.817,72
+ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	70.101,14	21.679,00
+ Zunahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	174.562,64	107.037,00
– Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	–	6.375,00
+ Zinsaufwendungen	14.809,80	9.707,73
– Ertragsteuerertrag	633,02	–
+ Ertragsteueraufwand	112.854,34	142.548,67
Ertragsteueraufwand/–ertrag	–112.221,32	–142.548,67
Korrektur um nicht zahlungswirksame Vorgänge	108.582,00	44.745,50
+/- Ertragsteuerzahlungen	–3.639,32	–97.803,17
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	–2.573.564,46	–1.137.221,18
– Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	–9.118,00	27.496,66
– Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	30.050,61	30.262,65
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	–	25.000,00
– Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	770.150,00	247.426,34
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	–791.082,61	–280.185,65
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung oder Auszahlungen an Unternehmenseigner (JVZ)	–	3.576,44
Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter	3.616,44	–
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	690.164,91	1.851.678,99
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	–1.259.938,82	–825.001,74
+ Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	18.000,00	6.000,00
– Gezahlte Zinsen	14.809,80	9.707,73
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.949.677,49	2.676.549,44
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Cashflows)	–1.414.969,58	1.259.142,61
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.687.517,81	428.375,20
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	272.548,23	1.687.517,81

LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2022

03 PROGNOSEBERICHT**f) Gesamtaussage zum Berichtsjahr**

Die Gesellschaft war in der Lage, in einem sich im Vergleich zu den Erwartungen negativ entwickelndem Marktumfeld die profitable Wachstumsstrategie weiter aufrechtzuerhalten und auch den seit geraumer Zeit geplanten Börsengang umzusetzen.

Im Berichtsjahr 2022 konnte die Gesellschaft ihre Gesamtleistung auf 4.171 TEUR steigern, was einem Wachstum von 31 % im Vergleich zum Jahr 2021 entspricht. Das Geschäftsjahr 2022 endete für die Gesellschaft mit einem Jahresergebnis von 232 TEUR (Vorjahr: 302 TEUR).

Die hohen Investitionen im Geschäftsjahr 2022 in neue Projekte sowie in die neuen Geschäftsbereiche, aus denen ein hoher Abfluss an liquiden Mitteln resultiert, bilden die Grundlage für die zukünftige Ertragskraft der Gesellschaft.

Mit der Genehmigung der Kapitalerhöhung im Dezember 2022, welche im 1. Quartal 2023 umgesetzt wurde, wurden im Geschäftsjahr 2022 Maßnahmen angestoßen, um die Finanzkraft der Gesellschaft kurzfristig zu verbessern und die Eigenkapitalquote weiter zu stärken. Auch durch den Börsengang im August 2022 konnte der Zugang zum Kapitalmarkt weiter verbessert werden; dies ermöglicht weitere Chancen für die Gesellschaft, das profitable Wachstum fortzusetzen.

Die Aussichten für das Jahr 2023 sind folgendermaßen zu betrachten:

Die Geschäftsleitung geht davon aus, dass negative weltwirtschaftliche und währungspolitische Einflüsse auch im Jahr 2023 weiterhin die Immobilienmärkte in Deutschland belasten. Es ist zudem davon auszugehen, dass die EZB aufgrund der weiterhin über dem Zielkorridor liegenden Inflation nicht kurzfristig zu einer Niedrigzinspolitik zurückkehren wird.

Trotz dieser widrigen externen Einflüsse ist die Geschäftsleitung davon überzeugt, dass SEMODU AG im Jahr 2023 weiterhin profitabel wachsen wird.

In der aktuellen Marktsituation kann die modulare Methode klare Kostenvorteile gegenüber der konventionellen Bauweise ausspielen. Es besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach profitablen Projekten auf Seiten der Investoren. Dies führt dazu, dass die von SEMODU AG vertraglich angebotenen Projekte sowie neue Projekte weiter durch externe Partner finanziert werden, da diese aufgrund der geringeren Baukosten noch immer profitabel umgesetzt werden können.

Für den Geschäftsbereich MODULAR führt die aktuelle Marktsituation zu zahlreichen Anfragen insbesondere von Projektentwicklern nach Beratungsleistungen (Service-Developments), sodass sich die Investitionen in die modulare Methodik und die zugehörige Datenbank bereits kurzfristig auszahlen werden. Im Jahr 2023 erfolgt die Ausgründung des Geschäftsbereichs in eine eigene Gesellschaft.

Auch die Leistungen des Geschäftsbereichs SUSTAINABLE werden aufgrund der gestiegenen ESG-Anforderungen in der Immobilienbranche sowohl für die eigenen Projektentwicklungen benötigt als auch am Markt nachgefragt.

WANDWALL PLC wird im Jahr 2023 den operativen Break-Even erreichen und einen ersten Prototypen (Software und Hardware) fertigstellen.

Die Geschäftsleitung geht davon aus, dass SEMODU AG im Jahr 2023 trotz des schwierigen Marktumfelds bei leicht steigender Gesamtleistung (auf rund 4.500 TEUR im Vergleich zu 4.171 TEUR im Geschäftsjahr 2022) ein positives operatives Ergebnis auf Höhe des diesjährigen Jahresüberschusses erwirtschaften wird (rund 250 TEUR).

LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2022

04 CHANCEN UND RISIKEN

a) Risikomanagement / Internes Kontrollsystem / Risikoberichterstattung

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.

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
- Durchführung von Kontrollprozessen unter Anwendung des 4-Augen-Prinzips, Einbeziehung externer Sachverständiger
- Verwendung geeigneter IT-Finanzsysteme und Anwendung von Berechtigungskonzepten zur Sicherstellung aufgabengerechter Befugnisse 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.

Risikoberichterstattung 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.

LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2022

b) Risiken

Operative Risiken

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

Entwicklungskosten

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

Investitionsrisiken

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

Ertragssituation

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

Liquiditätssituation

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

Baudurchführung

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

Einwendungen Dritter

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

Marktsituation

Die Marktnachfrage nach den von SEMODU AG 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 befinden sich 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. SEMODU AG 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.

LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2022

Technische Risiken

SEMODU AG 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 AG erheblichen Schaden zufügen. Dies kann absichtlich, durch Fahrlässigkeit oder durch Misswirtschaft, Unfall etc. geschehen. SEMODU AG verfügt über ein umfangreiches Netzwerk mit erfahrenen Dienstleistungsunternehmen.

Schlechtleistungen von Vertragspartnern

Bei der Ausführung der Verträge mit Bau- und Subunternehmern kann es zu Schlechtleistungen kommen. Diese könnten insbesondere darin bestehen, dass SEMODU AG von Dritten für Schäden der Bau- und Subunternehmer in Anspruch genommen wird, Regressansprüche gegen Bau- und Subunternehmer nicht durchsetzbar sind und/oder daneben ein etwaiger Anspruch aus einer Gewährleistungsbürgschaft nicht bestehen kann, 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 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 Zahlungsvercontrolling 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 gesetzlich 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 AG 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.

LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2022

Vertragsverletzung oder Verletzung allgemeiner gesetzlicher Bestimmungen

Die Nichteinhaltung rechtlicher Bestimmungen, entweder durch SEMODU AG oder durch deren Vertragspartner, könnte sich z. B. aufgrund daraus resultierender Gerichtsprozesse und erheblicher Strafen auswirken. Die langjährige Kompetenz und Seriosität der agierenden Personen lässt hier lediglich geringe Risiken erkennen.

Gewährleistungen

SEMODU AG 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 SEMODU AG leistet 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; es kann sogar zur Insolvenz führen.

Umweltrisiken und Altlasten

Altlasten und andere Umweltrisiken auf Grundstücken können im Vorfeld zum Teil nicht erkannt 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 in hoher Qualität stehen für die verschiedenen Bereiche mehrfach zur Verfügung. Der mögliche Ausfall von Personen in Schlüsselpositionen kann für SEMODU AG ein Risiko darstellen.

Zins- und Finanzierungsrisiken

Das Zinsänderungsrisiko ist für SEMODU AG von Bedeutung. Ein geringer Teil der 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 AG laufend beobachtet.

Pandemien

Das Pandemierisiko stellt ein Risiko für das weltweite Geschäftsleben dar und somit auch für SEMODU AG.

LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2022

c) 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 Neubauproduktionen bleiben weit hinter dem Bedarf zurück. Somit können sich, neben der Wertschöpfung aufgrund der Projektentwicklung, allgemeine Markttendenzen positiv auf die Ergebnisse auswirken.

Attraktive Ankaufgelegenheiten

Die besondere Expertise, aufgrund der Architekturkompetenz und des 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 z. B. um Bestandsimmobilien mit Sanierungsbedarf, Nachverdichtungsflächen sowie anspruchsvolle Neubaugrundstücke.

Trend zur Individualität

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

Marketingkompetenz

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

Die modulare Methodik - 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 SEMODU AG in den nächsten Jahren weiter ausbauen und bei der Gewinnung von Marktanteilen ausnutzen.

Unternehmensstruktur

Die schlanke Aufstellung der SEMODU AG 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

SEMODU AG 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 auch die Vermittlung wichtiger Expertise und gegebenenfalls auch Kapazitäten, um die Weiterentwicklung der Gesellschaften zügig voranzutreiben.

LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2022

d) Einschätzung der Gesamtrisikosituation

Die Einschätzung der Gesamtrisikosituation der SEMODU AG setzt auf einer Gesamtbeurteilung der geschilderten Risiken und Chancen auf. 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.

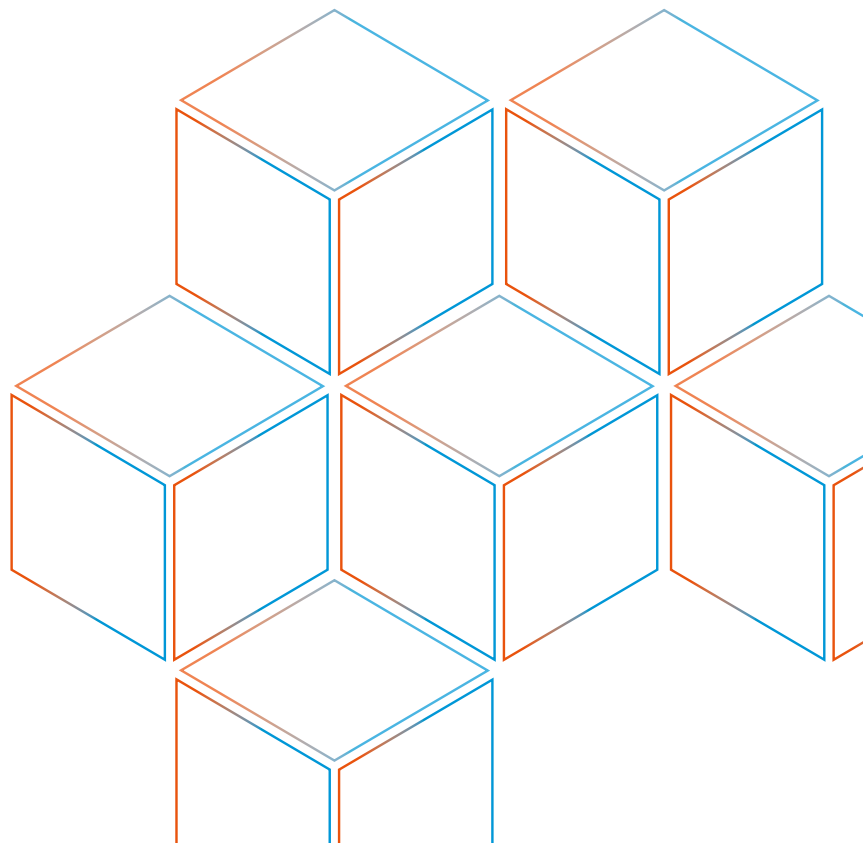
Zusammenfassend ist jedoch festzuhalten, dass die vorgenannten Risiken nach Auffassung der Geschäftsführung weder einzeln noch insgesamt als entwicklungsbeeinträchtigend oder bestandsgefährdend eingeschätzt werden.

