

B-A-L Germany AG

Hauptversammlung 2026

Disclaimer

HINWEIS ZU ZUKUNFTSGERICHTETEN AUSSAGEN

 Diese Präsentation enthält zukunftsgerichtete Aussagen über die Geschäftstätigkeit, die Finanzlage und die Ertragslage der B-A-L Germany AG. Diese Aussagen basieren auf Annahmen und Prognosen, die auf derzeit verfügbaren Informationen und aktuellen Schätzungen beruhen. Sie unterliegen einer Vielzahl von Unsicherheiten und Risiken. Die tatsächliche Geschäftsentwicklung kann daher erheblich von den Erwartungen abweichen. Über die gesetzlich vorgeschriebenen Offenlegungspflichten hinaus übernimmt die B-A-L Germany AG keine Verpflichtung, zukunftsgerichtete Aussagen zu aktualisieren.

 Sofern nicht anders angegeben, werden alle Werte gemäß den handelsüblichen Rundungsregeln auf- oder abgerundet. Es ist zu beachten, dass sich durch die Verwendung gerundeter Beträge und Prozentsätze Abweichungen ergeben können.

Gliederung

Executive Summary

Geschäftsmodell im Überblick

Der Immobilienmarkt Sachsen

Das Geschäftsjahr 2025

Ausblick auf 2026e/2027e

Backup

Unsere Equity Story in zehn Punkten

- ↗ Opportunistischer Erwerb von Wohnimmobilien in ländlichen Regionen in Sachsen mit guter Verkehrsanbindung und lokaler Infrastruktur
- ↗ Positionierung als profitabler Immobilienbestandshalter mit Buy-and-build-Strategie
- ↗ Niedrige Wettbewerbsintensität im Einkauf, keine Teilnahme an Bieterverfahren
- ↗ Erwerb zu niedrigen Kaufpreisen, unter anderem aus Notverkäufen, ermöglicht Realisierung nachhaltig hoher Ankaufsrenditen von ~10%
- ↗ Kaltmieten von ~5 EUR/qm ermöglichen Vermietungsquoten von mehr als 95%
- ↗ Gefüllte Pipeline durch langjährige Kontakte zu Maklern und Hausverwaltern
- ↗ Keine Neubauten, keine übertriebenen Sanierungsmaßnahmen
- ↗ Keine Bewertungsvolatilität aus IFRS-Bilanzierung
- ↗ Gut prognostizierbare Cashflows aus diversifiziertem Bestandsportefeuille
- ↗ Niedrige Korrelation zum klassischen Immobilienmarkt

Immobilienportefeuille (Stand: 04/2026)

🏠 90 Objekte

🏠 Vermietbare Fläche: 4.396 m²

🏠 Mieteinnahmen 2025: TEUR 259 (Vorjahr: TEUR 243, +6,3% YoY)

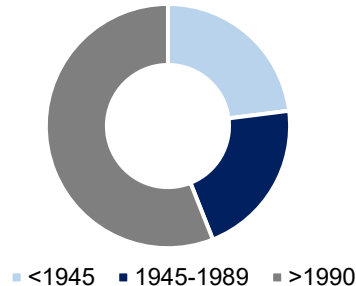
🏠 Mietrendite 2025 (bezogen auf die gesamten Bruttoeinkaufspreise inklusive Anschaffungsnebenkosten): 9,6% (Vorjahr: 9,0%)

🏠 Verschuldungsgrad (Gearing): 42,9% (Vorjahr: 44,7%)

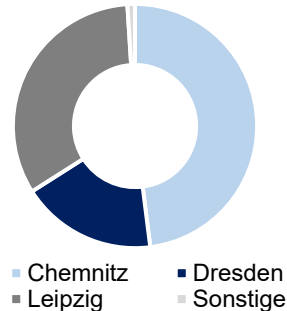
Wohnfläche (in m²)



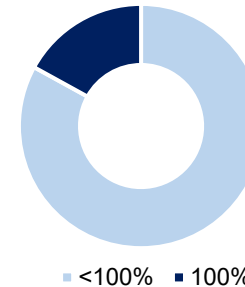
Baujahr der Objekte



Lage (Einzugsbereich)



