



23

Деловой отчет

Основные факты и выводы

- Положительная прибыль после уплаты налогов впервые с момента выхода на IPO в 2019 году.
- Арендные площади увеличатся по итогам 2023 года до 4 521 квадратных метров (+ 4,3 %).
- Заполняемость арендных площадей вырастет до 95 % с 94 % в конце 2023 года.
- Реновация и частичная модернизация одиннадцати жилых помещений общей площадью 644 квадратных метра.
- На финансовую отчетность HGB не повлияют изменения оценки портфеля недвижимости.
- Ожидается значительное улучшение результата до налогообложения в текущем 2024 финансовом году (до 50 тыс. евро с 35 тыс. евро) за счет расширения портфеля недвижимости при одновременном снижении доли вакантных площадей до 3 %.
- Дальнейшие приобретения привлекательных объектов недвижимости, финансируемые за счет операционных денежных потоков и за счет привлечения банковских кредитов.
- Выявление скрытых резервов посредством оппортунистических продаж объектов недвижимости, если они больше не соответствует профилю стратегических требований компании.

Избранные ключевые показатели

		2022	2023
Оборот	тыс. евро	303,8	348,0
Прибыль до вычета процентов, налогов, износа и амортизации (ЕБИТДА)	тыс. евро	68,5	153,7
в % от выручки от продаж	%	22,5 %	44,2 %
Прибыль до вычета процентов и налогов (ЕБИТ)	тыс. евро	11,1	61,4
в % от выручки от продаж	%	3,7 %	17,6 %
Прибыль до уплаты налогов	тыс. евро	-1,3	35,0
Результат после уплаты налогов	тыс. евро	-7,1	28,5
Балансовая стоимость основных средств	тыс. евро	2.497,8	2.678,5
Собственный капитал	тыс. евро	2.230,7	2.259,2
Доля собственного капитала	%	71,0 %	66,5 %
Передаточное соотношение	%	2,2 %	10,4 %



Оглавление

Обращение к акционерам	3
Отчет наблюдательного совета	5
Корпоративное управление	6
1. Бизнес-модель и корпоративная стратегия	7
2. Структура портфеля	9
3. Совет директоров и наблюдательный совет	12
4. BAL Germany AG на рынке капитала	12
5. Экономическое развитие в 2023 финансовом году	14
6. Рынок жилой недвижимости Саксонии	17
7. Сильные и слабые стороны, возможности и риски	18
8. Прогноз на будущее	22
9. Годовая финансовая отчетность	24





Обращение к акционерам

Уважаемые акционеры,
уважаемые деловые партнеры и друзья нашей компании, дамы и господа,

Спустя десять лет с момента основания нашей компании мы все еще находимся в самом начале пути. И все же за это время мы достигли очень многого.

На конец 2023 года наш портфель недвижимости насчитывал 92 объекта (в предыдущем году: 89). В результате приобретений арендопригодная площадь увеличилась на 4,3 % - с 4333 кв. м на конец 2022 г. до 4521 кв. м на конец 2023 г. В результате доход от аренды вырос на 14,6 % - с 303,8 тыс. евро в 2022 г. до 348,0 тыс. евро в 2023 г. Арендная доходность, которой нам удалось достичь по отношению к общей брутто-цене покупки (включая сопутствующие расходы на приобретение), выросла до 13,0 % в прошлом году с 12,2 % в предыдущем. При уровне 10,4 % на конец 2023 года (в предыдущем году: 2,2 %), заемный капитал оставался на исключительно низком уровне для владельцев портфеля недвижимости.



Наше основное внимание по-прежнему сосредоточено на рынке недвижимости Саксонии. Именно здесь наша компания пустила свои корни, и именно здесь у нас есть лучшие и необходимые контакты. Это может ограничить нашу бизнес-модель, но мы считаем, что разумнее работать с чистой совестью на рынках, где мы знаем свое дело, чем приобретать объекты по завышенным ценам с низкой доходностью в других местах. Наша бизнес-модель также характеризуется тем, что мы приобретаем тщательно отобранную недвижимость – часто квартиры или небольшие здания с долгосрочной арендой – по низким ценам, в том числе с распродаж (например, при наследовании). Новостройки или сомнительные мероприятия по реконструкции не являются частью нашей бизнес-модели.

Благодаря низким закупочным ценам мы можем устанавливать такую арендную плату, которая обеспечит нам то, что вся недвижимость будет гарантировано сдана в аренду, даже в сельских районах или небольших городах. Несмотря на это, на конец 2023 года уровень вакантных площадей составит 5 %, что не может нас устраивать. Отчасти это было связано с ранним ремонтом вновь приобретенных объектов и объектов, уже имеющихся в нашем портфеле. Мы смогли воспользоваться необычайно слабой ситуацией с заказами для многих поставщиков ремонтных услуг. По успешным сдачам новых объектов в аренду в этом году мы видим, что эта стратегия экономии приносит свои плоды.



Обращение к акционерам

В этом году мы продолжим наш путь роста. В этом нам поможет наша обширная сеть контактов с агентами по продаже жилой недвижимости и менеджерами по поиску арендаторов. Конечно, мы также получаем выгоду от снижения долгосрочных процентных ставок, но, в отличие от многих других компаний, занимающихся недвижимостью, мы не зависим от них. Если представится возможность, мы воспользуемся улучшением ситуации на рынке и продадим отдельные объекты недвижимости. Это позволит нам реализовать скрытые резервы, которые мы затем реинвестируем в новые выгодные приобретения.

Однако, в принципе приобретение новых объектов и, соответственно, снижение постоянных расходов на единицу недвижимости остаётся нашей важнейшей корпоративной целью. Для финансирования предстоящих инвестиций мы вместе с наблюдательным советом предложим ежегодному общему собранию не выплачивать дивиденды за прошедший финансовый год и перенести балансовую прибыль по состоянию на 31 декабря 2023 года на следующий отчётный период.

