

В-A-L Germany AG: После трехзначного роста продаж в 2019 году мы достигли наших среднесрочных целей на год раньше запланированного!

Майсен (pta006/13.09.2019/06:27) - **ИНТЕРВЬЮ С ФАЛЬКО ЧУНКЕ, ЧЛЕНОМ ПРАВЛЕНИЯ В-A-L GERMANY AG, И АЛЕКСАНДРОМ КОЭНЕНОМ, УПРАВЛЯЮЩИМ ДИРЕКТОРОМ CAPITAL LOUNGE GMBH, ОБ УСПЕШНОМ РАЗМЕЩЕНИИ АКЦИЙ В-A-L GERMANY AG НА ФОНДОВОМ РЫНКЕ.**

Компания В-A-L Germany AG является владельцем портфеля жилой недвижимости в Саксонии. С момента размещения акций на Венской фондовой бирже в январе этого года, компания развивалась стремительными темпами. В течение года был удвоен как операционный, так и акционерный капитал. Несмотря на хорошие операционные показатели, цена акций компании в последние месяцы была высоковолатильной. Мы подробно рассмотрим эту интересную динамику и ознакомим вас с актуальными тенденциями с точки зрения руководства.

Сегодня мы беседуем с председателем правления акционерного общества, Фалько Чунке, а также с управляющим директором Capital Lounge GmbH, Александром Коэненом, тренером на рынке капитала для В-A-L Germany AG.

Господин Коэнен, каково было Ваше первоначальное впечатление о компании В-A-L Germany AG, какие ожидания Вы связывали с IPO и как Вы оцениваете развитие компании на сегодняшний день?

Я познакомился с господином Чунке - и благодаря ему с компанией В-A-L Germany AG - в августе 2018 года. Личный визит в Майсен, включавший посещение офисов и некоторых объектов недвижимости из портфолио, сразу же мне продемонстрировал, что компания является очень профессиональной и целеустремленной.

В ходе следующего месяца вместе с господином Чунке мы ознакомились с фондовыми биржами, которые были утверждены для размещения акций, и единогласно приняли решение о размещении акций на фондовой бирже в Вене. Первая встреча с листинговым отделом Венской фондовой биржи состоялась в конце сентября. Презентация прошла благополучно, в результате чего мы получили положительное заключение о возможном включении акций в список допущенных к торгам на бирже.

На основании этого мотивирующего события, в октябре 2018 года было принято решение об увеличении капитала на 500 000 привилегированных акций, которые благодаря нашей поддержке были полностью размещены на бирже уже в ноябре 2018 года. За счет этого компания привлекла 600 000 евро. Так как увеличение капитала было зарегистрировано в Дрезденском окружном суде 19 декабря 2018 г., в связи с рождественскими праздниками официальное заявление о включении привилегированных акций компании В-A-L Germany AG в реестр было подано только 10 января 2019 г. Первоначальное размещение в сегменте "прямой рынок" Венской фондовой биржи состоялось даже раньше, чем ожидалось, а именно 16 января 2019 года. В первый торговый день по результатам проведенных торговых сделок референтная цена в размере 2,00 евро за акцию была превышена на отметке в 2,20 евро.

Благодаря многочисленным дискуссиям и презентациям для инвесторов, интерес к акциям В-A-L Germany AG заметно вырос с апреля 2019 года и достиг своего первоначального пика в июле 2019 года. В связи со значительно расширившейся базой инвесторов, 23 июля 2019 года акции компании В-A-L Germany AG были также выставлены на торги на Штутгартской

фондовой бирже. На сегодняшний день объем торгов в размере 2,7 млн. евро приходится на Венскую фондовую биржу, и 1,4 млн. евро – на биржу в Штутгарте. Это весьма внушительные объемы для эмитента такого масштаба, в результате чего профессиональные инвесторы совершенно разных классов проявили интерес к компании B-A-L Germany AG.

Поэтому неудивительно, что в июле 2019 года было успешно зарегистрировано новое увеличение капитала еще на 300 000 привилегированных акций, на этот раз по цене 1,80 евро за акцию. Акции буквально «вырвали» у нас из рук, при этом прирост капитала многократно превысил первоначально намеченную сумму подписки. В результате компания получила еще 540 000 евро в виде денежных средств и их эквивалентов.