Eigentumsanteil am Objekt



Ausgewählte Wohnimmobilien



Gliederung

Executive Summary

Geschäftsmodell im Überblick

Der Immobilienmarkt Sachsen

Das Geschäftsjahr 2025

Ausblick auf 2026e/2027e

Backup

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

- Durch die HGB-Bilanzierung stehen bei B-A-L Germany Immobilien mit ihren Anschaffungskosten in der Bilanz
- Externe Faktoren wie Änderungen des Zinsumfeldes oder interne Faktoren wie eine Vermietung mit hohen einstelligen Mietrenditen führen dabei zu keiner Anpassung der Bilanzwerte
- In den vergangenen zwölf Monaten erstmals Hebung stiller Reserven durch opportunistische Verkäufe
- Verkaufserlöse aus drei beurkundeten Verkäufen in 2026e in Höhe von TEUR 200; dies entspricht mehr als dem Doppelten des Buchwerts von TEUR 93
- Sofern wertsteigernd werden opportunistische Verkaufschancen auch in Zukunft genutzt
- In diesen Fällen werden die realisierten Gewinne unmittelbar in das Immobilienportefeuille reinvestiert
- Ungeachtet dessen liegt der Fokus unverändert auf einer Buy-and-Hold-Strategie

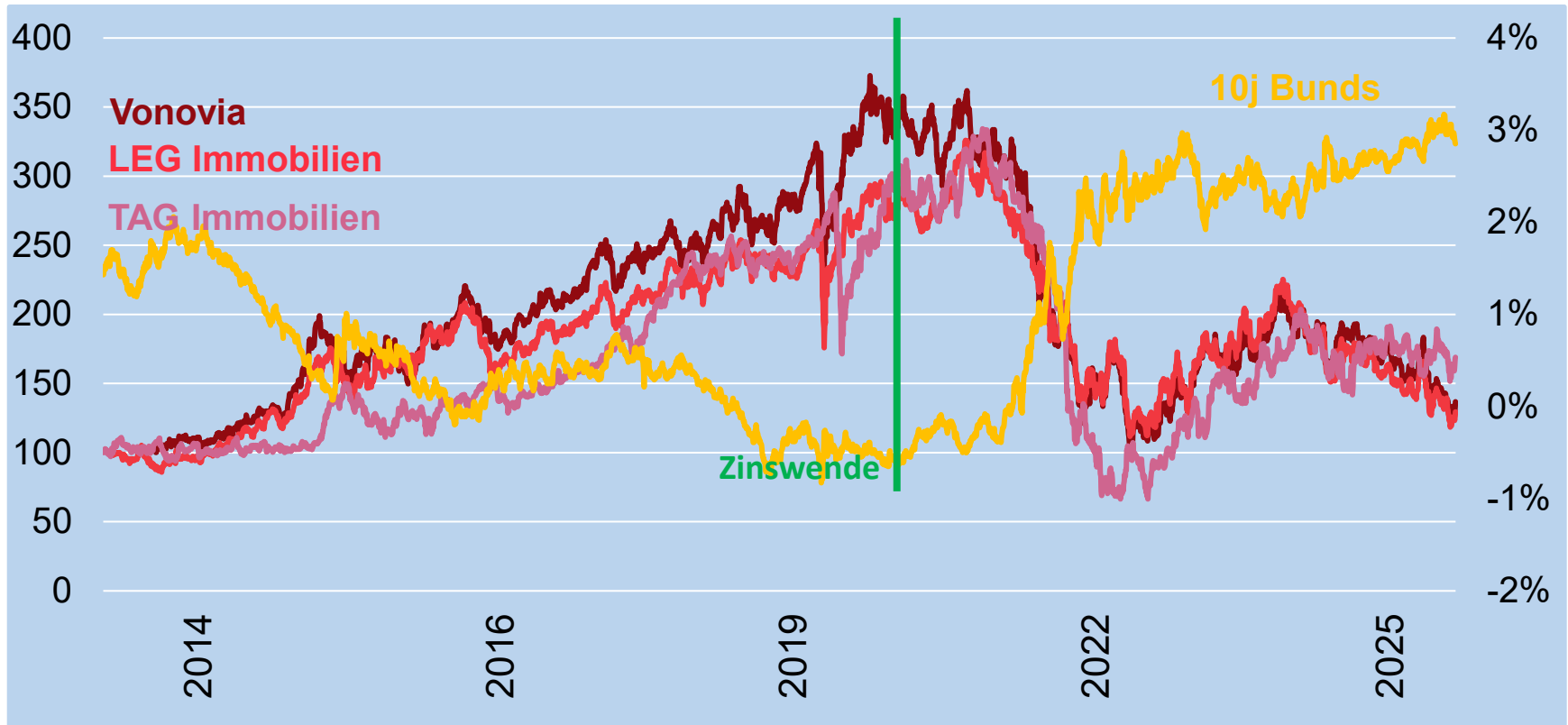
Vorteile aus der Unternehmensstruktur

- ↗ 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: Synchrone 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 HGB-Bilanzierung