Мы продолжаем придерживаться проверенного подхода: лично контролируем каждый отдельный объект недвижимости, тщательно проверяем все документы, разрабатываем концепцию аренды в случае появления вакантных площадей, общаемся с управляющей компанией и другими арендаторами объекта, обеспечиваем финансирование. Только после этого заключается договор купли-продажи. Такие одиночные приобретения, несомненно, гораздо более сложные, чем покупка целых портфелей недвижимости, но результат стоит затраченных усилий. Если нам удастся, как планировалось, сократить долю вакантных площадей до целевого показателя в 3% к концу 2024 года, мы и дальше сможем ожидать двузначной доходности от аренды, исходя из текущего портфеля недвижимости – исключительный показатель, которого мы достигли, и теперь интенсивно работаем для поддержания его на одном уровне.

На этом этапе мы хотели бы поблагодарить наших акционеров, наших деловых партнеров и друзей за доверие и их интерес к развитию нашей компании.

Майсен, 18 июня 2024 г.

С уважением,

Фалько Чунке

Питер Тило Хаслер





Отчет наблюдательного совета

Уважаемые дамы и господа,

Также и в 2023 году наблюдательный совет активно поддерживал и контролировал развитие компании. Он с энтузиазмом и решимостью исполнял свои обязанности, предусмотренные законом и уставом.

В 2023 году состоялось очередное заседание наблюдательного совета, на котором присутствовали все члены совета. Повестка дня общего собрания была согласована совместно наблюдательным советом и исполнительным руководством. Голосования и обсуждения проводились в открытой и доверительной атмосфере.



Наблюдательный совет утвердил годовой отчет компании на 31 декабря 2023 года. На заседании от 20 сентября 2023 года господин Петер Тило Хаслер был назначен новым членом правления B-A-L Germany AG. В четвертом квартале 2023 года он взял на себя ответственность за финансовую сферу деятельности компании.

Все члены наблюдательного совета имеют неограниченный доступ к платформе недвижимости RESCORE. Они могут просматривать все данные по объектам и отслеживать текущее состояние портфеля недвижимости в режиме онлайн. Также они могут ознакомиться с данными текущего бухгалтерского учета. Вопросы от членов наблюдательного совета были оперативно рассмотрены руководством, и необходимые документы были предоставлены незамедлительно.

Мы благодарим правление за работу в динамичной и сложной обстановке, а также за существенное положительное развитие бизнеса.

Хамбюрен, 18 июня 2024 г.

С уважением,

Бернд Альбрехт
Председатель наблюдательного совета



Корпоративное управление

Правление и наблюдательный совет BAL Germany AG придерживаются принципов эффективного корпоративного управления. Для реализации этих принципов члены наблюдательного совета в отчетном году также активно занимались вопросами Кодекса корпоративного управления Германии.

В 2023 финансовом году наблюдательный совет уделял большое внимание исполнению задач, возложенных на него законом, уставом, регламентом и Кодексом корпоративного управления Германии. Он регулярно консультировал совет директоров по вопросам управления компанией и постоянно контролировал корпоративную деятельность. Наблюдательный совет непосредственно и на ранних стадиях принимал участие во всех решениях, имевших принципиальное значение для компании.

Правление регулярно, оперативно и в полной мере информировало наблюдательный совет обо всех вопросах бизнес-политики, корпоративного планирования и стратегии, имеющих отношение к компании, а также о ситуации в компании, включая связанные с этим возможности и риски.

Председатель наблюдательного совета также поддерживал регулярные контакты и обмен информацией с членами совета вне заседаний наблюдательного совета. Возникшие вопросы,

в частности, касались решений о дальнейших приобретениях объектов недвижимости и финансировании этих приобретений.

Все члены наблюдательного совета в отчетном году должны рассматриваться как независимые друг от друга. Возможных конфликтов между индивидуальными интересами членов совета директоров и интересами компании, о которых члены наблюдательного совета должны были бы незамедлительно сообщить, в отчетном году не возникало.





1. Бизнес-модель и корпоративная стратегия

Правление BAL Germany AG сформулировало стратегию роста, в которой особое внимание уделяется приобретению новых объектов и управлению жилой недвижимостью. С момента основания компании был основан, и теперь постоянно поддерживается и управляется портфель различных объектов недвижимости и небольших многоквартирных домов. Некоторые из приобретенных жилых домов также были целенаправленно отремонтированы. Основная цель – создать ориентированный на извлечение дохода портфель недвижимости, акции которого представляют собой стабильную и прозрачную инвестицию.

Приобретения

Это ключ к нашему успеху. Мы крайне избирательны при выборе объектов недвижимости. Из поступающих заявок на основе ключевых показателей выбираются и рассматриваются наиболее интересные предложения. Оценка объектов учитывает наш опыт создания существующего портфеля недвижимости, а также компетенции нашего управляющего партнера IMMO-PLAN. Результат оценки регулярно проверяется как после проведения переговоров (перед приобретением), так и на постоянной основе уже после приобретения. Мы твердо убеждены, что решающее значение имеет не местоположение в конкретном городе или регионе, а микролокация внутри сообщества. На основе строгого отбора мы сформировали портфель жилой недвижимости, расположенной в сельских регионах с хорошей инфраструктурой или удобным транспортным сообщением с областными центрами.

Наша ниша – это мелкооптовые и единичные приобретения. В то время как крупные инвесторы предпочитают более крупные объекты, малые инвесторы или частные собственники редко бывают представлены на этом рынке. Независимо от того, являются ли они собственниками или инвесторами, малые инвесторы обычно приобретают только одну или максимум две жилые единицы. Мы же выбираем наиболее привлекательные единицы на местности и в конкретных жилых комплексах. При этом мы принимаем во внимание вакантные площади, строительные дефекты, а также проблемы с арендой, и в отдельных случаях даже конфликты с государственными органами по выдаче разрешений, учитывая эти факторы при формировании цены.

С таким кропотливо сформированным портфелем мы обеспечиваем надежный и предсказуемый доход. Широкая диверсификация обеспечивает нас отказоустойчивостью на уровне отдельных объектов или целых регионов. Кроме того, наше присутствие во многих обществах собственников недвижимости позволяет нам установить прямой контакт с собственниками. В сочетании со знанием особенностей объектов это является для нас важным преимуществом при планировании дальнейших приобретений.



1. Бизнес-модель и корпоративная стратегия

Управление портфелем / развитие бизнеса

Техническое управление портфелем недвижимости осуществляет наш административный партнер IMMO-PLAN из города Дёбелън. Это позволяет нам воспользоваться преимуществами экономии за счет масштабного приобретения новых объектов недвижимости без необходимости самостоятельно поддерживать необходимые мощности. Коммерческая часть управления недвижимостью в основном выполняется в автоматическом режиме, благодаря чему удельные затраты снижаются с каждым новым приобретением.

