



IHRE ERWARTUNGEN - WIR LIEFERN!

Protokoll der

Ordentlichen Hauptversammlung der **B-A-L Germany AG** | 22. November 2023

Über das Geschäftsjahr 2022

In den Geschäftsräumen der IMMO-PLAN GmbH an deren Firmensitz in 04720 Döbeln, Feldstraße 5

Protokollführer: Peter Thilo Hasler

Anwesende:

Bernd Albrecht, Vorsitzender des Aufsichtsrats

Dennis van Diemen, Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Frank Richter, Mitglied des Aufsichtsrats

Falko Zschunke, Vorsitzender des Vorstands

I. Einleitung des Vorsitzenden des Aufsichtsrates Bernd Albrecht

Herr Albrecht eröffnet die Hauptversammlung um 09.00 Uhr. Er stellt fest, dass alle Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft und des Aufsichtsrates 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

Herr Albrecht führt aus, dass sich der Aufsichtsrat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 zu einer Sitzung getroffen hat und die ihm obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen hat.

Herr Albrecht stellt fest, dass im Geschäftsjahr 2022 ein enger und kooperativer Dialog mit dem Vorstand stattgefunden hat.

Der schriftliche Bericht des Aufsichtsrats befindet sich auf Seite 5 des Geschäftsberichts.

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 das Immobilienportefeuille zum Jahresende 2022 ein.

Im Jahr 2022 umfasste das Immobilienportfolio insgesamt 89 Einheiten mit einer Wohnfläche von 4.333 m². Gegenüber dem Vorjahr wurde der Bestand damit erneut ausgebaut. Im Jahr 2021 hatte das Portfolio noch 81 Einheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 3.749 m² umfasst.

Der Bilanzwert des Immobilienbestands erhöhte sich von rund 2,239 Mio. Euro im Jahr 2021 auf etwa 2,487 Mio. Euro im Jahr 2022. Gleichzeitig verringerte sich der bilanzielle Quadratmeterwert leicht von 597 Euro/m² auf 574 Euro/m². Dies deutet darauf hin, dass die neu hinzugekommenen Objekte möglicherweise zu vergleichsweise günstigen Einstiegspreisen erworben wurden.

Der geschätzte Marktwert des Portfolios stieg deutlich von rund 4,105 Mio. Euro auf etwa 4,766 Mio. Euro an. Der Marktwert je Quadratmeter erhöhte sich leicht von 1.095 Euro/m² auf rund 1.100 Euro/m². Die erhebliche Differenz zwischen Bilanzwert und Marktwert weist weiterhin auf substanzielle stille Reserven im Immobilienbestand hin.

Die durchschnittliche Miete reduzierte sich leicht von 5,05 Euro/m² im Jahr 2021 auf 4,88 Euro/m² im Jahr 2022. Dies könnte unter anderem auf Veränderungen in der Objektstruktur, Neuvermietungen oder regionale Unterschiede innerhalb des Portfolios zurückzuführen sein.

Die Investitionen in den Bestand gingen nochmals deutlich zurück. Nach Investitionen von 36,64 Euro je Quadratmeter im Jahr 2021 belief sich der Wert im Jahr 2022 nur noch auf 3,92 Euro je Quadratmeter und Jahr. Dies spricht für eine im Vergleich zu den Vorjahren deutlich geringere Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit.

Feststellung der Präsenz durch Herrn Albrecht

Nach Auszählung der Präsenz teilt Herr Albrecht mit, dass vom Grundkapital in Höhe von 2.000.000 Euro bzw. 2.000.000 Stück Stamm- und Vorzugsaktien insgesamt 1.539.182 Aktien anwesend sind, das entspricht einer Präsenzquote von 76,96% des Grundkapitals der Gesellschaft.

Die Gesellschaft hält zum Tag der Hauptversammlung keine eigenen Aktien.

IV. Generaldebatte

Herr Albrecht eröffnet um 10.00 Uhr die Generaldebatte.

Es wurden keine Fragen gestellt.

V. Abstimmung

Vom Grundkapital der B-A-L Germany AG in Höhe von 2.000.000,00 Euro, eingeteilt in 1.200.000 Stück Stamm- und 800.000 Vorzugsaktien, waren insgesamt 1.200.000 Stammaktien anwesend. Das entspricht einer Präsenzquote von 100.00% des Stammkapitals der Gesellschaft.

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 10.25 Uhr.

Ergebnisse der Abstimmung der Hauptversammlung 2023

Top	Beschreibung	ja	nein	Enthaltung
1	Vorlage Jahresabschluss	Keine Abstimmung erforderlich		
2	Verwendung Bilanzgewinn	Keine Abstimmung erforderlich		
3	Entlastung Vorstand	900.000	200.000	100.000
4	Entlastung Aufsichtsrat	500.000	200.0000	500.000
5	Wahl Vorstand	Keine Abstimmung erforderlich		
6	Wahl Aufsichtsrat	1.100.000	0	100.000
7	Umsetzung Sparprogramm	1.000.000	200.000	0