В настоящее время проводится дальнейшее увеличение акционерного капитала. На этот раз 400 000 обыкновенных акций из утвержденного в 2018 году акционерного капитала будут выкуплены крупным международным инвестором. В результате этого, после завершения увеличения капитала, количество обыкновенных акций увеличится до 1 200 000, а компания B-A-L Germany AG получит дополнительные ликвидные средства, измеряющиеся миллионами евро.

Неудивительно, что теперь расширение портфеля недвижимости происходит намного быстрее, чем было ранее запланировано. Мы гордимся тем, что можем поддержать такого выдающегося клиента и уже внесли свой значительный вклад в нынешний успех развития компании.

Господин Чунке, Вы удивляете фондовый рынок стремительными темпами роста компании в текущем году. Не могли бы Вы нам рассказать Ваше видение того, что будет происходить этой осенью?

В начале ноября мы проведем наше годовое собрание акционеров, и у нас будет очень насыщенная повестка дня. Среди прочего, мы хотим к концу года совершить переход на официальный рынок и таким образом добиться значительного повышения стоимости компании для наших акционеров. Это также позволит нам выйти на институциональных инвесторов, которые еще не имеют возможности покупать наши акции.

В отношении акционерного капитала следующим шагом является значительное увеличение капитализации для обыкновенных и привилегированных акций. В части обыкновенных акций наша компания обрела нового, очень авторитетного стратегического акционера. Его интерес к компании нас безусловно радует и одновременно служит для нас источником дополнительной мотивации. Что касается привилегированных акций, то тут мы хотели бы воспользоваться неизменно положительным опытом работы с нашими малыми акционерами и далее увеличить долю акций, которые находятся в свободном обращении. После многочисленных обсуждений в процессе последнего увеличения капитала мы хорошо представляем себе высокие требования и ожидания акционеров. Мы с радостью принимаем этот вызов и, конечно же, добьемся для них желаемого результата.

С точки зрения бизнеса это означает, прежде всего, завершение интеграции только что приобретенных объектов и последующую сдачу их в аренду при первой же возможности. Объекты недвижимости, по которым сейчас ведутся переговоры, будут приобретены и, при наличии такой возможности, в кратчайшие сроки будут переданы в распоряжение компании. Кроме этого, в четвертом квартале мы планируем приобрести еще 30 объектов с жилой площадью около 2000 кв. м. Это означает, что наша текущая среднесрочная цель в 5000 кв. м. будет достигнута уже на год раньше запланированного. Мы хотели бы завершить все эти мероприятия в 2019 году, чтобы произвести учет всех связанных с ними расходов в этом году. Начиная с 2020 г. денежные средства, вырученные в результате этих

мероприятий, будут работать на благо наших акционеров, обеспечивая значительную норму прибыли .

У нас также есть третий пункт, являющийся приоритетным для нашей программы действий. После длительных переговоров мы нашли партнера со стороны рынка заёмного кредитного капитала. Теперь все предыдущие и текущие приобретения будут проверяться на предмет их пригодности в качестве залогового обеспечения. Заемные средства приведут к значительному увеличению рентабельности капитала и будут служить росту благосостояния наших акционеров уже в следующем году.

Господин Чунке, до сих пор компания В-А-Л инвестировала только в Саксонию. Есть ли и другие привлекательные в плане расширения бизнеса территории?

В настоящее время мы специализируемся на Саксонии. Огромное предложение на саксонском рынке недвижимости будет нас обеспечивать эффективной занятостью еще продолжительное время. В настоящее время мы все чаще получаем предложения от продавцов и брокеров, которые узнают о нас благодаря рынку капитала. Замечательное достижение!

Возвращаясь к Вашему вопросу: на основе имеющихся на рынке предложений мы также ознакомились с различными месторасположениями в Нижней Саксонии (Целле), Верхней Франконии (Кобург) и Лаузице (Шпремберг). Однако, в настоящее время такое расширение территориального присутствия для нас не имеет смысла. Нет механизмов взаимодействия с местным бизнесом, и поэтому слишком много ресурсов компании пришлось бы задействовать из-за дальних расстояний.