Мы сами организуем и контролируем необходимое техническое обслуживание и ремонт, опираясь на наш многолетний опыт и внутреннюю оптимизированную организацию процессов. Мы умеренно повышаем базовую арендную плату после приобретения объектов. Контракты с коммунальными предприятиями и поставщиками пересматриваются и оптимизируются, тем самым сокращая или, по крайней мере, ограничивая дополнительные расходы наших арендаторов.

Мы не проводим капитальные строительные и ремонтные работы. Основными нашими реновационными мерами являются такие виды деятельности как добавление балконов, замена систем отопления или покупка гаражей и парковочных мест. Мы осуществляем их только в том случае, если сможем за счёт этого добиться значительного увеличения стоимости отдельных объектов.

Продажи

При возникновении выгодной возможности для реализации отдельных объектов недвижимости, мы принимаем решение о продаже. Полученная прибыль немедленно реинвестируется. Стратегические корректировки также будут возможны в будущем, например, для объектов недвижимости, находящихся далеко от административных центров. Однако, активно это направление не продвигается и реализуется в зависимости от конъюнктуры на рынке недвижимости.

Коммуникация

С тех пор как мы провели листинг на открытом рынке Венской и Штутгартской фондовых бирж, в дополнение к годовым финансовым отчетам мы публикуем на постоянной основе финансовые отчёты за каждое полугодие. Мы также на добровольной основе публикуем все отчеты компаний на английском языке. Мы продолжим придерживаться этой практики и в дальнейшем.



1. Бизнес-модель и корпоративная стратегия | 2. Структура портфеля

Однако, мы увеличим наше участие в аналитических мероприятиях и встречах, организованных для инвесторов. Они предоставляют нам платформу для обмена подробной и актуальной информацией о финансовом положении нашей компании, стратегических планах и операционной деятельности. Мы твердо верим, что являясь зарегистрированной на бирже компанией мы можем помочь повысить доверие и интерес инвесторов, а также еще больше увеличить прозрачность нашей компании.

Мы также будем поддерживать постоянно обновляемые презентационные материалы для инвесторов, которые можно будет загрузить на нашей домашней странице. Это позволит инвесторам и заинтересованным сторонам получить полное представление о деловой активности нашей компании, ее финансовом положении и будущих стратегиях. Это означает, что все заинтересованные стороны всегда имеют доступ к одной и той же информации, что уменьшает информационную асимметрию и укрепляет доверие к нашей компании.

2. Структура портфеля

Развитие бизнеса

В прошлом 2023 финансовом году мы действовали очень осторожно. Политически обусловленные перекосы на энергетических рынках отразились на нас с запозданием. Масштабный рост цен на электроэнергию в сочетании с односторонним повышением цен от муниципальных поставщиков услуг и расширенной защитой арендаторов от мер по взысканию долгов лег в первую очередь на плечи арендодателей. Мы использовали все доступные резервы для предварительного финансирования затрат на электроэнергию для наших арендаторов. В конце 2023 года дебиторская задолженность арендаторов по-прежнему будет находиться в диапазоне средних пятизначных значений, мы будем постепенно снижать ее в ближайшие годы за счет отсрочки оплаты и договоров о выплатах в рассрочку.

Выраженная диверсификация нашего портфеля также является преимуществом в таких ситуациях. Помимо пространственного распределения объектов недвижимости в Саксонии, эту диверсификацию можно представить следующим образом:



2. Структура портфеля

Структура портфеля (по состоянию на 12.2023)

Жилые площади	до 45 м ²	25 %	до 65 м ²	36 %	более 75 м ²	39 %
Год постройки объектов	до 1945 года	35%	1945 по 1990 год	25 %	после 1990 года	40 %
Возраст арендаторов	до 30 лет	54%	от 30 до 50 лет	21 %	более 50 лет	25 %
Доля собственности на объекты	до 10%	56 %	от 10% до 50 %	11%	более 50 %	33 %

Управление портфелем

Повседневная деятельность компании организуется очень тщательно и надежно. По сути, мы установили четыре приоритета:

- Начиная с момента приобретения, мы действуем очень дисциплинированно и исходим из наших критериев закупок. Мы выбираем наиболее привлекательные предложения из всех имеющихся на рынке и ориентируемся в первую очередь на денежные потоки, которые можно получить после покупки.
- После приобретения мы интенсивно занимаемся сдачей в аренду. Объекты публикуются на платформах для сдачи в аренду у наших партнеров. Обычно мы оперативно отвечаем на запросы об осмотрах объектов, они проводятся в день поступления запроса, и поддерживаем все заинтересованные стороны при внесении незначительных изменений.
- Сокращение дополнительных затрат. Мы регулярно анализируем все статьи расходов и по возможности пересматриваем условия. Мы сокращаем количество вакантных площадей и корректируем арендную плату. Административные расходы остаются при этом на уровне на абсолютного минимума.
- Кроме того, мы обеспечиваем максимальную прозрачность для наших акционеров и партнеров. Мы публикуем все соответствующие показатели и другую информацию, подробно отвечаем на все запросы. Все данные об этом доступны на сайте компании.



2. Структура портфеля

Приобретения

С учётом увеличенных авансовых платежей за электроэнергию и используя денежные средства из резервов, образовавшихся в прошлом финансовом году, были приобретены три новых объекта недвижимости. Два объекта перейдут в собственность компании в 2023 году. Сдаваемые в аренду площади увеличились на 188 кв.м. - до 4521 кв.м.

Доходы от реализации объектов

В 2023 финансовом году продаж объектов недвижимости не было.

Ремонт

В течение года были отремонтированы и частично модернизированы одиннадцать жилых единиц общей площадью 644 кв.м. Для этой цели были привлечены банковские кредиты на сумму 186 тыс. евро. Однако запланированное расширение балконов на улице Фриденс в г. Дёбельн снова пришлось отложить. Причиной задержки стали требования строительного управления, которое потребовало организации комплексного процесса согласования с участием всех соответствующих органов, соседей и различных экспертов для обновления балконной системы. После того, как мы обработали все требования, несколько раз произвели замеры здания и учли дополнительные замечания и запросы властей, окончательное одобрение было, наконец, получено в мае 2024 года.