Quelle: CapitalIQ

Gliederung

Executive Summary

Geschäftsmodell im Überblick

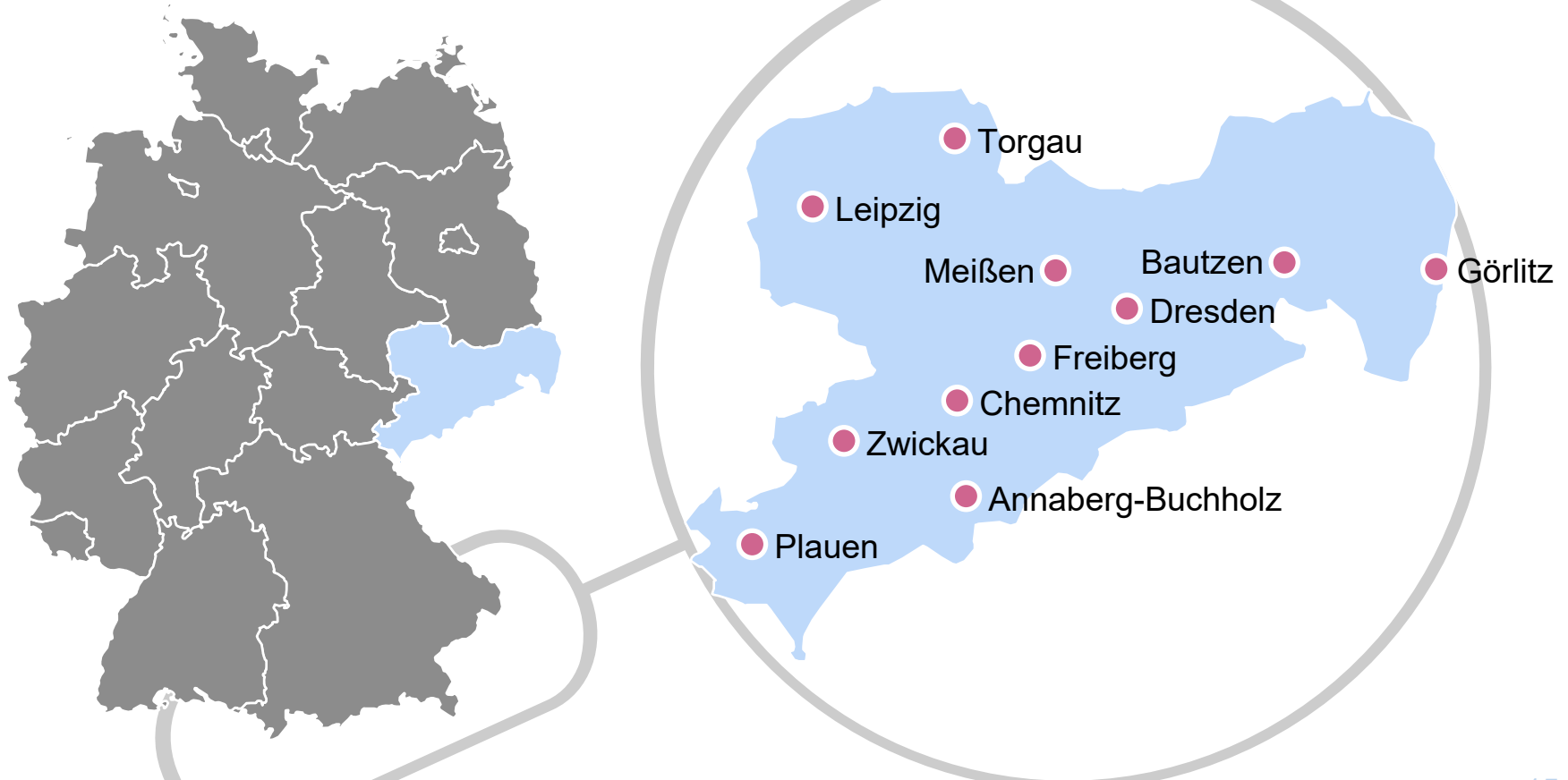
Der Immobilienmarkt Sachsen

Das Geschäftsjahr 2025

Ausblick auf 2026e/2027e

Backup

Der Freistaat Sachsen



Eckdaten für Sachsen im Langfristvergleich

		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bruttoinlandsprodukt	EUR Mrd.	124,0	127,6	132,5	129,4	136,0	148,5	158,6	163,0	168,0
YoY	%	5,8%	2,9%	3,8%	-2,3%	5,1%	9,2%	6,8%	2,8%	3,1%
Einwohner	Mio.	4,081	4,078	4,072	4,057	4,043	4,051	4,055	4,042	4,076
YoY	%	0,0%	-0,1%	-0,1%	-0,4%	-0,3%	0,2%	0,1%	-0,3%	0,8%
BIP pro Kopf	EUR	30.382	31.290	32.540	31.896	33.638	36.658	39.112	40.322	41.214
YoY	%	5,8%	3,0%	4,0%	-2,0%	5,5%	9,0%	6,7%	3,1%	2,2%
Arbeitslosenquote	%	6,7%	6,0%	5,5%	6,1%	5,9%	5,6%	6,2%	6,5%	6,9%

Quelle: Statistisches Bundesamt, Freistaat Sachsen, Bundesagentur für Arbeit

Sachsen als Wachstumsregion

- Der Freistaat Sachsen ist ein an der Börse zu Unrecht vernachlässigtes Bundesland
- Das BIP lag im vergangenen Jahr 2025 bei rund EUR 168 Mrd. (+3,1% YoY)
- Pro Kopf der sächsischen Bevölkerung lag das BIP mit EUR 41.200 um 23% unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (EUR 53.500). Das durchschnittliche jährliche Wachstum des Pro-Kopf-BIPs lag im Zeitraum 2000-25 mit 3,6% aber deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 2,9%
- Die Arbeitslosenquote lag 2025 im Jahresdurchschnitt bei 6,9% (Deutschland: 6,3%)
