

B-A-L Germany AG

Hauptversammlung 2024

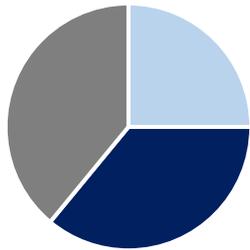
Equity Story

- ↗ Kleinteiliger Erwerb von Wohnimmobilien in ländlichen Regionen in Sachsen mit guter Verkehrsanbindung und lokaler Infrastruktur
- ↗ Positionierung als profitabler Immobilienbestandshalter mit Buy-and-build-Strategie ohne Verkaufsdruck
- ↗ Erwerb zu niedrigen Kaufpreisen, unter anderem aus Notverkäufen, ermöglicht Realisierung nachhaltig hoher Ankaufsrenditen von deutlich mehr als 10%
- ↗ Unter bzw. auf dem Mietspiegelniveau liegende Kaltmieten ermöglichen eine vollständige Vermietung des Immobilienbestands
- ↗ Gefüllte Pipeline durch breitflächiges Netzwerk mit Kontakten zu Wohnimmobilienmaklern und Hausverwaltern in der Region
- ↗ Keine Neubauten, keine übertriebenen Sanierungsmaßnahmen
- ↗ Vollständiges Outsourcing der Immobilienbewirtschaftung
- ↗ Im Industrievergleich niedrige Verschuldung von aktuell TEUR 776

Immobilienportefeuille (per 12/2023)

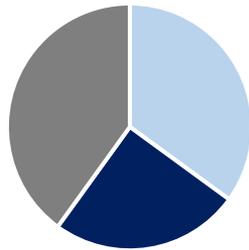
- ↗ 92 Objekte (Vorjahr: 89)
- ↗ Vermietbare Fläche: 4.521 m² (Vorjahr: 4.333 m²)
- ↗ Mieteinnahmen: TEUR 348 (Vorjahr: TEUR 304)
- ↗ Mietrendite (bezogen auf die gesamten Bruttoeinkaufspreise inklusive Anschaffungsnebenkosten): 13,0% (Vorjahr: 12,2%)
- ↗ Verschuldungsgrad (Gearing): 10,4% (Vorjahr: 2,2%)

Wohnfläche (in m²)



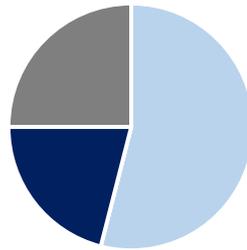
■ <45 ■ 45-65 ■ >65

Baujahr der Objekte



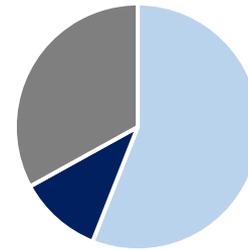
■ <1945 ■ 1945-1990 ■ >1990

Alter der Mieter (in Jahren)



■ <30 ■ 30-50 ■ >50

Eigentumsanteil am Objekt



■ <10% ■ 10-50% ■ >50%

Ausgewählte Wohnimmobilien



Geschäftsmodell im Detail

Wertschöpfungskette: Akquise

- ↗ Streng selektiver, kleinteiliger Immobilienerwerb als Alleinstellungsmerkmal der Gesellschaft
- ↗ Niedrige Wettbewerbsintensität im Einkauf, da Großinvestoren größere Anlagen bevorzugen und kleinere Anleger oder Selbstnutzer nur selten anzutreffen sind
- ↗ Persönliche Besichtigung jeder Wohnimmobilie vor Erwerb
- ↗ Im Fall eines Leerstands Erstellung eines Vermietungskonzepts vor Erwerb
- ↗ Leerstand und bauliche Mängel werden dabei ebenso akzeptiert wie gestörte Mietverhältnisse, sofern sie sich bei der Preisbildung niederschlagen
- ↗ Kein Erwerb von Portfolien
- ↗ Breite räumliche Diversifikation im Freistaat Sachsen
- ↗ Präsenz in Eigentümergemeinschaften ermöglicht direkten Kontakt zu Miteigentümern
- ↗ Wachstum nicht als Selbstzweck, sondern stets mit Fokus auf eine Steigerung des Unternehmenswertes