Аренда

Продолжались меры по сокращению вакантных площадей. Целевой показатель доли вакантных площадей в 5 % (по состоянию на декабрь 2023 года) уже достигнут для объектов недвижимости, находящихся в собственности компании

Первоначально мы приобрели и новые вакантные площади вместе с вновь приобретенными объектами, но данное обстоятельство было компенсировано уже в течение 2023 года.

По итогам 2023 года заполняемость арендных площадей составила 95 %.



3. Совет директоров и наблюдательный совет | 4. BAL Germany AG на рынке капитала

3. Совет директоров и наблюдательный совет

Компанией управляют два члена правления. Наблюдательный совет состоит из трех человек.

Правление	(Спикер)	Фалько Чунке	(до 2028 г.)
	(Финансовый директор)	Питер Тило Хаслер	(до 2028 г.)
Наблюдательный совет	Председатель	Бернд Альбрехт	(до 2024 г.)
	Заместитель председателя	Франк Рихтер	(до 2024 г.)
	Член наблюдательного совета	Деннис ван Димен	(до 2028 г.)



Согласно договоренности, член правления г-н Чунке по-прежнему не получает вознаграждения за свою работу. Настоящее соглашение действует до тех пор, пока не будет достигнут устойчивый положительный бизнес-результат. Вознаграждение члена правления г-на Хаслера имеет форму фиксированного вознаграждения в виде опционов на акции компании Sphaia Advisory GmbH, Мюнхен. Компания предоставляет членам наблюдательного совета фиксированную надбавку на расходы. Другого вознаграждения сверх этой суммы члены наблюдательного совета не получают.

4. BAL Germany AG на рынке капитала

У акционеров останутся приятные воспоминания о 2023 году. Несмотря на сложную первоначальную ситуацию с ростом инфляции, высокими ключевыми процентными ставками, продолжающейся геополитической напряженностью и войной в Европе, фондовые рынки смогли добиться значительного роста. После ралли в конце года, которое, как опасались многие эксперты и аналитики, потерпит неудачу в 2023 году, ведущий индекс Германии DAX вырос за год более чем на 20 %. Индекс достиг новых максимумов и даже превысил отметку в 17 000 пунктов.

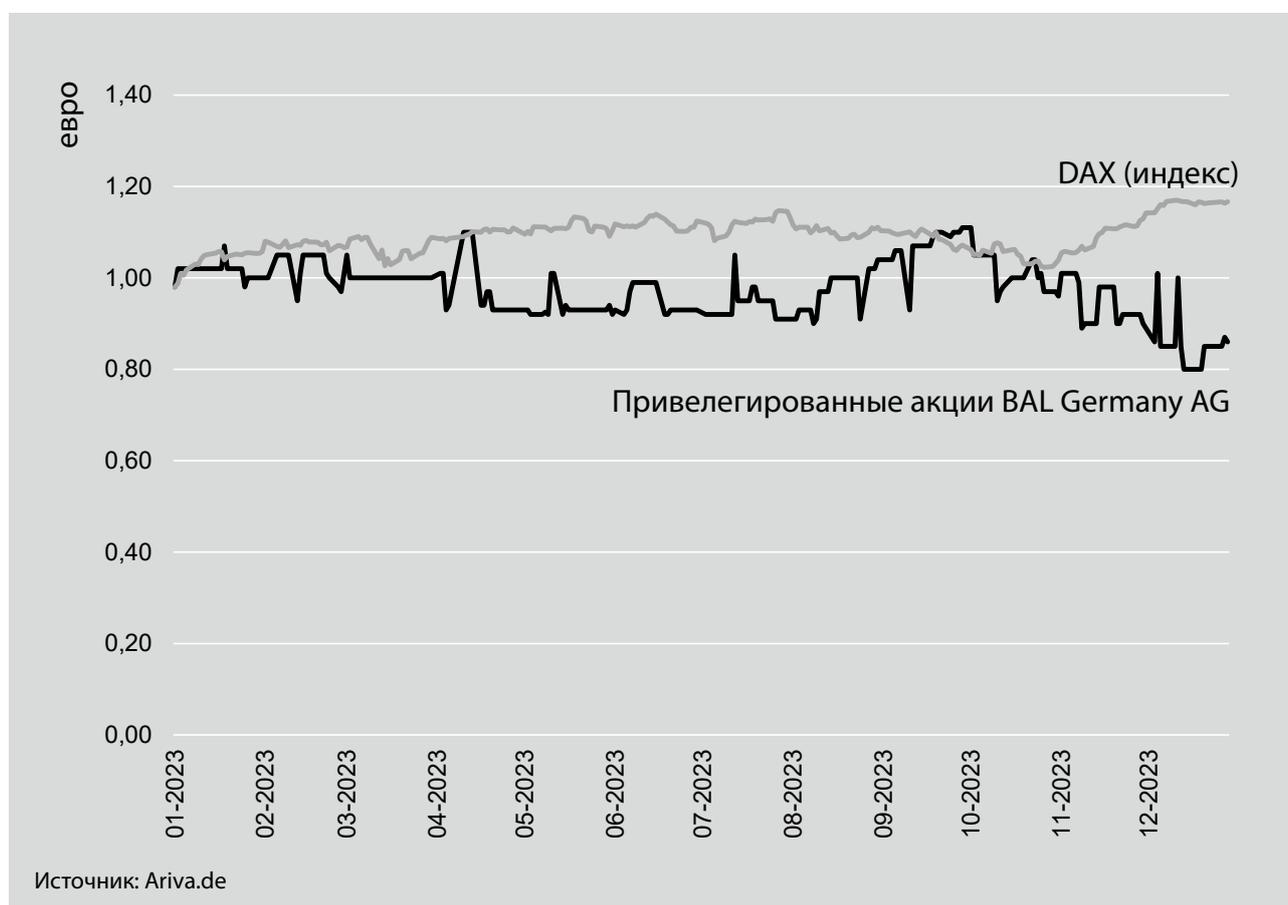


4. BAL Germany AG на рынке капитала

Стоимость акций

Стоимостная оценка акций BAL Germany AG не смогла извлечь выгоду из этой позитивной ситуации на рынке капитала и вместо этого упала на 14,9 % за год.