München, den 30. Juni 2023



Frank Talmon l'Armée
Vorstand

- 1) SEMODU AG - A2GS6H - Aktiendetails | Börse München (boerse-muenchen.de) (abgerufen am 30.06.2023)
- 2) Inflation in Deutschland bis Juni 2023 | Statista (abgerufen am 30.06.2023)
- 3) Leitzins der EZB - Entwicklung bis 2023 | Statista (abgerufen am 30.06.2023)
- 4) Leitzins der EZB - Entwicklung bis 2023 | Statista (abgerufen am 30.06.2023)
- 5) Bruttoinlandsprodukt in Deutschland 1950-2022 | Statista (abgerufen am 30.06.2023)
- 6) Statistiken zu Green Buildings | Statista (abgerufen am 30.06.2023)



INVESTOR RELATIONS

SEMODU AKTIE WKN:A2GS6H

SEMODU AG an der Münchner Wertpapierbörse – Peer-Outperformance in einem höchst fordernden makroökonomischen Umfeld.

Während die Kursperformance von Peer-Group-Unternehmen aus dem Immobilien-Sektor börsenstandardübergreifend (die Vonovia-Aktie verlor im Jahresverlauf 54,6 %) vom makroökonomischen Umfeld – insbesondere der Zinsentwicklung – belastet ist, zeigt sich die SEMODU-Aktie im ersten Handelsjahr nicht nur resilient, sondern ist bei weiterhin positiver Geschäftsentwicklung von außerordentlicher Kursperformance gezeichnet. Das zurückliegende Jahr an den Kapitalmärkten war insbesondere geprägt von hoher Inflation, steigenden Zinsen und der Sorge vor einer Rezession. In diesem Umfeld kam es wenig überraschend zu einer negativen Performance in nahezu allen Branchen: DAX 40 -12,3%; EURO STOXX 50 -11,5%; EPRA Europe -38,9%.

Eine Funktion des Kapitalmarkts ist es, Zukunftswerte zu handeln. Es ist naheliegend, dass der Immobiliensektor überdurchschnittlich von den schwierigen makroökonomischen Rahmenbedingungen betroffen war, was zum einen auf die Kapitalintensität des klassischen Immobilienentwicklungsgeschäfts zurückzuführen ist. Steigende Renditen am Rentenmarkt beeinträchtigten die relative Attraktivität von Immobilienaktien zusätzlich. Zumindest der kurzfristige Ausblick für Aktien deutscher Wohnimmobilien war in diesem Umfeld nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Wertsteigerung in den vergangenen Jahren besonders pessimistisch und sorgte bei vielen Peer-Group-Unternehmen für eine Underperformance.

Des Weiteren wurde in diesem Umfeld deutlich, dass viele Peer-Group-Unternehmen aus dem Immobilien-Sektor geschäftsmodell-technisch singular aufgestellt und wenig resilient sind. Dies bezieht sich vor allem auf Peer-Group-Unternehmen, die keine holistische ESG-Strategie inkl. Geschäftseinheiten zum Zwecke der Dekarbonisierung der Immobilien(-Wirtschaft) und auch keine Digitalstrategie verfolgen. Es lässt sich nach wie vor eine pessimistische Kapitalmarkteinschätzung von derartigen Unternehmen beobachten. Die von der SEMODU konsequent verfolgten unternehmerischen Leitsätze, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, Gebäude CO₂-neutral zu betreiben und ressourcenschonend zu arbeiten, zahlen auf die dominierenden Treiber der Branche ein. SEMODU versteht es seit jeher als wirtschaftliche und unternehmerische Notwendigkeit, dekarbonisierende Portfolien zu statuieren. Daher bestehen die Werttreiber des Geschäftsmodells unverändert fort.

Im Zeitraum zwischen dem 01. August 2022 und dem 31. Dezember 2022 wurden insgesamt 2.831 Aktien gehandelt. Der gesamte Börsenumsatz betrug 27.265 EUR.

Den höchsten Intraday-Kurs des Jahres erreichte die SEMODU-Aktie am 17. August 2022 mit 11,00 EUR und den niedrigsten Intraday-Kurs zum Handelsstart am 01. August 2022 mit 6,50 EUR. Die Marktkapitalisierung von SEMODU betrug zum 31. Dezember 2022 ca. 10,6 Mio. EUR. Ein Aktionär, der zum Zeitpunkt des Listings an der Münchener Wertpapierbörse am 01. August 2022 SEMODU-Aktien gekauft und gehalten hat, konnte eine Wertsteigerung seines Aktiendepots um 55,38% bis zum 31. Dezember 2022 verzeichnen.

INVESTOR RELATIONS



SEMODU AG Aktienkurs-Entwicklung 01. August 2022 bis 31. Dezember 2022

Kapitalerhöhung

Der Vorstand der SEMODU hat am 14. Dezember 2022 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen durchzuführen. Das Grundkapital der SEMODU wurde um bis zu 10 % durch Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bareinlagen unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre erhöht. Der Bruttoerlös aus der Kapitalerhöhung beläuft sich auf 1,08 Mio. EUR. Der Nettoerlös aus der Kapitalerhöhung soll zur Stärkung der Eigenkapitalbasis und somit für weiteres organisches Wachstum der SEMODU verwendet werden.

Die neuen Aktien werden mit voller Gewinnberechtigung für das Geschäftsjahr 2022 ab dem 01. Januar 2022 ausgestattet sein.

Das Angebot und der Verkauf der neuen Aktien erfolgten ausschließlich an einen institutionellen Investor im Rahmen einer Privatplatzie-

rung im Wege eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens. Die Kapitalerhöhung wurde am 08. März 2023 in das Handelsregister eingetragen. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt nunmehr 1.118.000,00 EUR. Im Anschluss an die Privatplatzierung unterliegt SEMODU, vorbehaltlich bestimmter marktüblicher Ausnahmen, einem 90-tägigen Lock-up, d. h. einer Verpflichtung, u. a. keine weiteren Aktien oder in Aktien wandelbare Finanzinstrumente auszugeben oder eine weitere Kapitalerhöhung durchzuführen.