Wertschöpfungskette: Bewirtschaftung

- ↗ Strategische Zusammenarbeit mit Verwaltungspartner IMMO-PLAN im technischen Bereich ermöglicht Realisierung von Skaleneffekten bei neu erworbenen Objekten
- ↗ Automatisierte Bearbeitung des kaufmännischen Teils der Immobilienbewirtschaftung ermöglicht sinkende Stückkosten
- ↗ Notwendige Instandhaltungen und Renovierungen werden vom Vorstand selbst organisiert und beaufsichtigt
- ↗ Nachverhandlung von Verträgen mit Versorgern und Lieferanten ermöglicht Senkung der Nebenkosten der Mieter
- ↗ Anpassung der Grundmieten an ortsübliche Marktmieten
- ↗ Umbaumaßnahmen durch Anbau von Balkonen, Austausch von Heizungen oder Zukauf von Garagen und Stellplätzen, allerdings nur, wenn dadurch eine deutliche Wertsteigerung der einzelnen Einheiten erzielt wird
- ↗ Ziel ist eine Vermietungsquote von 95-97%

Wertschöpfungskette: Verkauf

- ↗ Bislang reine Buy-and-Hold-Strategie
- ↗ Nutzung opportunistischer Verkaufschancen könnte zukünftig in Ausnahmefällen sinnvoll sein
- ↗ In diesen Fällen sollen die realisierten Gewinne unmittelbar reinvestiert werden

Vorteile aus dem Fokus auf Sachsen

- ↗ Der Freistaat Sachsen ist ein an der Börse zu Unrecht vernachlässigtes Bundesland
- ↗ Das BIP lag 2023 bei rund EUR 156 Mrd. (+6,7% YoY)
- ↗ Pro Kopf der sächsischen Bevölkerung lag das BIP mit EUR 38.143 um 21,8% unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (EUR 48.775). Das durchschnittliche jährliche Wachstum des Pro-Kopf-BIPs lag im Zeitraum 2000-23 mit 3,6% aber deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 2,8%
- ↗ Die Arbeitslosenquote lag 2023 im Jahresdurchschnitt bei 6,2% (Deutschland: 6,0%)
- ↗ Sachsen erreicht mit einem Ausgabenanteil für F&E von rund 3,1% des BIPs im Jahr 2021 Rang fünf im bundesweiten Forschungs- und Entwicklungsranking
- ↗ Die Bevölkerungszahl lag Ende 2023 bei rund 4,092 Mio. (+0,2% YoY). Seit 2013 ist ein Nettozuzug zu beobachten, auch in eher infrastrukturschwächere Regionen
- ↗ Zum Jahresende 2022 gab es in Sachsen 2,401 Mio. Wohnungen (+0,4% YoY). Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohngebäude Neubauten lag 2023 bei lediglich 2.333 (2022: 3.887)

Eckdaten für Sachsen im Langfristvergleich

		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bruttoinlandsprodukt	EUR Mrd.	117,2	121,8	125,2	130,4	128,7	135,4	146,3	156,0
YoY	%	3,2%	3,9%	2,7%	4,2%	-1,3%	5,2%	8,0%	6,7%
Einwohner	Mio.	4,082	4,081	4,078	4,072	4,057	4,043	4,086	4,089
BIP pro Kopf	EUR	28.722	29.854	30.697	32.021	31.726	33.498	35.792	38.142
Arbeitslosenquote	%	7,5%	6,7%	6,0%	5,5%	6,1%	5,9%	5,6%	6,2%

Quelle: Statistisches Bundesamt, Freistaat Sachsen, Bundesagentur für Arbeit

Vorteile aus der Unternehmensstruktur

- ↗ Erwerb und Finanzierung der Immobilien erfolgen grundsätzlich durch die Gesellschaft selbst
- ↗ Gründung von Objekt-Tochtergesellschaften ist weder aus Kostengründen noch vor dem Hintergrund der niedrigen Investitionssummen sinnvoll
- ↗ **Vorteil:** Durch die Vereinfachung der Unternehmensstruktur und die Vermeidung von aus operativer Sicht unnötiger Zweckgesellschaften (sog. Special Purpose Vehicles) kann B-A-L Germany signifikante Einsparungen im Overhead realisieren

Vorteile aus der HGB-Bilanzierung

- ↗ B-A-L Germany bilanziert nach HGB
- ↗ Vorteil: Keine jährlichen Immobilienneubewertungen, wie sie unter IFRS notwendig sind
- ↗ Folge: Synchroner Entwicklung der Ertrags- und Liquiditätslage
- ↗ **Vorteil:** Neben der Einsparung externer Gutachterkosten ist das festgestellte Betriebsergebnis der B-A-L Germany AG ein unverfälschter Indikator für die Ertragsentwicklung des Unternehmens
- ↗ Gegebenenfalls können die sich nach der Übernahme und Aufwertung von Wohnimmobilien ergebenden stillen Reserven durch opportunistische Verkäufe sichtbar gemacht werden