Курс привилегированных акций BAL Germany AG в сравнении с индексом DAX



В прошлом году средний объем торгов акциями BAL Germany AG составил 710 акций в день. Если измерять его в евро, то в 2023 году в среднем ежедневно торговались акции на сумму около 476 евро. Подавляющее большинство акций торговалось на Штутгартской фондовой бирже; торги на Венской фондовой бирже проводились только 15 дней;

Акции BAL Germany достигли самой высокой дневной цены закрытия 29 сентября 2023 года на уровне 1,11 евро, самая низкая дневная цена закрытия была отмечена в период с 14 по 20 декабря 2023 года на уровне 0,80 евро.



4. BAL Germany AG на рынке капитала

5. Экономическое развитие в 2023 финансовом году

По состоянию на 31 декабря 2023 года рыночная капитализация привилегированных акций BAL Germany AG составляла 688 000 евро.

На диаграмме ниже показаны пакеты акций согласно нашим собственным исследованиям или в соответствии с правами голоса, заявленными акционерами в соответствии с разделами 33 и 34 WpHG, исходя из текущего акционерного капитала.



Согласно определению свободного обращения Deutsche Börse AG, привилегированные акции должны быть полностью включены в свободное обращение. По состоянию на 31 декабря 2023 года акции BAL Germany AG в свободном обращении составляли 40 % от выпущенного в обращение акционерного капитала в размере 2,0 млн евро.

5. Экономическое развитие в 2023 финансовом году

В году, который характеризовался сложными условиями в секторе жилой недвижимости, компания BAL Germany AG показала хорошие результаты. Все без исключения соответствующие показатели деятельности компании развивались положительно по сравнению с прошлым годом.



5. Экономическое развитие в 2023 финансовом году



Доход от аренды, который остается единственным источником дохода компании, вырос на 14,6 % до 348,0 тыс. евро в 2023 финансовом году с 303,8 тыс. евро в предыдущем году. За счет новых приобретений объем жилой недвижимости увеличился до 92 единиц (с 89 единиц на конец года). В результате арендная площадь увеличилась на 4,3 % до 4521 с 4333 кв. м. в предыдущем году (по состоянию на конец 2023 года).

Доля вакантных площадей не определяется единообразно в сфере недвижимости. Согласно руководящим принципам EPRA, которым также следует и BAL Germany AG, доля вакантных площадей должна рассчитываться как пропорция ожидаемой стоимости аренды вакантных площадей к ожидаемой стоимости аренды всего портфеля недвижимости. Недвижимость в стадии строительства не учитывается. Согласно этому определению, доля вакантных площадей на конец 2023 года составила 5 % в сравнении с 6 % в предыдущем году.

Исходя из усредненной арендной единицы, уровень вакантных площадей снизился, а ежемесячная арендная плата за квадратный метр выросла до 5,00 евро, по сравнению с 4,88 евро за квадратный метр в предыдущем году.

Из-за снижения фиксированных затрат, присущего нашей бизнес-модели, прибыль до вычета процентов, налогов, износа и амортизации (ЕБИТДА) непропорционально выросла до 153,7 тысяч евро, в сравнении с 68,5 тысяч евро в сопоставимом периоде предыдущего года. Это также отразилось на прибыли до вычета процентов и налогов (ЕБИТ), которая увеличилась до 61,4 тыс. евро с 11,1 тыс. евро. После уплаты налогов BAL Germany AG достигла результата в 35,0 тыс. евро в 2023 финансовом году после того, как компании пришлось зафиксировать убыток в размере – 7,1 тыс. евро в предыдущем году.

Таким образом, собственные ожидания правления удалось существенным образом превзойти с точки зрения продаж и прибыли.

Общая сумма баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года составила 3 395,8 тыс. евро (предыдущий год: 3 142,4 тыс. евро). При собственном капитале в размере 2 259,2 тыс. евро (предыдущий год: 2 231,7 тыс. евро) рассчитывается коэффициент собственного капитала 66,5 % (предыдущий год: 71,0 %). Средняя доходность задействованного акционерного капитала составила 1,3 %.



5. Экономическое развитие в 2023 финансовом году

Будучи держателем портфеля жилой недвижимости, BAL Germany AG работает в капиталоемкой отрасли. Доступ к внешнему капиталу является ключевым фактором успеха. По состоянию на 31 декабря 2023 года процентные ставки суммировались.

Обязательства составляют 234,6 тыс. евро (в прошлом году: 50,1 тыс. евро). Заемный капитал BAL Germany AG оставался на низком уровне для держателя портфеля жилой недвижимости - на уровне 10,4 % (в предыдущем году: 2,2 %). Поэтому оптимизация структуры капитала за счет привлечения дополнительных банковских кредитов продолжает оставаться весьма актуальной, и, наряду со снижением доли вакантных площадей, является одним из решающих факторов общего результата BAL Germany AG.

Ключевые данные портфеля недвижимости BAL Germany AG

		2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год
Количество единиц		48	67	81	81	89	92
Арендные площади	кв.м.	1.648	2.781	3.749	3.749	4.333	4.521
по сравнению с предыдущим годом	%	96,2 %	68,8 %	34,8 %	0,0 %	15,6 %	4,3 %
Доля вакантных площадей	%	3 %	8 %	11 %	9 %	6 %	5 %
Доходы от сдачи в аренду	тыс. евро	87,7	169,8	262,2	296,0	303,8	348,0
по сравнению с предыдущим годом	%	н/д	93,6 %	54,4 %	12,9 %	2,6 %	14,6 %
Арендная плата в месяц за кв.м.	евро	5,40	5,05	5,04	5,05	4,88	5,00



6. Рынок жилой недвижимости Саксонии

С 2005 года федеральная земля Саксония переживает экономический ренессанс. Этот подъем, часто называемый реиндустриализацией, привел к развитию преимущественно среднеразмерной обрабатывающей промышленности. В частности, развитие более фрагментированной экономической структуры способствовало снижению уровня безработицы с двузначных до средних однозначных процентных значений всего за несколько лет. В то же время Саксония была успешно восстановлена как местоположение для проведения (промышленных) исследований, так что многие исследовательские институты теперь имеют свои офисы в Саксонии. С долей расходов на исследования и разработки, составляющей около 3,1 % валового внутреннего продукта, Саксония заняла пятое место в общенациональном рейтинге исследований и разработок вместе с Гессеном в 2021 году (более свежие данные недоступны), а в абсолютных цифрах Саксония также занимает пятое место в общенациональном рейтинге исследований и разработок (Источник: Федеральное министерство образования и исследований).

