

B-A-L Germany AG

A.o. Hauptversammlung 2025

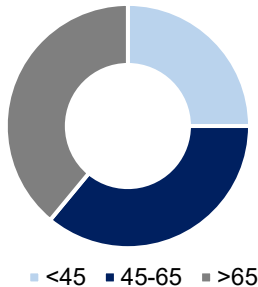
Equity Story

- ↗ 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

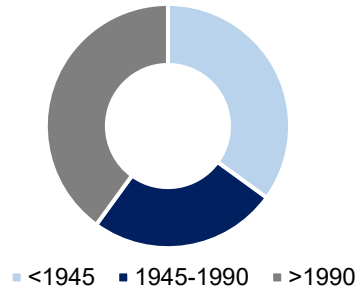
Immobilienportefeuille (12/2024)

- 94 Objekte (Vorjahr: 92)
- Vermietbare Fläche: 4.642 m² (Vorjahr: 4.521 m², +2,7% YoY)
- Mieteinnahmen: TEUR 361 (Vorjahr: TEUR 348, +3,7% YoY)
- Mietrendite (bezogen auf die gesamten Bruttoeinkaufspreise inklusive Anschaffungsnebenkosten): 13,3% (Vorjahr: 13,0%)
- Verschuldungsgrad (Gearing): 36,9% (Vorjahr: 35,5%)

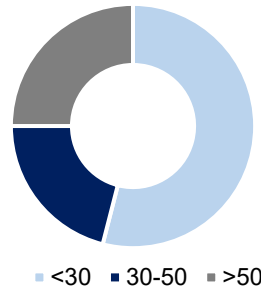
Wohnfläche (in m²)



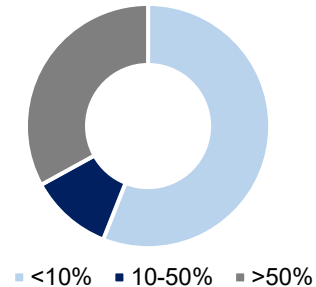
Baujahr der Objekte



Alter der Mieter (in Jahren)



Eigentumsanteil am Objekt



Ausgewählte Wohnimmobilien



Geschäftsmodell im Überblick

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 2024 bei rund EUR 155,4 Mrd. (-0,4% YoY)
- Pro Kopf der sächsischen Bevölkerung lag das BIP mit EUR 38.408 um 24,4% unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (EUR 50.819). Das durchschnittliche jährliche Wachstum des Pro-Kopf-BIPs lag im Zeitraum 2000-24 mit 3,4% aber deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 2,8%
- Die Arbeitslosenquote lag 2024 im Jahresdurchschnitt bei 6,5% (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 2024 bei rund 4,045 Mio. (-0,2% YoY). Seit 2013 ist ein Nettozuzug zu beobachten, auch in eher infrastrukturschwächere Regionen
- Zum Jahresende 2023 gab es in Sachsen 2,409 Mio. Wohnungen (+0,3% YoY). Neubautätigkeit bleibt hinter den Erwartungen und hinter dem Bedarf zurück

Eckdaten für Sachsen im Langfristvergleich

		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bruttoinlandsprodukt	EUR Mrd.	117,2	121,8	125,2	130,4	128,7	135,4	146,3	156,0	155,4
YoY	%	3,2%	3,9%	2,7%	4,2%	-1,3%	5,2%	8,0%	6,7%	-0,2%
Einwohner	Mio.	4,082	4,081	4,078	4,072	4,057	4,043	4,086	4,089	4,045
BIP pro Kopf	EUR	28.722	29.854	30.697	32.021	31.726	33.498	35.792	38.142	38.408
Arbeitslosenquote	%	7,5%	6,7%	6,0%	5,5%	6,1%	5,9%	5,6%	6,2%	6,5%

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: 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 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 35,5% (per 12/2023, Vorjahr: 36,9%) in einem branchenunüblich niedrigen Bereich
- Fremdkapital steht dem Unternehmen derzeit durch langfristige und zinsgünstige Gesellschafterdarlehen zur Verfügung

