

BÖRSE INSIDE Erst wissen – dann handeln!



Interview mit Falko Zschunke (B.A.L. Germany)
und Alexander Coenen (Capital Lounge)

«Nach einem dreistelligen Umsatzwachstum 2019 haben wir unsere Mittelfristziele ein Jahr früher erreicht als geplant!»

Die B-A-L Germany AG ist ein Bestandshalter von Wohnimmobilien in Sachsen. Seit dem Börsenlisting im Januar diesen Jahres in Wien hat sich die Gesellschaft rasant entwickelt. Sowohl der operative Umsatz als auch das Grundkapital werden sich im Jahresverlauf verdoppelt haben. Trotz der operativ guten Entwicklung war die Aktie des Unternehmens in den vergangenen Monaten überdurchschnittlich volatil. Wir nehmen diesen interessanten Wert für Sie unter die Lupe und geben Ihnen einen Einblick in die aktuellen Entwicklungen aus Sicht des Managements.

Wir sprechen heute mit dem Vorstand der Gesellschaft, Herrn Falko Zschunke und mit Herrn Alexander Coenen, Geschäftsführer der Capital Lounge GmbH, dem Capital Market Coach der B-A-L Germany AG.



Falko Zschunke (2. v. l.) und Alexander Coenen (4. v. l.) bei der Handlungsaufnahme der B.A.L. an der Wiener Börse



Herr Coenen, was war Ihr erster Eindruck über die B-A-L Germany AG, welche Erwartungen hatten Sie an das Listing und wie sehen Sie die Entwicklung der Gesellschaft heute?



Ich lernte Herrn Zschunke - und durch ihn die B-A-L Germany AG - im August 2018 kennen. Ein persönlicher Besuch vor Ort in Meißen, mit Besuch der Büroräumlichkeiten und einiger der im Portfolio befindlichen Objekte, machte mir schnell klar, dass es sich hierbei um ein sehr professionelles und zielstrebiges Unternehmen handelt. Im darauffolgenden Monat haben wir uns dann gemeinsam die für ein Listing in Frage kommenden Börsenplätze angesehen und uns einstimmig für einen Börsengang in Wien entschieden. Ende September gab es bereits das erste Treffen mit dem Listing Department der Wiener Börse. Die Vorstellung verlief reibungslos und noch am Ende der Präsentation erhielten wir eine positive Indikation bezüglich der möglichen Einbeziehung der Aktien in den Handel.

Basierend auf dieser motivierenden Entwicklung wurde im Oktober 2018 eine Kapitalerhöhung um 500.000 Vorzugsaktien beschlossen, die bereits im November 2018 dank unserer Unterstützung komplett platziert werden konnte. Der Gesellschaft flossen 600.000 Euro zu. Da die Eintragung der Kapitalerhöhung beim Amtsgericht Dresden am 19. Dezember 2018 erfolgte, konnte der offizielle Antrag auf Einbeziehung der Vorzugsaktien der B-A-L Germany AG aufgrund der Weihnachtszeit erst am 10. Januar 2019 stattfinden. Die Erstnotiz fand dann sogar früher als erwartet, nämlich bereits am 16. Januar 2019, im Segment „direct market“ der Wiener Börse statt. Dabei wurde der Referenzpreis von 2,00 Euro pro Aktie am ersten Handelstag mit ausgeführten Trades bei 2,20 Euro bereits überschritten.

Dank zahlreicher Investorengespräche und -präsentationen stieg das Interesse an den Aktien der B-A-L Germany AG ab April 2019 spürbar an und fand im Juli 2019 seinen vorläufigen Höhepunkt. Als Konsequenz der deutlich vergrößerten Investorenbasis konnten die Aktien der B-A-L Germany AG am 23. Juli 2019 auch in den Handel der Börse Stuttgart einbezogen werden. In Summe wurden bis dato Umsätze in Höhe von 2,7 Millionen Euro in Wien und 1,4 Millionen Euro in Stuttgart gehandelt. Das ist überaus beachtlich für einen Emittenten dieser Größe und infolgedessen wurden auch professionelle Investoren aus ganz anderen Ligen auf B-A-L aufmerksam.