Валовой внутренний продукт Саксонии в 2023 году составил около 156 млрд. евро (источник: федеральные и земельные статистические управления). В номинальном выражении это соответствует увеличению на 6,7 %. Однако, рост произошел за счет инфляции. С поправкой на цены объем экономического производства Саксонии в прошлом году упал на 0,6 % (источник: Саксонская государственная канцелярия), что превышает средний показатель по стране минус 0,3 % с поправкой на цены (источник: Федеральное статистическое управление).

При среднегодовом значении (по состоянию на 2023 год) в 6,2 % уровень безработицы в Саксонии был немного выше среднего по стране, составляющего 6,0 % (источник: Федеральное агентство занятости). Население Саксонии по состоянию на 30 ноября 2023 года (более свежие данные пока недоступны) составляло около 4,092 миллиона человек, что на 0,2 % выше, чем на конец 2022 года. Еще в 2022 году Государственное статистическое управление Саксонии сообщило о чистом притоке населения в размере 1,1 %, в том числе в регионы с более слабой инфраструктурой, после того как после воссоединения Германии была зафиксирована почти исключительно чистая эмиграция.

Рынок жилья в Саксонии развивался в соответствии с тенденцией предыдущих лет. По состоянию на конец 2022 года (более свежие данные недоступны) в Саксонии было 2,401 млн. квартир, что на 0,4 % больше, чем в предыдущем году. Однако количество разрешений на строительство новых жилых домов снова значительно сократилось: в Саксонии в 2023 году было выдано всего 2333 разрешения на строительство новых жилых домов. Годом ранее количество соответствующих разрешений на строительство составило 3887 (источник: Государственное статистическое управление Саксонии).



6. Рынок жилой недвижимости Саксонии

7. Сильные и слабые стороны, возможности и риски

Для нас это развитие означает возможность увеличения заполняемости и улучшения качества потенциальных арендаторов. Однако, это развитие ставит перед нами и дополнительные задачи. Процентные ставки, которые значительно выросли с 2022 года, делают приобретения, финансируемые за счет долговых обязательств, более дорогими, а продолжающийся рост дополнительных расходов создает проблемы для некоторых наших арендаторов. Однако, в прошлом 2023 году мы успешно справились с волной роста затрат благодаря последовательным мерам по их сокращению и теперь вознаграждены за это положительным результатом после уплаты налогов. Наша консервативная стратегия управления также доказала свою эффективность в довольно сложной ситуации.

7. Сильные и слабые стороны, возможности и риски

Мы определили следующие сильные стороны, а также возможности роста и прибыли для BAL Germany:

Консолидация рынка менеджеров

Наш административный партнер IMMO-PLAN значительно укрепился на рынке за последний год. Небольшие управляющие компании, начавшие свою деятельность в начале 1990-х годов, выставлены на продажу или распродают свои активы. Рост нашего административного партнера будет продолжать предоставлять нам предложения по продаже объектов в будущем.

Развитие экономической среды

На стоимость и использование портфеля недвижимости в настоящее время и в обозримом будущем положительно влияют следующие факторы:

- Приток населения из сельской местности в города и крупные общественные центры
- Увеличение затрат на новое строительство из-за бюрократизации жилищного строительства
- Повышение процентных ставок и, как следствие, нежелание инвесторов производить крупные инвестиции (строительство домов)
- Растущая потребность в жилом пространстве, особенно для небольших домохозяйств.



7. Сильные и слабые стороны, возможности и риски

Цифровизация

Система RESCORE, проверенная годами, была значительно улучшена и доработана в версии 2.0 в конце 2021 года. В центре внимания по-прежнему остается раннее выявление рисков и постоянное сравнение текущей ситуации с ожиданиями на этапе приобретения объектов. Система регулярно адаптируется к новым разработкам и открытиям. В случае выявления рисков, немедленно принимаются меры по предотвращению и устранению последствий.

Кроме того, внедрение нашего инструмента управления RESCORE 2.0 позволяет в дальнейшем автоматизировать процессы выставления счетов и администрирования, что приведет к дальнейшей экономии затрат на персонал. Кроме того, была упрощена оценка предлагаемой для приобретения недвижимости, что дает возможность изучить и оценить больше предложений.

Приобретения и финансирование

Повышенный уровень процентных ставок затрудняет экономическое финансирование приобретений и, в среднесрочной перспективе, снижение процентной нагрузки для компании. Мы продолжаем взаимодействовать с ключевыми акционерами и инвесторами для оценки возможностей привлечения капитала на коммерческих условиях.

Основные слабые стороны и риски для операционной деятельности компании возникают по следующим направлениям:

Выявление менее подходящей для покупки недвижимости

Рост цен в крупных городах и, как следствие, в прилегающих районах может привести к тому, что предложение в востребованных ценовых диапазонах станет более дефицитным.

Однако, предложение на рынке жилой недвижимости значительно превышает финансовые возможности спроса. Поэтому мы предполагаем, что вероятность возникновения этого риска в ближайшие несколько лет очень мала.

Также сейчас мы наблюдаем смену поколений среди продавцов. Инвесторы 1990-х годов к настоящему моменту достигли преклонного пенсионного возраста, а их наследникам часто не хватает региональных связей. Данное обстоятельство должно способствовать стабильному росту приобретений в среднесрочной перспективе.



7. Сильные и слабые стороны, возможности и риски

Неожиданно высокий процент вакантных площадей

Ключевым риском для жилищных компаний являются пустующие арендные площади, поскольку к потерянному доходу добавляются затраты на простой помещений, такие как плата за жилье и комиссионные за аренду.

В новоприобретенной недвижимости всегда есть вакантные площади, но мы учитываем это при переговорах о цене покупки. Сдача в аренду продвигается в тесном сотрудничестве с нашим управляющим партнером IMMO-PLAN и с серьезным напором. Новая аренда начинается с публикации предложения о сдаче в аренду (иногда с архивными изображениями), когда арендатор уведомляет нас об этом (для объектов недвижимости, находящихся в портфолио) или когда подписывается договор купли-продажи (для новых приобретений), так что количество месяцев простоя площадей обычно может быть сокращено.