Das Geschäftsjahr 2024

2024 im Überblick

94

Anzahl Wohnimmobilien
zum 31.12.2024

4.642_{m²}

Vermietbare Wohnfläche
zum 31.12.2024

361_{TEUR}

Umsatz aus Vermietung
in 2024

33,6_{TEUR}

Ergebnis nach Steuern
in 2024

6,68_{EUR/m²}

Monatliche Ist-Miete
in 2024

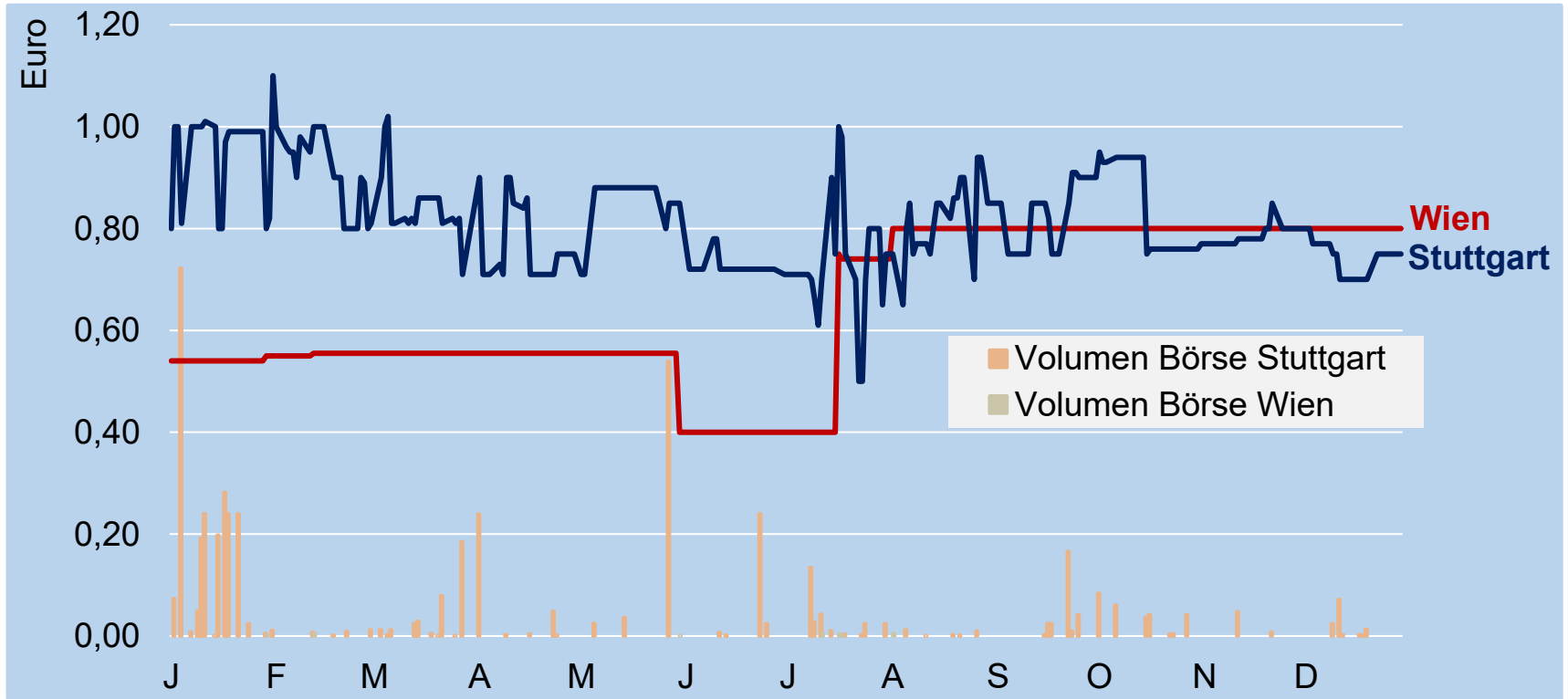
3_%

Leerstandsquote
in 2024

Operative Entwicklung im Langfristvergleich

		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Umsatz	TEUR	87,8	169,8	262,2	295,9	303,8	348,0	360,8
EBITDA	TEUR	-88,7	-190,7	53,7	65,0	68,5	153,7	137,6
EBIT	TEUR	-100,7	-223,9	-5,0	6,0	11,1	61,4	75,2
Ergebnis vor Steuern	TEUR	-95,5	-231,2	6,7	15,2	-1,3	35,0	40,3
Ergebnis nach Steuern	TEUR	-97,5	-234,0	1,7	9,5	-7,1	28,5	33,6
Anzahl Wohnungen		48	67	81	81	89	92	94
Wohnfläche per Jahresende	m2	1.648	2.781	3.749	3.749	4.333	4.521	4.642
Leerstandsquote	%	3,0%	8,0%	11,0%	9,0%	6,0%	5,0%	3,0%
Miete je qm pro Monat	EUR	4,57	5,53	6,55	7,23	6,22	6,75	6,68

Kursentwicklung (2024)



Quelle: CapitalIQ

Kursdaten 2024 (Börse Stuttgart)

EUR **0,80**

Jahreseröffnungskurs

EUR **1,10**

Jahreshöchstkurs

EUR **0,50**

Jahrestiefstkurs

EUR **0,82**

Jahresdurchschnittskurs

EUR **0,75**

Jahresschlusskurs

799 Stück Aktien

Täglicher Börsenumsatz

Neuaufstellung an der Börse

Die Neupositionierung der Aktie

- ↗ Problem: (Nahezu) vollständige Illiquidität der Aktien an der Börse Wien
- ↗ **Lösung:** Einstellung des Börsenhandels in Wien
- ↗ Problem: Die Börse Stuttgart will nur eine Zweitnotierung akzeptieren. Die Einstellung der Börsennotierung würde also ein Delisting in Stuttgart zur Folge haben