Somit war es auch nicht verwunderlich, dass noch im Juli 2019 eine Kapitalerhöhung um weitere 300.000 Vorzugsaktien, dieses Mal bei 1,80 Euro, erfolgreich platziert werden konnte. Die Stücke wurden uns förmlich aus der Hand gerissen, die Kapitalerhöhung war mehrfach überzeichnet. Der Gesellschaft flossen hierdurch weitere 540.000 Euro an liquiden Mitteln zu.

Derzeit läuft eine weitere Kapitalerhöhung. Dieses Mal geht es um 400.000 Stammaktien aus dem genehmigten Kapital 2018, die durch einen international tätigen Großinvestor gezeichnet werden. Die Anzahl der Stammaktien wird sich mit Abschluss dieser Kapitalerhöhung folglich auf 1.200.000 erhöhen und die B-A-L Germany AG erhält weitere liquide Mittel in Millionenhöhe.

Kein Wunder, dass der Ausbau des Immobilienportfolios weitaus schneller als geplant voranschreitet. Wir sind stolz, einen so ansprechenden Kunden betreuen zu dürfen und maßgeblich zu dem aktuellen Erfolg beigetragen zu haben.



Herr Zschunke, Sie überraschen die Börse mit einer hohen Schlagzahl im laufenden Jahr. Würden Sie uns verraten, wie es ab Herbst weitergeht?



Anfang November werden wir unsere Hauptversammlung durchführen. Wir haben eine umfangreiche Agenda. Unter anderem wollen wir zum Jahreswechsel den Sprung in den amtlichen Markt schaffen und damit eine deutliche Aufwertung der Gesellschaft für unsere Aktionäre erreichen. Damit werden wir auch institutionelle Investoren erreichen, die unsere Aktie derzeit noch nicht kaufen dürfen.

Auf der Kapitalseite ist der nächste Schritt eine deutliche Kapitalerhöhung bei den Stamm- und Vorzugsaktien. Für unsere Stammaktien konnte ein neuer, sehr potenter Ankeraktionär gewonnen werden. Sein Interesse an der Gesellschaft freut uns außerordentlich und motiviert uns zugleich. Bei den Vorzugsaktien möchten wir die durchweg guten Erfahrungen mit unseren Kleinaktionären nutzen und den Streubesitz weiter ausbauen. Nach vielen Gesprächen im Rahmen der letzten Kapitalmaßnahme wissen wir um die hohen Erwartungen. Gern stellen wir uns dieser Herausforderung und werden natürlich liefern.

Im Geschäft bedeutet das zunächst, die Integration der gerade erworbenen Einheiten und die Vermietung kurzfristig abzuschließen. Die bereits verhandelten Objekte werden erworben und nach Möglichkeit kurze Übergabefristen vereinbart. Weiterhin planen wir im vierten Quartal noch eine weitere Akquisition über 30 Einheiten mit ca. 2.000 m² Wohnfläche. Damit wäre unser bisheriges Mittelfristziel von 5.000 m² bereits ein Jahr früher erreicht. Alle diese Maßnahmen möchten wir in 2019 abschließen, um auch alle damit verbundenen Kosten in diesem Jahr zu verbuchen. Ab 2020 können sich die Erträge dieser Maßnahmen dann in Form einer anständigen Rendite für unsere Aktionäre bezahlt machen.

Und noch ein dritter Punkt steht ganz oben auf der Agenda. Nach längeren Verhandlungen haben wir nun einen Partner auf der Fremdkapitalseite gefunden. Alle bisherigen und laufenden Akquisitionen werden auf ihre Beleihungsfähigkeit hin untersucht. Das Fremdkapital wird zu einer erheblichen Steigerung der Kapitalrentabilität führen und unseren Aktionären bereits ab dem kommenden Jahr zugute kommen.



Herr Zschunke, bislang investiert die B-A-L nur in Sachsen. Gibt es nicht noch weitere interessante Standorte?