Неплатежи со стороны арендаторов

Если арендаторы не платят арендную плату, арендодателю обычно приходится предпринимать сложные юридические действия, которые часто приводят к значительному ущербу.

Как правило, обычный юридический процесс по повторной аренде жилого помещения занимает не менее года. Однако это применимо только в том случае, если арендатор, не желающий платить, оставляет квартиру в хорошем состоянии и не предпринимает эффективных юридических шагов. Чтобы избежать простоев площадей с самого начала, предпочтительным методом является профилактика. При каждой новой аренде у заинтересованных квартиросъемщиков запрашиваются различные справки и сертификаты, чтобы заранее выявить сложные случаи. Если есть неплатежи и происходит активное общение со стороны арендатора, то будут согласованы рациональные решения. В худшем случае BAL Germany AG всегда использует самые жесткие средства. Если арендатор превышает двухмесячный период, расторжение договора будет произведено без предварительного уведомления. По статистике, такой случай в настоящее время происходит только раз в два года в отношении всего портфеля недвижимости BAL, что говорит об эффективности профилактических действий перед началом действия договора.

Увеличение затрат на техническое обслуживание

Большинство сообществ собственников недвижимости могут принять решение о распределении затрат на необходимые меры по реконструкции, которые затем пропорционально несут все владельцы сообщества, включая BAL Germany AG.



7. Сильные и слабые стороны, возможности и риски

Компания активно участвует в процессах принятия решений ассоциаций собственников и поддерживает соответствующие сообщества при поиске разумных решений для возникающих проблем. Это означает, что невыгодных инвестиций, увеличивающих затраты, можно избежать заранее. Кроме того, BAL Germany AG регулярно представлена в ассоциациях собственников партнерской администрацией при наличии доли владения собственностью более 30 %.

Трудности с привлечением капитала

Риски, связанные с ситуацией на рынке капитала, по существу включают в себя циклические изменения на рынке, которые могут затруднить доступ к дополнительному капиталу.

Наша компания ставит своей целью убедить клиентов, что это выгодная инвестиция на всех рыночных циклах посредством комплексной информационной стратегии и последовательной дивидендной политики. Кроме того, в прошлом финансовом году нам удалось расширить сеть возможных партнеров по размещению предложений о сдаче в аренду, что снижает зависимости от одного поставщика услуг.

Политические вмешательства

Мы считаем, что потребность политиков в дальнейшем регулировании и бюрократизации возросла. Существует тенденция к введению дополнительных требований к отчетности и аудиту. Частные компании, специализирующиеся на сдаче недвижимости в аренду, становятся вместе со своей собственностью популярной мишенью. С одной стороны, невозможно перейти в другую юрисдикцию, а с другой стороны, любое регулирование в ущерб арендодателям достигает одобрения со стороны широких масс избирателей. Это также объясняет ту развернутую активность, с которой политики стремятся нарушить права владения собственностью, а также права на свободу распоряжения имуществом частных домовладельцев.

Несмотря на высокую вероятность возникновения таких рисков, влияние любых политических изменений (арендные ограничения и установка предельных арендных ставок, экспроприации и т. д.) на компанию довольно ограничено. Небольшой размер компании позволяет использовать льготные условия для малого и среднего бизнеса. В частности, базовая арендная плата находится на очень низком уровне, так что запланированные меры повлияют на BAL Germany AG лишь с небольшой вероятностью, даже принимая во внимание периодическое повышение арендных ставок.



8. Прогноз на будущее

8. Прогноз на будущее

Ослабление рынков и снижение стоимости недвижимости в результате высокой инфляции и быстрого роста процентных ставок создают серьезные проблемы для отрасли. Количество сделок с недвижимостью продолжает постоянно снижаться, при этом сроки принятия решений становятся все длиннее. Ожидается также увеличение затрат на строительство и электроэнергию, что создаст нагрузку на новое жилищное строительство. В первую очередь от этого страдают мегаполисы с ростом населения выше среднего, но косвенно страдают и прилегающие территории.

В этих условиях BAL Germany AG имеет хорошие возможности для использования существующих рыночных возможностей. Переоценка недвижимости, как того требуют Международные стандарты финансовой отчетности или сокращенно МСФО, не используется в BAL Germany AG, поскольку она не предусмотрена HGB. Таким образом, операционный результат, определенный нашей компанией, представляет собой релевантный индикатор динамики доходов BAL Germany AG.

Если нам предлагается для приобретения недвижимость от широкого круга агентов, мы можем обеспечить подтверждение покупки в течение нескольких дней на основе собственной скоринговой модели нашей компании. Это означает, что мы не только значительно быстрее, чем большие, часто громоздкие группы компаний с разветвленной иерархической структурой, но также и на более выгодных условиях можем совершать покупки, чем если бы недвижимость продавалась на обычных интернет-порталах.



В то же время существует стабильный спрос на высококачественную жилую недвижимость в хороших микрорайонах в наших предпочитаемых городах из групп В и С в федеральной земле Саксония. Мы не совершаем ошибок, приобретая объединенные портфели недвижимости; вместо этого мы по-прежнему отдаем предпочтение мелкомасштабному приобретению отдельных единиц, поскольку это единственный способ достичь двузначной доходности от аренды, к которой мы стремимся.

Основываясь на этих фундаментальных уникальных преимуществах, дальнейшее устойчивое увеличение прибыльности BAL Germany AG продолжает оставаться в центре внимания корпоративного управления. По сути, мы реализуем следующие основные направления:



8. Прогноз на будущее

- Дальнейшие покупки привлекательной жилой недвижимости, финансируемые за счет операционных денежных потоков и за счет привлечения банковских кредитов.
- Сокращение доли вакантных площадей за счет устойчивой новой аренды до 3 % с 5 % в конце 2023 года.
- Значительное улучшение результата до уплаты налогов с 35 тыс. евро до 50 тыс. евро за счет увеличения количества жилых объектов и снижения доли вакантных площадей.
- Выявление скрытых резервов посредством оппортунистической продажи объектов недвижимости, которые не соответствуют профилю стратегических требований компании.