- ↗ **Lösung:** Aufnahme des Handels der Stammaktien im Freiverkehr der Börse Düsseldorf
- ↗ Nach Zusammenlegung der Aktien auf eine Aktiengattung werden dann die zu Stammaktien gewandelten Vorzugsaktien an der Börse Düsseldorf gehandelt
- ↗ Für Aktionäre hat diese Notierungsaufnahme also den Vorteil, dass der Handel nicht länger auf zwei Börsenplätze verteilt ist. Die Liquidität der Aktie steigt dadurch an
- ↗ Mittelfristig ist der Aufstieg der Aktien in den Qualitätsmarkt der Börse Düsseldorf vorgesehen

Das Geschäftsjahr 2025

2025 im Überblick (YTD)

95

Anzahl Wohnimmobilien
YTD

4.713_{m²}

Vermietbare Wohnfläche
YTD

194_{TEUR}

Umsatz aus Vermietung
YTD

n/a

Ergebnis nach Steuern
YTD

5,07_{EUR/m²}

Monatliche Ist-Miete
YTD

3_%

Leerstandsquote
YTD

Ausblick auf das Gesamtjahr 2025

- ↗ Aufdeckung stiller Reserven durch opportunistische Verkäufe von Immobilien, die nicht oder nicht mehr dem strategischen Anforderungsprofil entsprechen
- ↗ Die Aufnahme zinsgünstiger Bankverbindlichkeiten oder alternativer Fremdkapitalien ist unverändert in Verhandlungen
- ↗ Durch diese – und durch die erwirtschafteten operativen Cashflows – werden weitere Zukäufe attraktiver Einzelwohneigentumsobjekte finanziert
- ↗ Beibehaltung der Leerstandsquote von 3%
- ↗ Deutliche Verbesserung des Ergebnisses vor Zinsen und Steuern (EBIT, vor Sonderaufwendungen) auf TEUR 95 von TEUR 75,2 basierend auf dem erhöhten Bestand an Wohneigentumsobjekten und steigenden Durchschnittsmieten

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



Dennis van Diemen
Stv. AR-Vorsitzender



Ernst G. Wittmann
Aufsichtsrat

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 !