



**IHRE ERWARTUNGEN - WIR LIEFERN!**

Protokoll der

Ordentlichen Hauptversammlung der **B-A-L Germany AG** | 20. September 2024

Über das Geschäftsjahr 2023

In den Geschäftsräumen der Xaia Investment GmbH, Sonnenstraße 19, 80331 München

Protokollführer: Peter Thilo Hasler

**Anwesende:**

Bernd Albrecht, Vorsitzender des Aufsichtsrats

Dennis van Diemen, Mitglied des Aufsichtsrats

Falko Zschunke, Vorsitzender des Vorstands

Peter Thilo Hasler, Mitglied des Vorstands

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

Herr Albrecht eröffnet die Hauptversammlung um 13.00 Uhr. Er stellt fest, dass alle Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft und zwei Mitglieder des Aufsichtsrates anwesend sind. Ein Mitglied des Aufsichtsrates, Herr Frank Richter, ist krankheitsbedingt abwesend.

Er stellt anschließend fest, dass die Hauptversammlung am 5. August 2024 form- und fristgerecht einberufen und dass der Jahresabschluss der Gesellschaft am 18. Juni 2024 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 2023 zu einer Sitzung getroffen hat und die ihm obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen hat.

Herr Albrecht stellt fest, dass im Geschäftsjahr 2023 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 2023 ein.

**Entwicklungen im abgelaufenen Geschäftsjahr**

Im Jahr 2023 wurden insgesamt drei Wohnimmobilien übernommen. Der Immobilienbestand hat sich dadurch auf 4.521 qm von 4.333 qm zum Jahresende 2022 vergrößert. Die Mieteinnahmen beliefen sich im abgelaufenen Jahr auf TEUR 348 (Vorjahr: TEUR 304). Die Mietrendite (bezogen auf die gesamten Bruttoeinkaufspreise inklusive Anschaffungsnebenkosten) lag damit bei 13,0% (Vorjahr: 12,2%). Der Verschuldungsgrad (Gearing) belief sich auf 10,4% (Vorjahr: 2,2%).

Es gab im Jahr 2023 keine Verkäufe von Wohnimmobilien.

Nach einer detaillierten Vorstellung der Finanzzahlen des abgelaufenen Geschäftsjahres 2023 und einer Darstellung des Kursperformance wurde vom Vorstand auch ein Ausblick auf das Gesamtjahr 2024 gegeben. Darin wurde die im Geschäftsbericht ausgegebenen Guidance, wonach sich im Jahr 2024 das Vorsteuerergebnis, basierend auf dem erhöhten Bestand an Wohnimmobilien und einer Verringerung der Leerstandsquote, auf TEUR 50 von TEUR 35 (2023) verbessern soll, bestätigt.

### **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 14.00 Uhr die Generaldebatte. Sofern nicht anders angegeben erfolgten alle Antworten durch den Vorstand.

#### **Fragen von Irina Kim**

**Q:** Wann werden Sie eine für Aktionäre akzeptable Performance aufweisen?

**A:** Die Kursperformance hinkt der operativen Performance hinterher. Das Unternehmen hat im vergangenen Jahr erstmals ein positives Nachsteuerergebnis erwirtschaftet, das von der Börse bislang aber nicht honoriert wurde. Ein Grund dafür ist die Aufteilung des Grundkapitals in Stamm- und Vorzugsaktien sowie die Börsennotierung an den Börsen Wien und Stuttgart. An beiden wird der Vorstand arbeiten.

**Q:** Thema Immobilienverkäufe: Sind Immobilienverkäufe geplant? Wenn ja, ist es derzeit das richtige Timing, angesichts der jüngeren Zinsentwicklung?

**A:** Die Zinsen sind gestiegen, was die Immobilienpreise gedrückt hat. Die Immobilien stehen jedoch bei B-AL Germany mit so geringen Einstandspreisen in der Bilanz, dass selbst in dieser Marktlage ein Verkauf Sinn machen kann. Da kein Verkaufsdruck besteht, werden vorliegende Angebote geprüft und nur dann angenommen, wenn sie aus Aktionärsicht sinnvoll sind.

Herr Albrecht schließt um 14:30 Uhr die Generaldebatte.

Anschließend wird Herr Ernst G. Wittmann gebeten, sich vorzustellen. Er steht zur Wahl zum Aufsichtsrat.

### **V. Abstimmung**

Vom Grundkapital der B-A-L Germany AG in Höhe von 2.000.000,00 Euro, eingeteilt in 2.000.000 Stück Stamm- und Vorzugsaktien, waren insgesamt 1.539.182 Aktien anwesend. Das entspricht einer Präsenzquote von 76,96% des Grundkapitals der Gesellschaft.

Zur Abstimmung standen zu den Tagesordnungspunkten 2 bis 8 die Beschlussvorschläge von Vorstand und Aufsichtsrat bzw. des Aufsichtsrats, wie im Bundesanzeiger vom 09. August 2024 bekannt gemacht.

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 15.15 Uhr.

## Ergebnisse der Abstimmung der Hauptversammlung 2024

	Präsenz (Anzahl Aktien)	Zustimmung (%)	Enthaltung (%)	Ablehnung (%)
<b>TOP 2</b> Verwendung Bilanzgewinn	1.539.182	87,01%	0,00%	12,99%
<b>TOP 3</b> Entlastung Vorstand	1.539.182	80,51%	19,49%	0,00%
<b>TOP 4</b> Entlastung Aufsichtsrat	1.539.182	67,52%	19,49%	12,99%
<b>Top 5</b> Wahl des Aufsichtsrats	1.539.182	67,52%	19,49%	12,99%
<b>TOP 6</b> Genehmigtes Kapital	1.539.182	80,51%	6,50%	12,99%
<b>TOP 7</b> Zusammenlegung Stämme-Vorzüge	1.539.182	87,01%	0,00%	12,99%
<b>TOP 8</b> Änderung der Satzung	1.539.182	87,01%	0,00%	12,99%