- 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 2024 bei rund 4,076 Mio. (+0,8% YoY)
- Zum Jahresende 2024 gab es in Sachsen 2,356 Mio. Wohnungen (+1,7% YoY). Neubautätigkeit bleibt hinter den Erwartungen und hinter dem Bedarf zurück

Quelle: Statistisches Bundesamt, Freistaat Sachsen, Bundesagentur für Arbeit

Gliederung

Executive Summary

Geschäftsmodell im Überblick

Der Immobilienmarkt Sachsen

Das Geschäftsjahr 2025

Ausblick auf 2026e/2027e

Backup

2025 im Überblick

93

Anzahl Wohnimmobilien
zum 31.12.2025

4.539_{m²}

Vermietbare Wohnfläche
zum 31.12.2025

259_{TEUR}

Umsatz aus Vermietung
in 2025

112_{TEUR}

Operatives Ergebnis (adj. EBIT)*
in 2025

4,94_{EUR/m²}

Monatliche Ist-Miete
in 2025

5_%

Leerstandsquote
in 2025

*adjustiert um Einmaleffekte (nicht testiert)

Operative Entwicklung im Langfristvergleich

		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mieterlöse	EURk	63,4	121,3	195,5	220,6	225,0	242,5	243,4	258,7
YoY	%	n/a	91,3%	61,1%	12,9%	2,0%	7,8%	0,4%	6,3%
EBITDA	EURk	-88,9	-190,7	72,5	83,1	68,5	153,6	137,6	53,1
in % der Umsatzerlöse	%	-140,2%	-157,2%	37,1%	37,7%	30,4%	63,3%	56,5%	20,5%
EBIT	EURk	-100,9	-223,9	13,9	24,1	11,1	61,4	75,2	-9,6
in % der Umsatzerlöse	%	-159,1%	-184,5%	7,1%	10,9%	4,9%	25,3%	30,9%	-3,7%
Ergebnis vor Steuern	EURk	-95,5	-231,2	6,7	15,2	-1,3	35,0	40,3	-42,3
Ergebnis nach Steuern	EURk	-97,5	-234,0	1,7	9,5	-7,1	28,5	33,6	-54,1
Adjustiertes EBIT	EURk	27,4	13,9	36,2	64,7	84,3	75,2	116,8	112,1