Aktionärsstruktur

Die YANITA INVESTMENTS Limited ist mit 549.227 Aktien und einem prozentualen Anteil in Höhe von 49,13% (bezogen auf das aktuelle Grundkapital) der größte Einzelaktionär. Vier weitere Aktionäre liegen mit Ihren prozentualen Anteilen oberhalb der 3%-Grenze (davon zwei oberhalb der 5%-Grenze). Der Rest der Aktien befindet sich im Streubesitz.

INVESTOR RELATIONS

Informationen zur Aktie (Stand 31. Dezember 2022)

1. Handelstag	01.08.2022
Emissionspreis	6,50 EUR
Gesamtaktienanzahl	1.118.000
Grundkapital	1.118.000,00 EUR
ISIN	DE000A2GS6H7
WKN	A2GS6H
LEI	391200LRM27ZVXCQ2G86
Aktienart	auf den Namen lautende Stammaktien
Börse	Münchener Wertpapierbörse
Marktsegment	Allgemeiner Freiverkehr

Finanzierungsumfeld

Die Zentralbanken setzten der expansiven Geldpolitik im Zuge der Inflationsbekämpfung ein Ende. Im Juli 2022 vollzog die EZB erstmalig eine Kehrtwende in ihrer Geldpolitik und erhöhte den Leitzins im weiteren Verlauf des Jahres drei weitere Male (September, Oktober und Dezember). Der EZB-Rat hatte am 15. Dezember 2022 beschlossen, die drei Leitzinssätze der EZB um jeweils 50 Basispunkte anzuheben, und geht aufgrund der erheblich nach oben korrigierten Inflationsaussichten davon aus, dass er sie weiter erhöhen wird. Dementsprechend wurden der Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität mit Wirkung zum 21. Dezember 2022 auf 2,50 %, 2,75 % bzw. 2,00 % erhöht. Der EZB-Rat ist bereit, alle seine Instrumente im Rahmen seines Mandats anzupassen, um sicherzustellen, dass die Inflation mittelfristig zu seinem Zielwert von 2 % zurückkehrt.

Der EZB-Rat ist insbesondere der Auffassung, dass die Zinsen noch deutlich und in einem gleichmäßigen Tempo steigen müssen, um ein ausreichend restriktives Niveau zu erreichen, das eine zeitnahe Rückkehr der Inflation zum mittelfristigen 2%-Ziel gewährleistet. Ein restriktives Zinsniveau wird im Laufe der Zeit die Inflation senken, indem es die Nachfrage dämpft, und gleichzeitig dem Risiko vorbeugen, dass sich die Inflationserwartungen dauerhaft nach oben verschieben.

Die Leitzinsbeschlüsse des EZB-Rats werden auch in Zukunft von der Datenlage abhängen und von Sitzung zu Sitzung festgelegt.

Da die Inflation in 2022 deutlich zu hoch war und den Projektionen zufolge mittelfristig über dem Zielwert bleiben wird, geht der EZB-Rat davon aus, dass er die Zinsen weiter deutlich anheben wird. Es ist davon auszugehen, dass der EZB-Rat vor dem Hintergrund von Rückzahlungen der Banken im Rahmen der gezielten längerfristigen Refinanzierungsgeschäfte in regelmäßigen Abständen bewerten wird, wie gezielte Kreditgeschäfte zu seinem geldpolitischen Kurs beitragen.

Es ist damit zu rechnen, dass es aufgrund dieser Entwicklungen zu einer Reallokation von Vermögen kommen wird. Dies lässt sich am Beispiel von Staatsanleihen vereinfacht erklären. Die Rendite zehnjähriger deutscher Bundesanleihen, welche über Jahre hinweg im negativen Bereich notierten, betrug gegen Ende Dezember 2022 über 2,3%. Dies hat Auswirkungen auf die mittel- bis langfristigen Rendite-Erwartungen institutioneller Investoren. Institutionelle Investoren mit hohen Verpflichtungen gegenüber Kunden wie Versicherer und Pensionskassen kehren daher schrittweise in festverzinsliche Anlagen (Fixed Income-Bereich, z. B. Anleihen) zurück. Die deutlich gestiegenen Kupons bieten wieder eine Schutzfunktion gegen Kursverluste. Das ebnet institutionellen Anlegern verstärkt den Weg zurück in ihre traditionelle Kern-Anlageklasse.

Wie stark der Renditeanstieg ist, zeigen auch Unternehmensanleihen mit Investment-Grade-Einstufung. Warfen sie zu Beginn des Jahres 0,5% Rendite ab, so standen diese Ende 2022 bei rund 4%. Die Rückkehr der Inflation und höherer Zinsen macht es wieder attraktiv, über eine aktive Auswahl gezielt und diversifiziert in Anleihen zu investieren – auch wenn die Märkte noch schwankungsanfällig bleiben. Dem zugrunde liegt die Annahme, dass der Inflationsdruck sich im Jahr 2023 deutlich abschwächen dürfte, nicht zuletzt aufgrund von Basiseffekten: Die Monate mit starken Preissteigerungen etwa im Energie- und Rohstoffbereich fallen nach und nach wieder aus der Inflationsstatistik heraus. Auch verzögert wirkende Effekte steigender Zinsen sowie die zu beobachtende Entspannung bei Lieferketten dürften die Teuerung dämpfen.

INVESTOR RELATIONS

CORPORATE FINANCE

Profitabilität und Kapitaleffizienz

Im Rahmen des SEMODU Financial Framework streben wir an, über einen Zyklus von drei bis fünf Jahren Margen zu erreichen, die über dem Branchendurchschnitt und somit über denen unserer wesentlichen Wettbewerber liegen. Daher haben wir für unser internes Controlling und die verschiedenen Geschäftsbereiche Ergebnismargenbänder festgelegt, die sowohl die Ergebnismargen der jeweiligen wesentlichen Wettbewerber als auch die Zyklizität berücksichtigen. Die Ergebnismarge ist definiert als Ergebnis des jeweiligen Geschäfts, geteilt durch seine Umsatzerlöse. Bei unseren Geschäftsbereichen entspricht das Ergebnis einem EBITA, in das Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, die nicht im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen erworben wurden, wieder eingerechnet werden.

