



**IHRE ERWARTUNGEN - WIR LIEFERN!**

Protokoll der

Ordentlichen Hauptversammlung der **B-A-L Germany AG** | 20. September 2022

Über das Geschäftsjahr 2021

In den Geschäftsräumen Gesellschaft, Poststraße 5, 01662 Meißen

Protokollführer: Falko Zschunke

**Anwesende:**

Bernd Albrecht, Vorsitzender des Aufsichtsrats

Dennis van Diemen, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Frank Richter, Mitglied des Aufsichtsrats

Falko Zschunke, Mitglied des Vorstands

**I. Einleitung des Vorsitzenden des Aufsichtsrates Bernd Albrecht**

Herr Albrecht eröffnet die Hauptversammlung um 09.00 Uhr. Er stellt fest, dass Vorstand und Aufsichtsrat vollständig anwesend sind.

Er stellt anschließend fest, dass die Hauptversammlung form- und fristgerecht einberufen und dass der Jahresabschluss der Gesellschaft geprüft, gebilligt und festgestellt wurde.

Er stellt fest, dass keine Gegenanträge zur Tagesordnung eingereicht wurden.

**II. Bericht des Aufsichtsrats**

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben im Geschäftsjahr 2021 umfassend wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft regelmäßig beraten sowie dessen Geschäftsführung fortlaufend überwacht.

Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat kontinuierlich, zeitnah und umfassend über die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft, die Unternehmensplanung, die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, wesentliche Geschäftsereignisse sowie über Risiken und Chancen der weiteren Unternehmensentwicklung.

Im Mittelpunkt der Beratungen standen insbesondere die operative Entwicklung der Gesellschaft, die Finanzierungssituation, strategische Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Immobilienbestands, Kapitalmaßnahmen sowie Fragen des Risikomanagements und der Corporate Governance.

Der Aufsichtsrat trat im Berichtsjahr zu insgesamt zwei Sitzungen zusammen.

An sämtlichen wesentlichen Entscheidungen war der Aufsichtsrat frühzeitig eingebunden. Die Mitglieder des Aufsichtsrats hatten ausreichend Gelegenheit, sich mit den vorgelegten Berichten und Beschlussvorschlägen auseinanderzusetzen und diese kritisch zu prüfen.

Zwischen den Sitzungen stand der Vorsitzende des Aufsichtsrats in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand und informierte sich fortlaufend über die aktuelle Geschäftsentwicklung sowie bedeutende Einzelthemen.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 wurden dem Aufsichtsrat fristgerecht vorgelegt und eingehend behandelt.

Nach Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts ergaben sich für den Aufsichtsrat keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für seinen Einsatz und seine Arbeit im Geschäftsjahr 2021.

Ebenso bedankt sich der Aufsichtsrat bei den Aktionärinnen und Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen.

### **III. Bericht des Vorstands**

Nach einer kurzen Vorstellung des Geschäftsmodells (Kleinteiliger Erwerb von Wohnimmobilien in ländlichen Regionen in Sachsen mit guter Verkehrsanbindung und lokaler Infrastruktur) geht der Vorstand auf die Entwicklung des Geschäftsjahres 2021 und das Immobilienportefeuille zum Jahresende 2021 ein.

Im Jahr 2021 umfasste das Immobilienportfolio unverändert 81 Einheiten mit einer Wohnfläche von insgesamt 3.749 m<sup>2</sup>. Gegenüber dem Vorjahr blieb der Bestand damit hinsichtlich der Anzahl der Einheiten sowie der Wohnfläche konstant.

Der Bilanzwert des Portfolios reduzierte sich leicht von rund 2,273 Mio. Euro im Jahr 2020 auf etwa 2,239 Mio. Euro im Jahr 2021. Entsprechend verringerte sich auch der bilanzielle Quadratmeterwert von 605 Euro/m<sup>2</sup> auf rund 597 Euro/m<sup>2</sup>.

Demgegenüber entwickelte sich der geschätzte Marktwert des Immobilienbestands deutlich positiv. Dieser stieg von rund 3,542 Mio. Euro im Jahr 2020 auf etwa 4,105 Mio. Euro im Jahr 2021 an. Der Marktwert je Quadratmeter erhöhte sich dabei signifikant von 945 Euro/m<sup>2</sup> auf rund 1.095 Euro/m<sup>2</sup>. Dies deutet auf eine erhebliche Aufwertung des Immobilienportfolios im Zuge des positiven Marktumfelds hin. Gleichzeitig vergrößerten sich dadurch die stillen Reserven innerhalb des Bestands deutlich.

Die durchschnittliche Miete blieb mit 5,05 Euro/m<sup>2</sup> gegenüber 5,04 Euro/m<sup>2</sup> im Vorjahr nahezu unverändert und zeigte damit weiterhin ein stabiles Mietniveau.

Die Investitionen in den Bestand gingen dagegen deutlich zurück. Während im Jahr 2020 noch rund 36,64 Euro je Quadratmeter investiert wurden, belief sich der Wert im Jahr 2021 nur noch auf 14,88 Euro je Quadratmeter und Jahr. Dies spricht für eine gegenüber dem Vorjahr reduzierte Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit.

### **Feststellung der Präsenz durch Herrn Albrecht**

Nach Auszählung der Präsenz teilt Herr Albrecht mit, dass vom stimmberechtigten Grundkapital der B-A-L Germany AG in Höhe von 1.200.000,00 Euro, eingeteilt in 1.200.000 Stück Stammaktien, insgesamt 1.200.000 Aktien anwesend waren. Das entspricht einer Präsenzquote von 100.00% des stimmberechtigten Grundkapitals der Gesellschaft.

Die Gesellschaft hält zum Tag der Hauptversammlung keine eigenen Aktien.

### **IV. Generaldebatte**

Herr Albrecht eröffnet um 09.55 Uhr die Generaldebatte.

Es wurden keine Fragen gestellt.

## **V. Abstimmung**

Auch nach der Generaldebatte waren vom stimmberechtigten Grundkapital der B-A-L Germany AG in Höhe von 1.200.000,00 Euro, eingeteilt in 1.200.000 Stück Stammaktien, insgesamt 1.200.000 Aktien anwesend. Das entspricht einer Präsenzquote von 100,00% des stimmberechtigten Grundkapitals der Gesellschaft.

Zur Abstimmung standen zu den Tagesordnungspunkten 2 bis 5 die Beschlussvorschläge von Vorstand und Aufsichtsrat bzw. des Aufsichtsrats, wie im Bundesanzeiger bekannt gemacht wurden.

Nach Abschluss der Generaldebatte wird nach dem Subtraktionsverfahren abgestimmt. Auf der nachfolgenden Seite werden die Ergebnisse der Abstimmung abgebildet.

Der Hauptversammlungsleiter beschließt die Hauptversammlung um 10.15 Uhr.

## Ergebnisse der Abstimmung der Hauptversammlung 2022

Top	Beschreibung	ja	nein	Enthaltung
1	Vorlage Jahresabschluss	Keine Abstimmung erforderlich		
2	Verwendung Bilanzgewinn	1,200.000	0	0
3	Entlastung Vorstand	1,100.000	0	100.000
4	Entlastung Aufsichtsrat	700.000	0	500.000
5	Wahl Abschlussprüfer	1.200.000	0	0