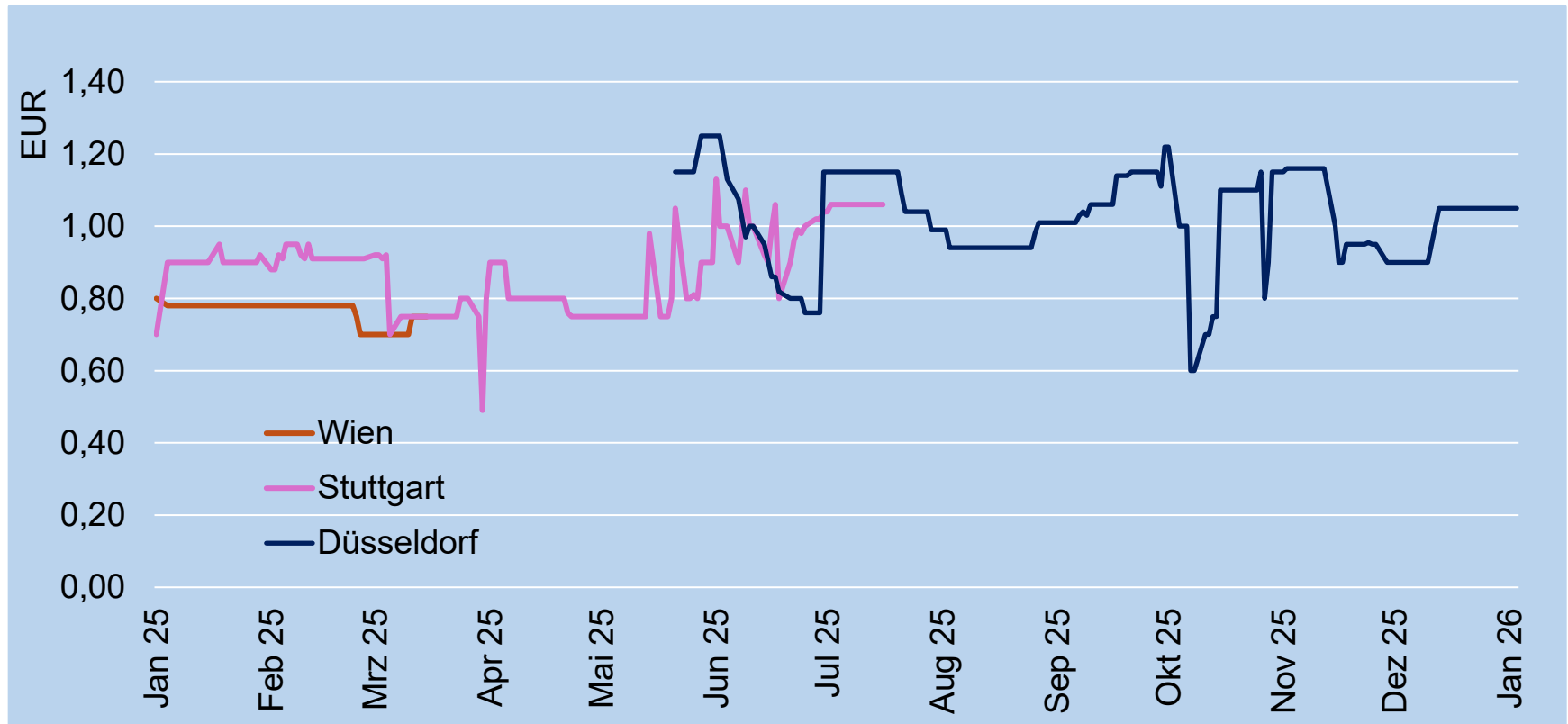
Ermittlung des adjustierten EBITs

		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TEUR	-100,9	-223,9	13,9	24,1	11,1	61,4	75,2	-9,6
Bereinigung um Erträge aus dem Verkauf von Immobilien	TEUR	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-46,9
Bereinigung um periodenfremde Aktivitäten	TEUR	12,9	-2,3	-28,0	-20,9	-4,2	-59,9	-45,3	-24,2
Bereinigung um laufende Bewirtschaftungskosten	TEUR	18,1	32,0	50,4	61,5	77,4	73,7	70,1	60,8
Bereinigung um Finanzierungskosten	TEUR	97,4	208,0	0,0	0,0	0,0	0,0	16,8	132,0
Adjustiertes operatives Ergebnis	TEUR	27,4	13,9	36,2	64,7	84,3	75,2	116,8	112,1