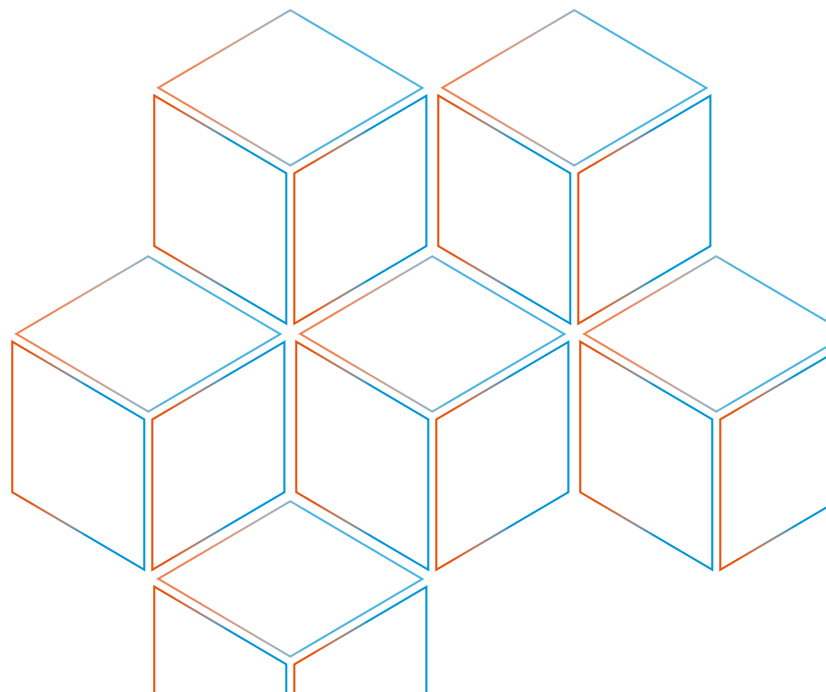
Zentrale Messgröße für die Steuerung des Ergebnisses und der Profitabilität auf Ebene der SEMODU AG: Der Gewinn nach Steuern ist der Haupteinflussfaktor auf das unverwässerte Ergebnis je Aktie für den Gewinn nach Steuern (EPS), welches wir zukünftig in unserer Kapitalmarktkommunikation verwenden werden. Es ist definiert als EPS, in das Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, die im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen erworben wurden, wieder eingerechnet werden (nach damit in Verbindung stehenden Ertragsteuern). Das EPS enthält das auf die Aktionäre der SEMODU AG entfallende Ergebnis. Wir streben beim EPS mittlere einstellige jährliche Wachstumsraten über einen Zyklus von drei bis fünf Jahren an. Wir streben an, mit dem von unseren Aktionärinnen und Aktionären und Kreditgeberinnen und Kreditgebern zur Verfügung gestellten Kapital profitabel und so effizient wie möglich zu arbeiten. Zur Steuerung unserer Kapitaleffizienz haben wir im SEMODU Financial Framework die Kapitalrendite (Return on Capital Employed, ROCE) als zentrale Messgröße festgelegt. Wir streben an, einen ROCE zwischen 10% und 15% über einen Zyklus von drei bis fünf Jahren zu erreichen.

Kapitalstruktur

Eine nachhaltige Entwicklung der Umsatzerlöse und des Ergebnisses wird durch eine solide Kapitalstruktur unterstützt. Daher ist es im Rahmen des SEMODU Financial Framework für uns von zentraler Bedeutung, einen breiten Kapitalmarktzugang über verschiedene Eigen- und Fremdfinanzierungsmittel und die Fähigkeit zur Bedienung unserer Finanzschulden im Zeitablauf sicherzustellen.

Liquidität und Dividende

Wir möchten unseren Aktionärinnen und Aktionären zukünftig eine attraktive Rendite bieten. Dazu haben wir im Rahmen des SEMODU Financial Framework festgelegt, eine Dividende je Aktie auszuschütten, die über jener des Vorjahres liegt, mindestens aber auf dem Niveau des Vorjahres. Es ist beabsichtigt, die Dividendenausschüttung aus dem Free Cash Flow zu finanzieren. Unsere zentrale Messgröße zur Einschätzung unserer Fähigkeit, Zahlungsmittel zu generieren – und letztlich Dividenden zu zahlen –, ist die Cash Conversion Rate der SEMODU. Sie ist definiert als Verhältnis von Free Cash Flow zum Gewinn nach Steuern.



JAHRESABSCHLUSS

BILANZ

UND BEWEIS



RTUNG

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ

zum 31. Dezember 2022

	EUR	01.01.– 31.12.2022 EUR	01.01.– 31.12.2021 EUR
A. Anlage Vermögen			
I) Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		16.785,00	26.445,00
II) Sachanlagen			
1. Technische Anlagen und Maschinen	17.801,00		17.005,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsaustattung	49.119,00		51.074,00
		66.920,00	68.079,00
III) Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		1.111.451,34	341.301,34
Summe Anlagevermögen		1.195.156,34	435.825,34
B. Umlaufvermögen			
I) Vorräte			
Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		1.688.000,00	758.230,00
II) Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15.510,63		117.805,77
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.458.848,29		3.348.682,17
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.200.093,49		
4. Sonstige Vermögensgegenstände	107.717,12		39.858,92
		5.782.169,53	3.506.346,86
III) Kassenbestand, Bindesbank-guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		276.076,13	1.691.102,52
Summe Umlaufvermögen		7.746.245,66	5.955.679,38
C. Rechnungsabgrenzungsposten		52.820,93	29.315,12
		8.994.222,93	6.420.819,84