Даже если зарегистрированный уставной капитал позволит нам оперативно реагировать на возникающие возможности, мы не будем рассматривать возможность увеличения капитала при текущем уровне цен. Поэтому внешним источником финансирования остаются заемные средства. Обычно их можно получить в форме банковских кредитов и корпоративных облигаций. Однако, наши переговоры с кредитными организациями пока не привели к каким-либо экономически выгодным предложениям по финансированию. В частности, это связано с низкой суммой кредита, которую мы запросили бы, если бы покупали отдельные жилые единицы, и которая непропорциональна постоянным затратам, которые банки несут при выдаче кредита. Наши требования к капиталу также все еще слишком низки для рынка корпоративных облигаций.

Учитывая это, мы сформулировали цели на ближайшие годы:

- Приобретение до 20 новых объектов общей площадью до 1000 квадратных метров.
- Подготовка к привлечению заемного капитала для устойчивого повышения рентабельности собственного капитала

Устойчивость

Поддержание стоимости портфеля недвижимости имеет первостепенное значение, особенно для небольшой компании. Экономная эксплуатация со стабильно высокой заполняемостью может быть достигнута только при наличии квартир в хорошем состоянии и в привлекательной среде. Не менее важно уважительное и справедливое отношение к арендаторам, мастерам и поставщикам услуг.

Чтобы иметь возможность отразить текущие темы устойчивого развития в отчетности, необходимо приложить определенные усилия. Мы решили разработать стратегию устойчивого развития на ближайшие годы. В качестве первого шага мы проводим переучёт портфеля недвижимости в 2023 году. Планируется выявить энергетические потребности существующих зданий и собрать основные показатели, такие как производство энергии, размер и качество зеленых насаждений, а также типы электро- и теплоснабжения и утилизации. На основе полученных данных мы определим новую целевую установку и вынесем ее на голосование акционеров.

Рейтинг ESG в настоящее время не планируется из-за связанных с этим затрат.



9. Годовая финансовая отчетность

Активы

	Отчётный год (евро)	Пред. год (евро)
II. Остаток денежных средств, средства на счетах в Федеральном банке ФРГ, суммы на счетах в банках и чеках	19.233,59	97.387,84
Итого оборотные средства	456.555,45	486.694,50
В. Статьи, разграничивающие учёт между смежными отчётными периодами	24.144,63	9.980,81
	<u>3.395.803,82</u>	<u>3.142.440,44</u>





9. Годовая финансовая отчетность

Пассивы

	(евро)	Отчётный год (евро)	Пред. год (евро)
А. Уставный капитал			
I. Уставной капитал		2.000.000,00	2.000.000,00
II. Резерв капитала		560.000,00	560.000,00
III. Перенос убытков		329.292,48	322.184,84
IV. Годовой профицит		28.453,78	7.107,64 –
Итого собственный капитал		2.259.161,30	2.230.707,52
Б. Целевые резервы			
1. Прочие резервы		16 743,00	13.244,92
В. Обязательства			
1. Обязательства перед кредитными организациями	234.632,48		50.147,67
– из них с оставшимся сроком погашения до одного года 0,00 евро (147,67 евро)			
– из них с оставшимся сроком погашения более одного года – 234.632,48 евро (50.000,00 евро)			
2. Обязательства по товарам и услугам	106.225,99		72.470,81
– из них с оставшимся сроком погашения до одного года 106.225,99 евро (72.470,81 евро)			
3. Прочие обязательства	772 973,47		770.465,52
– из них от налогов 0,00 евро (196,33 евро)			



9. Годовая финансовая отчетность

Пассивы

	(евро)	Отчётный год (евро)	Пред. год (евро)
– из них с оставшимся сроком погашения до одного года 408.293,90 евро (405.283,96 евро)			
– из них с оставшимся сроком погашения более одного года – 364.679,57 евро (365.181,56 евро)			
		1.113.831,94	893.084,00

Г. Статьи, разграничивающие учёт между смежными отчётными периодами

6067,58	5.404,00
3.395.803,82	3.142.440,44





Отчет о прибылях и убытках с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.

Отчет о прибылях и убытках с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.

	(евро)	Отчетный год (евро)	Пред. год (евро)
1. Оборотные доходы		348 039,14	303.772,43
2. Валовая прибыль		348 039,14	303.772,43
3. Прочие операционные доходы			
а) Доходы от расформирования целевых резервных фондов	196,92		835,00
б) Прочие операционные доходы	<u>73.926,47</u>		<u>23.150,90</u>
		74.123,39	23.985,90
4. Расход материальных средств			
а) Расходы на сырье и материалы, расходные материалы и принадлежности и по приобретенным товарам	27,75 –		29,45 –
б) Расходы на оказанные услуги	<u>0,00</u>		<u>1.300,00</u>
		27,75 –	1.270,55
5. Расходы на персонал			
а) Ставки и оклады	6.364,80		6.916,59
б) Социальные отчисления и расходы на обеспечение по старости и на выплату пособий	<u>3.269,18</u>		<u>4.388,02</u>
		9.633,98	11.304,61
6. Амортизационные отчисления			
а) На нематериальные активы основных средств и материальные активы		92.274,78	57.364,33
– из них внеплановая амортизация 30.260,96 евро (0,00 евро)			



Отчет о прибылях и убытках с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.

	(евро)	Отчетный год (евро)	Пред. год (евро)
7. Прочие операционные расходы			
а) Затраты на помещения	179.215,21		156.152,99
б) Страхование, взносы и налоги	658,76		397,50
в) Ремонт и техническое обслуживание	23.976,59		18.088,82
г) Представительские и транспортные расходы	250,79		118,66
д) Расходы на доставку товара	6.568,80		6.009,50
е) Различные операционные издержки	34.171,20		46.926,60
ж) Прочие операционные расходы	14.018,01		18.997,11
		258.859,36	246.691,18
8. Полученные проценты и аналогичные доходы		297,47	216,61
9. Проценты и аналогичные расходы		26.769,06	12.598,94
10. Налоги от дохода и с выручки		0,59 –	1,79
11. Результат после уплаты налогов		34.951,16	1.256,46 –
12. Прочие налоги		6.497,38	5.851,18
13. Годовой профицит		28.453,78	7.107,64 –