Operative Entwicklung im Langfristvergleich

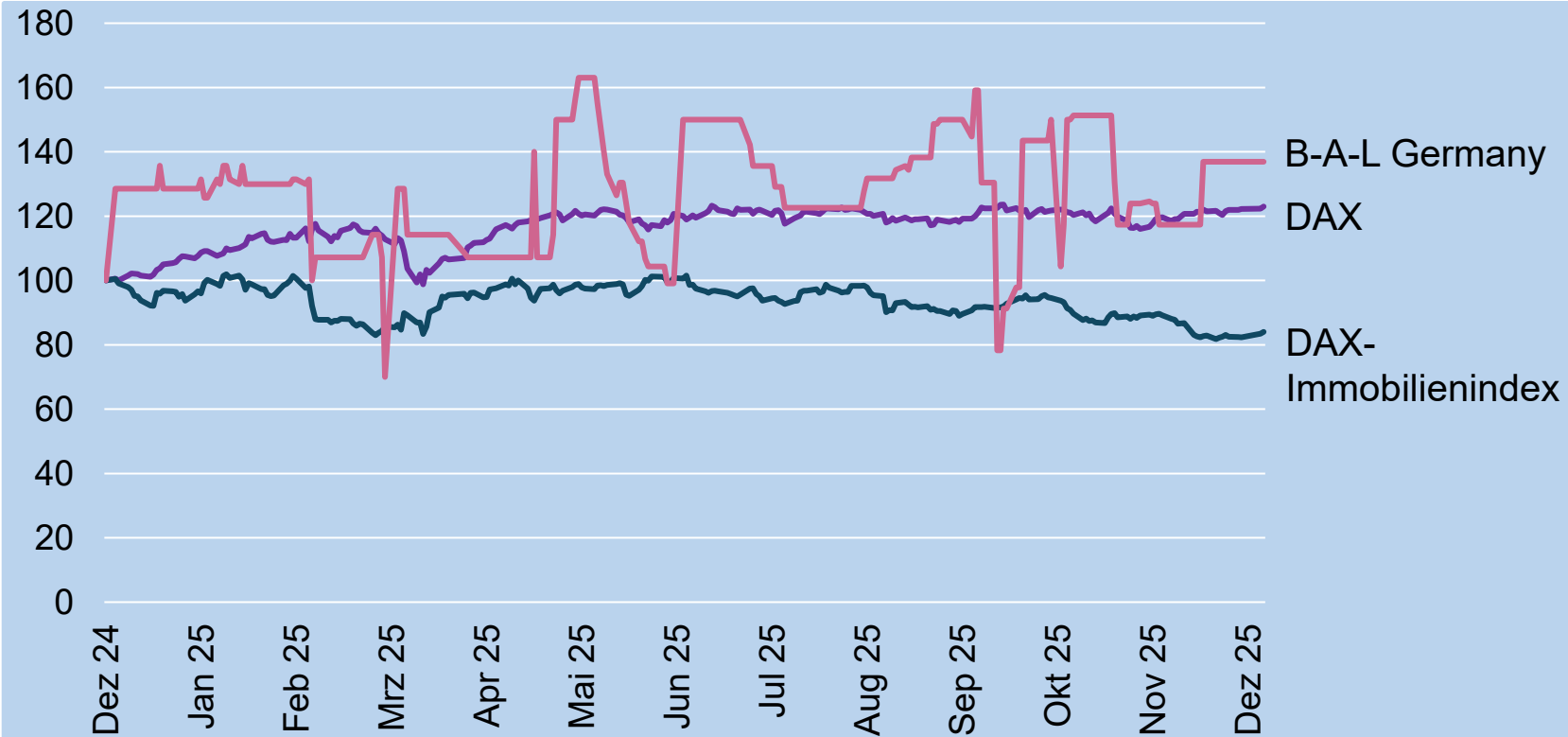
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl der Einheiten		48	67	81	81	89	92	94	93
Sachanlagevermögen	TEUR	950	1.677	2.266	2.239	2.498	2.678	2.708	2.705
Wohnfläche	qm	1.648	2.781	3.749	3.749	4.333	4.521	4.642	4.539
YoY	%	n/a	68,8%	34,8%	0,0%	15,6%	4,3%	2,7%	-2,2%
Leerstandsquote	%	3%	8%	11%	9%	6%	5%	3%	5%
Mieterlöse	TEUR	63,4	121,3	195,5	220,6	225,0	242,5	243,4	258,7
YoY	%	n/a	91,3%	61,1%	12,9%	2,0%	7,8%	0,4%	6,3%
Miete pro qm pro Monat	EUR	3,31	4,96	5,61	5,39	4,94	4,81	4,56	4,94
Durchschnittliche Mietrendite	%	6,7%	9,2%	9,9%	9,8%	9,5%	9,4%	9,0%	9,6%

Kursentwicklung (2025)



Quelle: CapitalIQ

Kursentwicklung (2025)



Quelle: CapitalIQ

Kursdaten 2025 (Börse Düsseldorf)