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ

zum 31. Dezember 2022

	EUR	01.01.– 31.12.2022 EUR	01.01.– 31.12.2021 EUR
A. Eigenkapital			
I) Gezeichnetes Kapital		1.080.000,00	1.080.000,00
II) Kapitalrücklage		231.000,00	231.000,00
III) Gewinnrücklagen			
1.gesetzliche Rücklage		42.308,86	30.692,21
IV) Bilanzgewinn		803.868,46	583.152,08
Summe Eigenkapital		2.157.177,32	1.924.844,29
B. Genussrechtskapital		550.000,00	450.000,00
C. Rückstellungen			
I) Steurrückstellungen	158.750,00		64.900,00
II) sonstige Rückstellungen	189.670,96		155.606,87
		348.420,96	220.506,87
D. Verbindlichkeiten			
I) Verbindlichkeiten gegenüber kreditinstituten	1.411.861,26		1.453.584,71
II) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	156.237,86		58.802,39
III) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	590,25		225.000,00
IV) Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	684.424,80		1.637,72
V) sonstige Verbindlichkeiten	3.664.735,83		2.086.443,86
		5.917.850,00	3.825.468,68
E. Rechnungsabgrenzungsposten		20.774,65	0,00
		8.994.222,93	6.420.819,84

JAHRESABSCHLUSS

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

		01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2021
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		3.241.170,03	3.263.165,87
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		929.770,00	-68.339,75
3. Gesamtleistung		4.170.940,03	3.194.826,12
4. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00		6.375,00
b) Übrige sonstige betriebliche Erträge	83.509,31		30.593,50
		83.509,31	36.968,50
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		59.503,56	72.525,19
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		2.005.096,83	1.267.067,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		324.750,31	223.914,76
		2.329.847,14	1.490.981,76
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		31.751,61	61.341,31

JAHRESABSCHLUSS

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

	01.01.–31.12.2022	01.01.– 31.12.2021
	EUR	EUR
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Raumkosten	204.900,15	157.697,02
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	68.859,09	49.957,38
c) Reparaturen und Instandhaltungen	17.867,39	11.044,98
d) Fahrzeugkosten	127.265,56	73.680,96
e) Werbe- und Reisekosten	263.023,92	197.785,14
f) Kosten der Warenabgabe	102.812,58	32.781,64
g) Verschiedene betriebliche Kosten	598.669,43	472.899,47
h) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	1.174,00	38.124,00
	1.384.572,12	1.033.970,59
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	330.731,36	58.999,33
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	433.886,92	186.643,11
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	112.221,32	142.548,67
12. Ergebnis nach Steuern	233.398,03	302.683,03
13. Sonstige Steuern	1.065,00	821,00
14. Jahresüberschuss	232.333,03	301.861,40
15. Gewinn/ Verlust vortrag aus dem Vorjahr	583.152,08	296.383,75
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) in die gesetzliche Rücklage	11.616,65	15.093,07
17. Bilanzgewinn	803.868,46	583.152,08

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 Steuerrückstellungen beinhalten die das Geschäftsjahr betreffenden, noch nicht veranlagten Steuern.
- Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.
- Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Angaben zur Bilanz

Angabe zu Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr

Der Betrag der Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt Euro 1.343.223,00 (Vorjahr: Euro 2.040.702,60).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Forderungen gegen verbundenen Unternehmen in Höhe von Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 36.500,00).

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

Zum 31.12.2022 waren keine eigene Aktien im Bestand.

Zusätzliche Angaben zu den Gewinnrücklagen

Entwicklung des Postens Gewinnrücklage:

Die gesetzliche Rücklage betrug zum 01.01.2022 Euro 30.692,21. In die gesetzliche Rücklage nach § 150 AktG wurde 1/20 des Bilanzgewinns eingestellt. Dies führte zu einer Erhöhung um Euro 11.616,65. Die Rücklage beträgt per 31.12.2021 Euro 42.308,86.

Gewinn-/Verlustvortrag bei teilweiser Ergebnisverwendung

Bei Aufstellung der Bilanz unter Berücksichtigung der teilweisen Ergebnisverwendung wurde im Bilanzgewinn ein Gewinnvortrag von Euro 583.152,08 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 4.072.666,69.

Angabe zu Restlaufzeitvermerken

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt Euro 5.750.520,10 (Vorjahr: Euro 2.417.135,32).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt Euro 166.739,65 (Vorjahr: Euro 1.408.333,36). Hinzu kommt das Genussrechtskapital mit einer Restlaufzeit von größer einem Jahr von Euro 400.000,00 (Vorjahr: Euro 450.000,00).

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 0,00).

JAHRESABSCHLUSS

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 Projektgesellschaft Qumodus Projektgesellschaft Berlin-Brandenburg Wohnen mbH, hat mit Kaufvertragsurkunde vom 28. September 2022 einen Immobilienankauf beurkundet. Aus dieser Urkunde haftet die SEMODU AG gegenüber dem Verkäufer in Höhe von bis zu EUR 2.000.000,00. Der Objektankauf war in 2022 noch nicht abgeschlossen.

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 Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB:

Leasingverträge für elf PKW mit einer Restlaufzeit von bis zu 3 Jahren (gebuchter Leasingaufwand in 2022 hierfür Euro 68.239,23)

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erläuterung der periodenfremden Erträge

In der Erfolgsrechnung sind periodenfremde Erträge in Höhe von EUR 37.140,48 enthalten.

Die Erträge wurden im Posten „sonstige betriebliche Erträge“ erfasst. Die periodenfremden Erträge ergeben sich aus Stornorechnungen eines Dienstleisters für die Jahre 2020 und 2021.

Sonstige Angaben

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 41.

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, Personalwesen

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.

Nachtragsbericht

Auf Grund der von der Hauptversammlung vom 25.01.2022 erteilten Ermächtigung ist die Erhöhung des Grundkapitals um 108.000,00 EUR auf 1.188.000,00 EUR durchgeführt. Durch Beschluss des Aufsichtsrats vom 15.02.2023 ist die Satzung in § 4 (Grundkapital, Genehmigtes Kapital) geändert. Die Eintragung der Erhöhung des Grundkapitals ins Handelsregister erfolgte am 08.03.2023.

Das Genehmigte Kapital vom 25.01.2022 (Genehmigtes Kapital 2022/I) beträgt nach teilweiser Ausschöpfung noch 432.000,00 EUR.