Vorteile aus der Verschuldung

- ↗ Typischerweise weisen Immobilienbestandshalter eine hohes Gearing auf, da die Immobilien für kreditgebende Banken als Sicherheit dienen
- ↗ Viele Immobilienbestandshalter haben ihr Gearing in den Zeiten der zinsbedingten Immobilienaufwertungen weiter erhöht und stehen nun vor erheblichen Refinanzierungsproblemen
- ↗ Durch den Erwerb niedrigpreisiger Wohnimmobilien kann B-A-L Germany bislang nicht auf Bankkredite zurückgreifen
- ↗ **Vorteil:** Dies führt zum einen zu einer Disziplinierung des Vorstands beim Einkauf, zum anderen liegt der Verschuldungsgrad (Gearing) mit 10,4% (per 12/2023, Vorjahr: 2,2%) in einem branchenunüblich niedrigen Bereich
- ↗ Fremdkapital steht dem Unternehmen derzeit durch langfristige und zinsgünstige Gesellschafterdarlehen zur Verfügung

Das Geschäftsjahr 2023

2023 im Überblick

92

Anzahl Wohnimmobilien
zum 31.12.2023

4.521_{m²}

Vermietbare Wohnfläche
zum 31.12.2023

348_{TEUR}

Umsatz aus Vermietung
in 2023

28,5_{TEUR}

Ergebnis nach Steuern
in 2023

6,42_{EUR/m²}

Monatliche Ist-Miete
in 2023

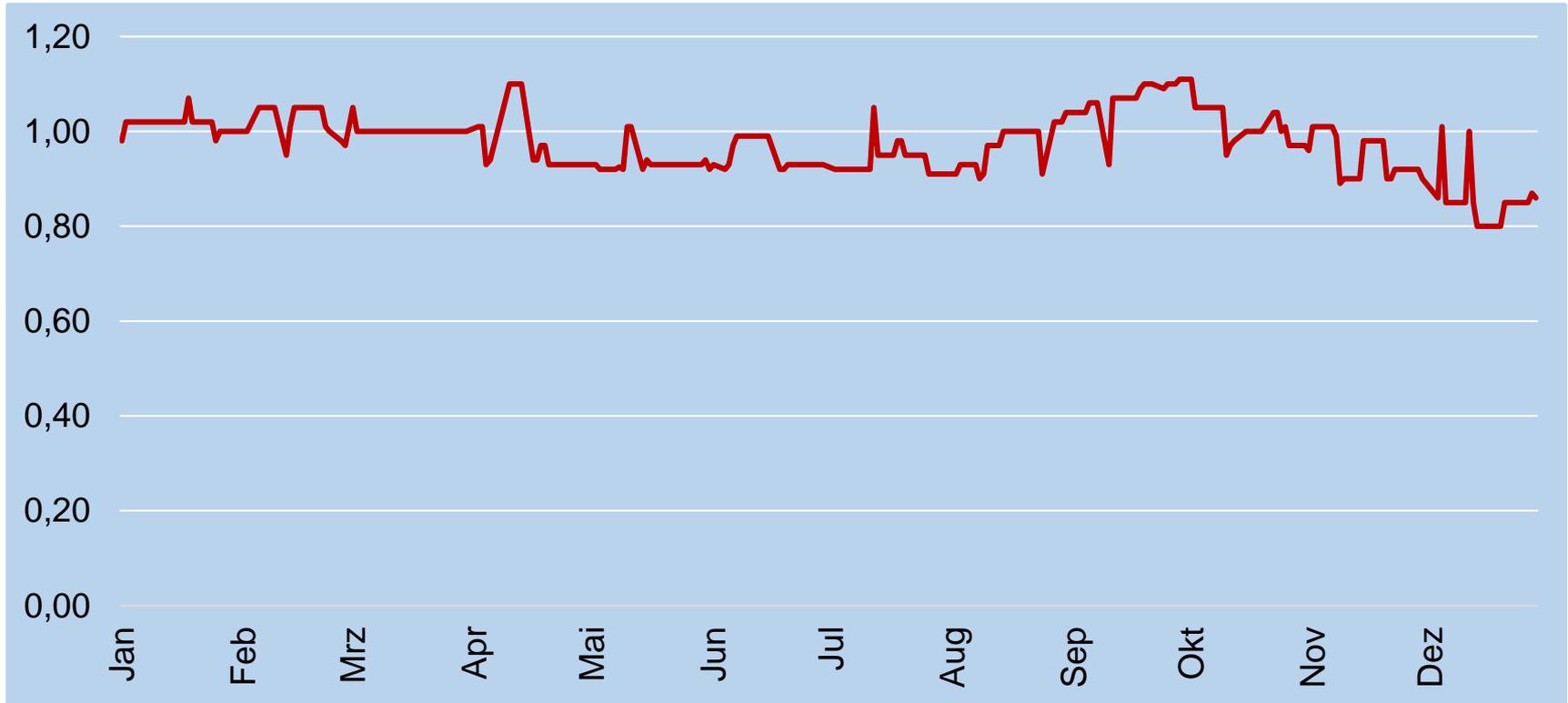
5%

Leerstandsquote
in 2023

Operative Entwicklung im Langfristvergleich

		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Umsatz	TEUR	87,8	169,8	262,2	295,9	303,8	348,0
EBITDA	TEUR	-88,7	-190,7	53,7	65,0	68,5	153,7
EBIT	TEUR	-100,7	-223,9	-5,0	6,0	11,1	61,4
Ergebnis vor Steuern	TEUR	-95,5	-231,2	6,7	15,2	-1,3	35,0
Ergebnis nach Steuern	TEUR	-97,5	-234,0	1,7	9,5	-7,1	28,5
Anzahl Wohnungen		48	67	81	81	89	92
Wohnfläche per Jahresende	m2	1.648	2.781	3.749	3.749	4.333	4.521
Leerstandsquote	%	3,0%	8,0%	11,0%	9,0%	6,0%	5,0%
Miete je qm pro Monat	EUR	4,44	5,09	5,83	6,58	5,84	6,42

Kursentwicklung Stuttgart (2023)