EUR **1,15**

Jahreseröffnungskurs

EUR **1,25**

Jahreshöchstkurs

EUR **0,60**

Jahrestiefstkurs

EUR **1,02**

Jahresdurchschnittskurs

EUR **1,05**

Jahresschlusskurs

210 Stück Aktien

Täglicher Börsenumsatz

Gliederung

Executive Summary

Geschäftsmodell im Überblick

Der Immobilienmarkt Sachsen

Das Geschäftsjahr 2025

Ausblick auf 2026e/2027e

Backup

Aktueller Stand des Immobilienportefeuilles

94

Anzahl Wohnimmobilien
YTD

4.563_{m²}

Vermietbare Wohnfläche
YTD

145_{TEUR}

Verkaufserlöse
YTD

53_{TEUR}

Buchgewinne aus Verkauf
YTD

4,86_{EUR/m²}

Monatliche Ist-Miete
YTD

7_%

Leerstandsquote
YTD

Ausblick auf 2026e/2027e

- Aufdeckung stiller Reserven in Höhe von TEUR 53 durch Verkäufe von zwei Immobilien, die nicht oder nicht mehr dem strategischen Anforderungsprofil entsprechen; der gesamte investierbare Liquiditätszufluss beläuft sich auf TEUR 145
- Bankkredite in Höhe von TEUR 550, die es B-A-L Germany ermöglichen, sieben bislang leerstehende Wohnungen mit einer Wohnfläche von rund 500 m² zu sanieren
- Überschüssige, nicht verwendete Kreditbeträge in Höhe von TEUR 350 können vereinbarungsgemäß für den Erwerb zusätzlicher Wohnungen verwendet werden. Aktuell vorliegende Angebote sollten daraus (ohne Einsatz von Leverage) den Erwerb einer Mietfläche von insgesamt 700 qm ermöglichen lassen. Unter der Annahme ortsüblicher Mieten lassen sich Mieteinnahmen in Höhe von rund EUR 43.000 p.a. erwarten
- Unter dem Strich ergibt sich aus der Modernisierung bestehender Wohnungen und der Bestandserweiterung ein annualisierter Anstieg der Mieterlöse von rund TEUR 75 p.a. bei einer jährlichen Zinsbelastung von knapp TEUR 28

Ausblick auf 2026e/2027e

- Durchführung einer Bar-Kapitalerhöhung um 50% mit Bezugsrecht und Möglichkeit zum Überbezug erhöht das Grundkapital der Gesellschaft auf bis zu EUR 3,0 Mio. von EUR 2,0 Mio.
- Ein Bezugskurs in Höhe des aktuellen Aktienkurses von EUR 1,05 führt bei 573.360 gezeichneten Aktien zu einem Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 0,6 Mio.
- Dieser wird zum überwiegenden Teil zum Erwerb von Wohnimmobilien eingesetzt
- Weitere Mieteinnahmen sind zu erzielen, sollte es gelingen, das eingeworbene Eigenkapital durch die Aufnahme von Fremdkapital zu leveragen

Ausblick

		2022	2023	2024	2025	2026e	2027e	2028e	2029e
Mieterlöse	EURk	225,0	242,5	243,4	258,7	261,0	317,3	343,5	356,5
YoY	%	2,0%	7,8%	0,4%	6,3%	0,9%	21,6%	8,3%	3,8%
EBITDA	EURk	68,5	153,6	137,6	53,1	4,2	137,0	157,4	165,8
in % der Umsatzerlöse	%	30,4%	63,3%	56,5%	20,5%	1,6%	43,2%	45,8%	46,5%
EBIT	EURk	11,1	61,4	75,2	-9,6	-57,4	65,8	82,3	89,8
in % der Umsatzerlöse	%	4,9%	25,3%	30,9%	-3,7%	-22,0%	20,7%	24,0%	25,2%
Ergebnis vor Steuern	EURk	-1,3	35,0	40,3	-42,3	-90,6	27,8	45,4	53,1
Ergebnis nach Steuern	EURk	-7,1	28,5	33,6	-54,1	-101,8	14,0	31,3	38,5
Adjustiertes EBIT	EURk	84,3	75,2	116,8	112,1	49,8	158,5	177,8	188,1

Ermittlung des adjustierten EBITs

		2022	2023	2024	2025	2026e	2027e	2028e	2029e
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TEUR	11,1	61,4	75,2	-9,6	-57,4	65,8	82,3	89,8
Bereinigung um Erträge aus dem Verkauf von Immobilien	TEUR	0,0	0,0	0,0	-46,9	-52,7	0,0	0,0	0,0
Bereinigung um periodenfremde Aktivitäten	TEUR	-4,2	-59,9	-45,3	-24,2	24,8	14,2	11,3	11,9
Bereinigung um laufende Bewirtschaftungskosten	TEUR	77,4	73,7	70,1	60,8	65,2	78,5	84,1	86,5
Bereinigung um Finanzierungskosten	TEUR	0,0	0,0	16,8	132,0	70,0	0,0	0,0	0,0
Adjustiertes operatives Ergebnis	TEUR	84,3	75,2	116,8	112,1	49,8	158,5	177,8	188,1