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

München, den 30. Juni 2023



Frank Talmon l'Armée
Vorstand

JAHRESABSCHLUSS

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der SEMODU AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen. Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des 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),

JAHRESABSCHLUSS

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, 5. Juli 2023

SRS Audit GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Doris Wolff Kevin
Wirtschaftsprüferin

Lucien Schneider
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATS



SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

im Geschäftsjahr 2022 lag der Schwerpunkt der Arbeit des Aufsichtsrats der SEMODU AG auf der Betreuung bei der Entwicklung der Geschäftsfelder und dem weiteren 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 Vorstands 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 2022 zu insgesamt sechs Sitzungen zusammen bzw. fanden hierzu Videokonferenzen statt. Dabei belief sich die durchschnittliche Präsenzquote auf 100%. Besonders eilige Angelegenheiten und Zustimmungsbeschlüsse

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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 in Präsenz fand am 30. März 2022 statt. Der Vorstand der SEMODU AG stellte die Ziele und Planungen für 2022 vor. Der Vorstand legte den Abhängigkeitsbericht 2021 vor. Diesen billigte der Aufsichtsrat. Die Jahresabschlussprüfer stellten die Präsentation zur Jahresabschlussprüfung 2021 der SEMODU AG vor.

Am 06. April 2022 beschloss der Aufsichtsrat die Folgebestellung des Vorstands Frank Talmon l'Armée zusammen mit der Neufassung des Vorstandsdienstvertrags mit einer Laufzeit bis 30. April 2027.

Mit dem Aufsichtsratsbeschluss im schriftlichen Umlaufverfahren am 06. April 2022 wurde der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 festgestellt.

Der Bericht über die freiwillige Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 wurde entgegengenommen. Er enthielt den „Uneingeschränkten Bestätigungsvermerk“ am 28. April 2022.

Die Aufsichtsratssitzung am 19. Mai 2022 befasste sich mit dem Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2021 und der Emission von Genussrechten WC I. 2022/2026.

Die am 03. August 2022 stattgefundene Aufsichtsratssitzung genehmigte die Anstellung von Herrn Fabian Graue als künftiger CFO. Ebenso beraten wurde über zwei Darlehen von je 750.000 EUR mit dem Zweck der Stärkung der Betriebsmittel der Gesellschaft.

In der Aufsichtsratssitzung am 21. September 2022 wurden vor allem die Einflüsse der Branchenkrise auf die Liquiditätsplanung des SEMODU Konzerns besprochen. Für das Geschäftsfeld „productive“ soll erst in 2023 die Qumodus GmbH als Zwischenholding für die diesem Geschäftsbereich zuzuordnenden Projektgesellschaften mit Einverständnis des Aufsichtsrats gegründet werden. Es wurde auch das Reporting zum 30. September 2022 und die Hochrechnung für 2022 besprochen.

Die letzte Aufsichtsratssitzung des Jahres 2022 fand am 14. Dezember 2022 statt. Der Vorstand gab einen ausführlichen Ausblick für das Jahr 2023 und 2024. Berichtet wurde auch über den Stand der Projekte-Pipeline und über die in Entwicklung befindlichen Projekte.

Jahresabschluss, Abhängigkeitsbericht

In unserer Aufsichtsratssitzung am 03. Mai 2023 wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2022 durch den Aufsichtsrat satzungsgemäß festgestellt. Der Prüfbericht zu diesem Jahresabschluss mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk lag uns vor.

Der vom Vorstand vorgelegte Bericht über die Beziehungen der SEMODU AG zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG (Abhängigkeitsbericht) für den Zeitraum 01. Januar bis 31. Dezember 2022 wurde vom Aufsichtsrat gebilligt. Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung des Abhängigkeitsberichts sind gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss des Abhängigkeitsberichts keine Einwendungen zu erheben.

Den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands haben wir unter Berücksichtigung insbesondere der Interessen der Gesellschaft und der Aktionärinnen und Aktionäre geprüft und uns dem Vorschlag angeschlossen. Der Aufsichtsrat hat nach seiner eigenständigen Prüfung des zusammengefassten integrierten nicht-finanziellen Berichts 2022 keine Einwendungen.

Dem Vorstand, dem Management sowie allen Mitarbeitenden der SEMODU AG und den Beschäftigten der mit ihr verbundenen Unternehmen sprechen wir für die im Jahr 2022 geleistete Arbeit unseren Dank und unsere besondere Anerkennung aus.

Dieter Pape

Vorsitzender des Aufsichtsrats



München, den 03. Mai 2023

SCHLUSSWORT DES BEIRATSVORSITZENDEN



Das Jahr 2022 war und ist immer noch geprägt von einem „Leben vor dem Hintergrund zahlreicher Krisen“.

War die COVID-19-Pandemie einer der Auslöser von wirtschaftlicher Unsicherheit und Verwundbarkeit, so kam im Sommer die Klimakrise dazu, mit den höchsten jemals verzeichneten Temperaturen, verbunden mit der Zunahme der Dürreerisiken – insbesondere auch in West- und Osteuropa. Ende August 2022 waren rund zwei Drittel Europas von Dürre bedroht. Diese Krisen sind globaler Natur und miteinander verknüpft als Folge nicht nachhaltiger Produktions- und Konsumsysteme – ganz generell – und führten zu Lieferkettenschwankungen sowohl im Bereich „Lebensmittel und Medikamente“ als auch in der „Bauwirtschaft und Bauindustrie“.

Der seit dem 24. Februar 2022 andauernde Krieg in der Ukraine hatte zu einer humanitären Krise höchsten Ausmaßes seit 1945 geführt und löste gleichzeitig eine Wirtschafts- und Energiekrise in Europa aus. Die Energiekrise ist als doppelte Krise zu sehen. Einerseits aufgrund der eingeschränkten Versorgung, andererseits aufgrund der dramatisch gestiegenen Energiepreise! Breite Bevölkerungsschichten in Deutschland und in der EU leiden bereits unter dem Druck dramatisch gestiegener Kosten für Lebensunterhalt, Energie und Wohnen sowie Inflationsraten von 10% und höher.