Quelle: CapitalIQ

Kursentwicklung 2023

EUR **0,98**

Jahreseröffnungskurs

EUR **1,11**

Jahreshöchstkurs

EUR **0,80**

Jahrestiefstkurs

EUR **0,98**

Jahresdurchschnittskurs

EUR **0,86**

Jahresschlusskurs

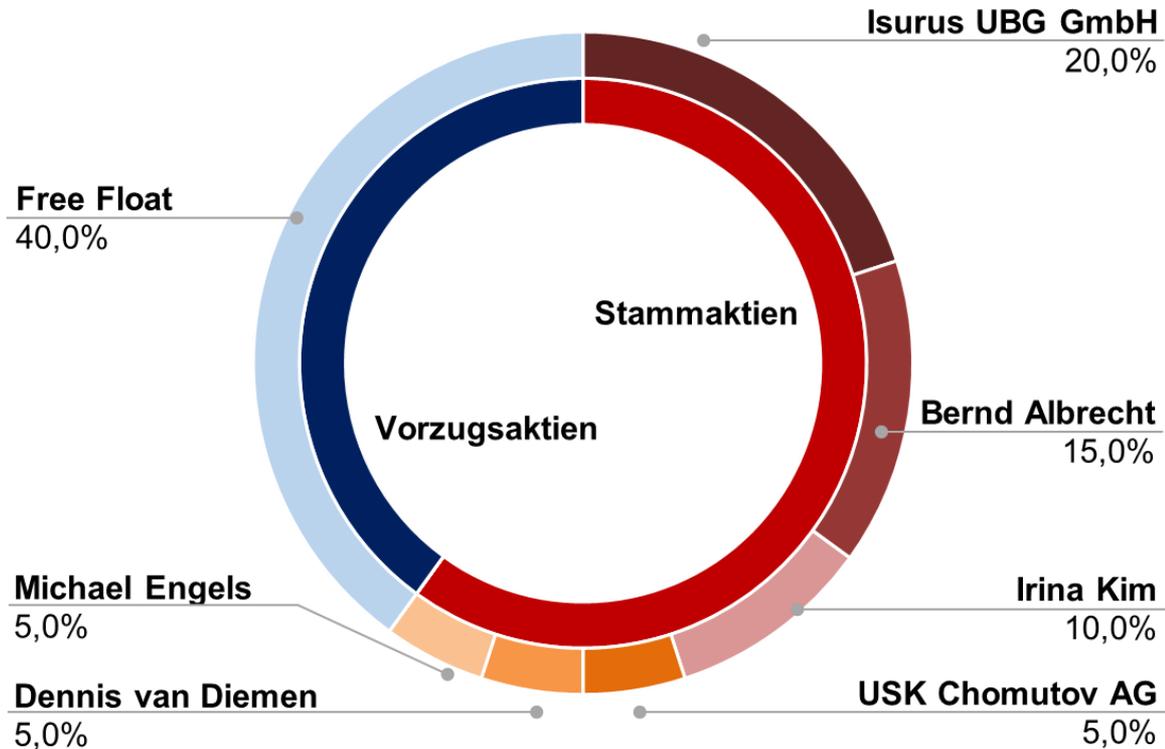
709 Stück Aktien

Täglicher Börsenumsatz

Informationen zur Aktie

(Stand 06/2024)	
Grundkapital (EUR)	2.000.000
Anzahl ausstehender Aktien	2.000.000
Davon Stammaktien (nicht gelistet)	1.200.000
Davon Vorzugsaktien (gelistet)	800.000
ISIN	DE000A2NBN90
WKN	A2NBN9
Aktienart	Inhaberaktien
Handelsplattformen	Börse Wien, Börse Stuttgart

Aktionärsstruktur (Stand 08/2024)



Das Geschäftsjahr 2024

H1/2024 im Überblick

93

Anzahl Wohnimmobilien
zum 30.06.2024

4.579_{m²}

Vermietbare Wohnfläche
zum 30.06.2024

174_{TEUR}

Umsatz aus Vermietung
im ersten Halbjahr 2024

-5_{TEUR}

Ergebnis nach Steuern
im ersten Halbjahr 2024

6,73_{EUR/m²}

Monatliche Ist-Miete
im ersten Halbjahr 2024

6%

Leerstandsquote
im ersten Halbjahr 2024

Ausblick auf das Gesamtjahr 2024

- ↗ Weitere Zukäufe attraktiver Wohnimmobilien
- ↗ Finanzierung aus operativen Cashflows sowie durch die Aufnahme von Bankdarlehen
- ↗ Verringerung der Leerstandsquote durch nachhaltige Neuvermietung auf 3% (von 5% zum Jahresende 2023)
- ↗ Deutliche Verbesserung des Vorsteuerergebnisses auf TEUR 50 von TEUR 35 (2023) basierend auf dem erhöhten Bestand an Wohnimmobilien und einer Verringerung der Leerstandsquote
- ↗ Mögliche Aufdeckung stiller Reserven durch opportunistische Verkäufe von Immobilien, die nicht oder nicht mehr dem strategischen Anforderungsprofil entsprechen