Ausblick

		2022	2023	2024	2025	2026e	2027e	2028e	2029e
Anzahl der Einheiten		89	92	94	93	94	114	118	122
Sachanlagevermögen	TEUR	2.498	2.678	2.708	2.705	2.621	3.231	3.316	3.423
Wohnfläche	qm	4.333	4.521	4.642	4.539	4.563	5.979	6.149	6.362
YoY	%	15,6%	4,3%	2,7%	-2,2%	0,5%	31,0%	2,9%	3,5%
Leerstandsquote	%	6%	5%	3%	5%	5%	3%	3%	3%
Mieterlöse	TEUR	225,0	242,5	243,4	258,7	261,0	317,3	343,5	356,5
YoY	%	2,0%	7,8%	0,4%	6,3%	0,9%	21,6%	8,3%	3,8%
Miete pro qm pro Monat	EUR	4,94	4,81	4,56	4,94	5,03	5,17	4,87	4,90
Durchschnittliche Mietrendite	%	9,5%	9,4%	9,0%	9,6%	9,8%	10,8%	10,5%	10,6%

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

Gliederung

Executive Summary

Geschäftsmodell im Überblick

Der Immobilienmarkt Sachsen

Das Geschäftsjahr 2025

Ausblick auf 2026e/2027e

Backup

Vorstand und Aufsichtsrat



Falko Zschunke
CEO



Peter Thilo Hasler
CFO



Bernd Albrecht,
AR-Vorsitzender

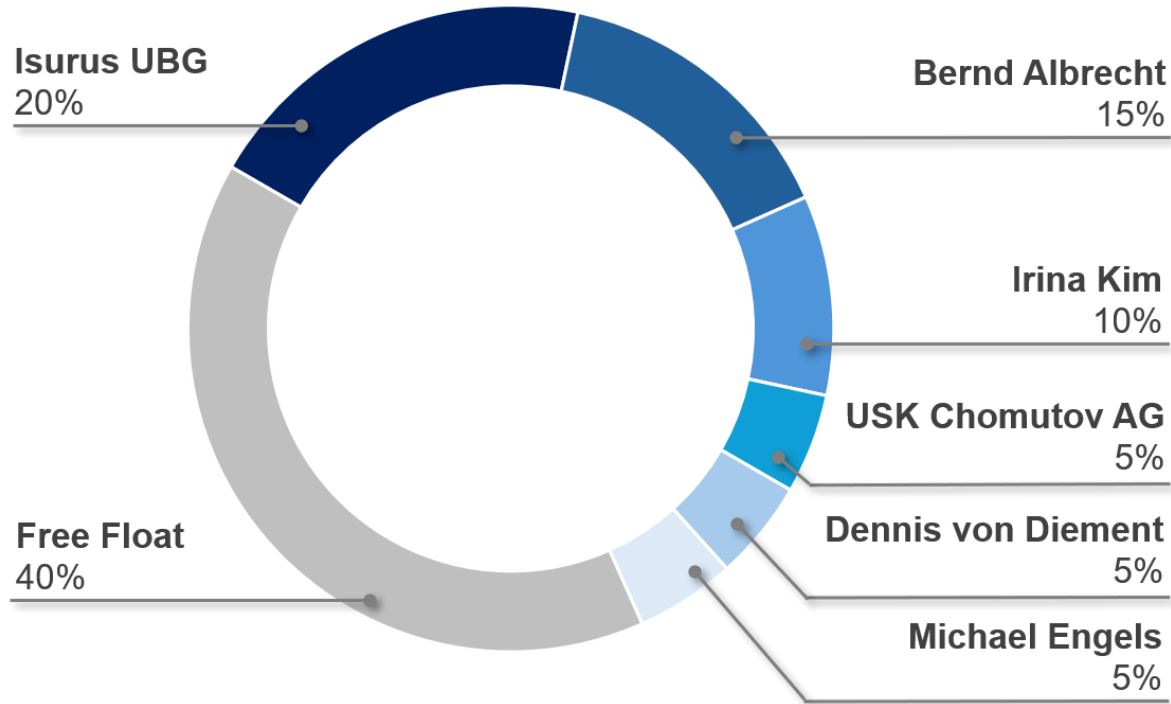


Dennis van Diemen
Stv. AR-Vorsitzender



Ernst G. Wittmann
Aufsichtsrat

Aktionärsstruktur



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



IHRE ERWARTUNGEN - WIR LIEFERN !