Fazit: Es herrschen weiterhin

- Krieg in der Ukraine,
- hohe Inflation in Deutschland und der EU sowie insbesondere
- eine für die Immobilienwirtschaft und Verbraucher hohe Zunahme der Zinslasten sowie der Kosten der Energieversorgung, verbunden teilweise mit
- abruptem Wegfall von öffentlichen Förderungen für den Wohnungsbau – sowie damit verbunden
- ein umfangreicher Rückzug von Bauträgern und Investoren aus dem Immobiliengeschäft

SCHLUSSWORT DES BEIRATSVORSITZENDEN

Damit fehlen in Deutschland unverändert rund 2 Mio. Wohnungen und von der Erfüllung des Jahresbedarfs von rund 400.000 Wohnungen ist man mehr denn je weit entfernt!

Vor diesem Hintergrund war 2022 für SEMODU jedoch kein Jahr zum Vergessen, ganz im Gegenteil – es war und ist ein Jahr mit besonderen Chancen und Möglichkeiten, die mit ihrer Gründung im Jahr 2017 strategisch angesetzt und entwickelten nachhaltigen Innovationen – z. B. modulares Bauen – rascher und erfolgreicher am Immobilienmarkt zu etablieren. Und um damit einen aktuell besonders wichtigen Betrag für die Lösung bzw. Reduzierung der sozialen und politischen Herausforderungen einzubringen, nämlich vordergründig leistbares Wohnen für weniger bemittelte Menschen und Familien nachhaltig möglich zu machen, andererseits jedoch auch variable Komfort- und Designrahmen für höhere Einkommensgruppen anzubieten und umzusetzen.

Natürlich basierend auf den hohen, uns selber gesetzten Qualitätsansprüchen und Prämissen: „green“, „smart“, ESG-konform – und damit ökologisches, klimaschonendes, gesundes Bauen sowie Ressourceneinsparung (z. B. Holz) von bis zu 70 % infolge unserer nach mathematischen Methoden entwickelten Module.

Nicht zuletzt infolge der beeindruckenden sowie vom Markt respektierten und anerkannten Unternehmensentwicklung erfolgte im Juli 2022 ein erfolgreiches IPO. Seit 01. August 2022 ist SEMODU an der Münchener Börse gelistet.

Im Juli 2022 erfolgte gemeinsam mit drei in Österreich erfahrenen und anerkannten Partnern die Gründung der SEMODU Austria GmbH mit Sitz in Wien. Damit wurde die Grundlage geschaffen für unsere Expansion auf den österreichischen und ggf. auch auf den Immobilienmarkt in angrenzenden EU-Ländern – zu welchen Österreich traditionelle Aktivitäten und Geschäftsbeziehungen pflegt.

In den Beiratssitzungen des Jahres 2022 wurde regelmäßig über die jeweiligen Fortschritte der Geschäftsbereiche berichtet, zusammengefasst mit folgenden Ergebnissen:

- SEMODU hat in sämtlichen Unternehmensgruppen wie „productive“, „sustainable“, „digital“ ihre gesetzten Ziele weitestgehend erfolgreich umgesetzt und im Projektgeschäft sogar übertroffen.
- Personell erfolgte eine der Unternehmensentwicklung entsprechend angepasste Erweiterung durch Anstellung von selektierten, qualifizierten Mitarbeitenden.
- Zudem erfolgte eine solide, nachhaltige Finanzierung des – wachsenden – Projektgeschäfts sowie der einzelnen Unternehmensbereiche/Geschäftsfelder.

In diesem Zusammenhang darf ich als neue Mitglieder im SEMODU Beirat Frau Yvonne Hoberg (GLOWING MIND) und Frau Janna Zielinski (ESCP Europe) vorstellen und explizit begrüßen.

Beide haben sich mit ihrem spezifischen Know-how und Expertise bereits erfolgreich mit wertvollen Beiträgen für SEMODU einbringen können!

Bleibt mir als Beiratsvorsitzender festzustellen, ■ dass SEMODU den Krisen nicht nur getrotzt, sondern mit ihren Innovationen sowie Unternehmensstrategie eine beeindruckende Weiterentwicklung erfahren konnte,

- dass NACHHALTIGKEIT der vermutlich einzige gangbare Weg zur Bewältigung der (wirtschaftlichen, gesundheitlichen und ökologischen sowie politischen) Krisen sein kann und muss, und damit,
- dass SEMODU frühzeitig den richtigen Weg erkannt und begangen hat – und sich bei weiterhin solider, professioneller Unternehmensführung sehr rasch zum angestrebten Marktführer entwickeln wird.

Fortgeschrittenen Alters habe ich selbst nunmehr den Entschluss gefasst, mein Beiratsmandat mit Jahresende 2022 zu beenden und mich vom derzeitigen „Unruhestand“ auf den Ruhestand zurückzuziehen.

Ich darf dem gesamten SEMODU Team, allen Geschäftspartnern sowie meinen Kolleginnen und Kollegen des Beirats weiterhin viel Freude und Erfolg in der und für die von hoher Unternehmenskultur geprägte SEMODU AG wünschen und darf mich für die stets angenehme und zielführende Zusammenarbeit bedanken.

Dem Gründer und Vorstand Frank Talmon l'Armée, dem Mitbegründer und AR-Vorsitzenden Dieter Pape und dem Chief Growth Officer Jochen Dorner gilt mein besonderer Dank und Anerkennung für unsere im „Inner Circle“ enge, insbesondere die strategische und praxisorientierte Unternehmensentwicklung betreffende erfolgreiche Zusammenarbeit sowie für die nicht seltenen sachkritischen, jedoch stets konstruktiven und ergebnisorientierten Diskussionen zugunsten unserer SEMODU AG.

In diesem Sinne wünsche ich dem Unternehmen und dem gesamten Team weiterhin beste Erfolge!

Roland Egger

Beiratsvorsitzender



München / Salzburg im Dezember 2022

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

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

FINANZTEIL

Consultax GmbH - Steuerberatungsgesellschaft
Leonrodstr. 10
83278 Traunstein

Die Gleichstellung aller Menschen ist für uns eine Selbstverständlichkeit. Dennoch verzichten wir im Sinne einer besseren Lesbarkeit der Texte auf eine strikte Einhaltung geschlechtergerechter Sprache, solange keine einheitliche Regelung vorliegt. Alle Menschen mögen sich gleichermaßen angesprochen fühlen