Investment Highlights

Nachhaltig hohe Profitabilität

Streng selektiver, kleinteiliger Immobilienerwerb bei hohem persönlichem vor-Ort-Engagement des Vorstands

Fokus Sachsen

Überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum bei historisch niedrigen Neubauraten und gleichzeitig geringem Wettbewerb

HGB-Bilanzierung

Keine Verfälschung des Betriebsergebnisses durch Immobilienneubewertungen nach IFRS

Management mit Skin in the Game

Vorstand und Aufsichtsrat mit Beteiligung von mehr als 25% und langfristigem Engagement in das Unternehmen

Niedrige Verschuldung

Disziplinierung des Vorstands im Einkauf

Kein wertmindernder Overhead

Stringentes Cost-Cutting auf allen Wertschöpfungsebenen

Backup

Vorstand und Aufsichtsrat



Falko Zschunke
CEO



Peter Thilo Hasler
CFO



Bernd Albrecht,
AR-Vorsitzender



Frank Richter
Stv. AR-Vorsitzender



Dennis van Diemen
Aufsichtsrat

Finanzkalender

Datum	
02.09.2024	Nachweisstichtag zur Hauptversammlung 2024
20.09.2024	Ordentliche Hauptversammlung 2024
27.05.2025	Veröffentlichung Jahresabschluss 2024
08.08.2025	Einladung zur ordentlichen Hauptversammlung 2025
29.08.2025	Veröffentlichung Zwischenabschluss 1. Halbjahr 2025
04.09.2025	Nachweisstichtag Hauptversammlung 2025
22.09.2025	Hauptversammlung 2025

Kontakt

Postanschrift und Website	Persönlicher Kontakt
B-A-L Germany AG	Falko Zschunke
Poststraße 5	T +49 160 4461303
01662 Meißen	f@bal-ag.de
www.bal-ag.de	
	Peter Thilo Hasler
	T +49 152 31764553
	p@bal-ag.de

Abstimmungsergebnisse HV 2024

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



IHRE ERWARTUNGEN - WIR LIEFERN !