Тем не менее, анализ соседних регионов все равно оказался полезен. Стало очевидно, что наша бизнес-модель может быть перенесена и на другие германские федеральные земли, и что по мере роста покупательной способности расширение присутствия может быть быстро проведено.

Господин Чунке, если предположить, что кто-нибудь предоставит Вам в распоряжение 10 млн. евро. Что в этом случае мы могли бы ожидать от компании В-А-Л Germany AG?

Сегодня такая ситуация для нас уже не выглядит иллюзорной. После бурного роста в прошлом году мы поставили перед собой среднесрочную цель – восьмизначную рыночную капитализацию. Мы преисполнены решимости и уже предпринимаем необходимые шаги для достижения этой цели. Если бы средства были доступны уже сегодня, то мы смогли бы сразу же вложить треть в существующие предложения недвижимого имущества. Кроме того, мы могли бы проанализировать существующие крупномасштабные предложения на рынке и провести по ним переговоры, а также за счет высокоэффективного поиска клиентов открыть для себя большое количество дальнейших инвестиционных возможностей. Могу Вас заверить: указанная Вами сумма с уже продемонстрированной нами эффективностью была бы проинвестирована до конца следующего года.

Господин Чунке, в июле вышла аналитическая статья с рейтингом “Sell“ и целевым значением курса акций в 1,88 евро. Как Вы видите последнюю динамику цен на акции и что Вы бы посоветовали новым инвесторам в связи с увеличением капитала?

Курс наших привилегированных акций в настоящее время очень волатилен. С нашей точки зрения, это связано с небольшим количеством размещенных акций. Мы предполагаем, что этот эффект исчезнет по мере того, как компания будет продолжать расти. Текущий курс

акций предоставляет привлекательную возможность для входа инвесторам, которые не участвовали в увеличении капитала или не участвовали в нем в желаемой степени.

В настоящее время эти обстоятельства оказывают минимальное влияние на нашу повседневную деятельность. Мы убеждены в ценности нашего портфолио и обеспечиваем максимальную отдачу за счет профессионального администрирования. С помощью полномасштабной системы отчетности мы стремимся максимально заинтересовать всех наших акционеров процессом развития деятельности компании, а также нашей бизнес-моделью. Мы детальным образом презентуем важные объекты и предстоящие мероприятия. Каждый акционер должен чувствовать себя совладельцем и получать больше информации, чем в случае, если бы он сам приобретал недвижимость. Мы представляем наши решения в доступной и понятной форме и стремимся быть самой прозрачной компанией на рынке недвижимости.

Мой совет нашим акционерам: оставайтесь лояльными в долгосрочной перспективе и наслаждайтесь предстоящим развитием. Вы можете следить за расширением портфолио в режиме онлайн на нашем сайте. Если Вы пребываете в нерешительности или не имеете достаточной информации, пожалуйста, свяжитесь с нами. Я готов ответить на ваши вопросы по телефону и электронной почте.

Господин Коэнен, какие дальнейшие шаги компания B-A-L Germany AG предпримет на фондовой бирже с Вашей помощью?

В связи с бурным развитием операционной деятельности и огромным интересом со стороны частных и институциональных инвесторов мы готовимся к важному этапу развития: переходу от рынка внебиржевых услуг к официальному рынку. Имеется возможность перевести акции из сегмента "прямого рынка" Венской фондовой биржи в сегмент "стандартного рынка" и при этом, конечно же, выполнить все дополнительные требования по раскрытию информации и обеспечению прозрачности. С профессиональной работой руководства B-A-L и с помощью нашего ноу-хау это не должно быть проблематично. Это лишь соразмерная реакция на изменившиеся обстоятельства. Я уверен, что скоро смогу сообщить дальнейшие положительные новости по данному вопросу.

Интервью провел Арно Руеш главный редактор службы финансовой информации "Financial Fortune" (Издательство Börse Inside Verlag).

Распространитель :
B-A-L Germany AG
Постштрассе 5
01662 Майсен
Германия