Derzeit sind wir tatsächlich auf Sachsen fokussiert. Das immense Angebot dort wird uns noch einige Zeit beschäftigen. Wir bekommen derzeit auch verstärkt Angebote von Verkäufern und Vermittlern, die über den Kapitalmarkt auf uns aufmerksam geworden sind. Eine schöne Entwicklung!

Zu Ihrer Frage: Wir haben auf Grundlage vorliegender Angebote auch Standorte in Niedersachsen (Celle), Oberfranken (Coburg) und der Lausitz (Spremberg) angeschaut. Derzeit macht eine solche Expansion für uns jedoch noch keinen Sinn. Es gibt keine Synergien zum Bestandsgeschäft und durch die großen Entfernungen würden zu viele Kapazitäten gebunden. Dieser Blick in die Nachbarregionen hat sich dennoch gelohnt. Es ist klar, dass unser Geschäftsmodell auch auf andere Bundesländer übertragbar ist und bei wachsender Einkaufsmacht eine Erweiterung schnell umgesetzt werden kann.



Herr Zschunke, angenommen Ihnen würde jemand 10 Mio. Euro zur Verfügung stellen. Was könnten wir von der B-A-L Germany AG dann erwarten?



Das muss heute kein Traum mehr sein. Nach dem kraftvollen Wachstum des letzten Jahres haben wir als mittelfristiges Ziel die achtstellige Marktkapitalisierung anvisiert. Die dazu notwendigen Schritte gehen wir engagiert an. Wären die Mittel bereits heute verfügbar, könnten wir ein Drittel sofort in bereits vorliegende Objektangebote investieren. Wir könnten darüber hinaus vorliegende Großangebote prüfen und verhandeln sowie über eine intensive Akquise eine Vielzahl weiterer Anlagemöglichkeiten auf tun. Ich kann Ihnen versichern: Der von Ihnen genannte Betrag wäre bis Ende des nächsten Jahres in der bisherigen Qualität investiert.



Herr Zschunke, im Juli gab es eine Research-Veröffentlichung mit einem Sell-Rating und Kursziel 1,88 €. Wie sehen sie die jüngste Kursentwicklung und was raten Sie den neuen Investoren aus der Kapitalerhöhung?



Der Kurs unserer Vorzugsaktien ist derzeit sehr volatil. Aus unserer Sicht ist das auf die geringe Menge ausstehender Aktien zurückzuführen. Wir nehmen an, dass im Zuge des weiteren Wachstums der Gesellschaft dieser Effekt nachlassen wird. Das derzeitige Niveau bietet den Anlegern, die bei der Kapitalerhöhung nicht oder nicht im gewünschten Umfang zum Zug gekommen sind, eine attraktive Einstiegsmöglichkeit.

Auf unser Tagesgeschäft haben diese Entwicklungen derzeit wenig Einfluss. Wir sind von der Werthaltigkeit unseres Bestandes überzeugt und sichern durch die professionelle Bewirtschaftung den bestmöglichen Ertrag. Mit einem intensiven Berichtswesen möchten wir alle unsere Aktionäre für die Gesellschaft und unser Geschäftsmodell interessieren. Wir stellen umfassend wichtige Objekte und anstehende Geschäfte vor. Jeder Aktionär soll sich als Miteigentümer fühlen und mehr Informationen bekommen, als wenn er das Objekt selbst gekauft hätte. Unsere Entscheidungen stellen wir nachvollziehbar dar und möchten das transparenteste Immobilienunternehmen am Markt sein.

Mein Rat an unsere Aktionäre: Bleiben Sie uns langfristig treu und erfreuen Sie sich an der kommenden Entwicklung. Auf unserer Seite können Sie die Bestandsentwicklung live verfolgen. Sind Sie unschlüssig oder fehlen Ihnen Informationen, melden Sie sich. Ich stehe Ihnen telefonisch und per E-Mail für Ihre Fragen zur Verfügung.



Herr Coenen, was sind die nächsten Schritte, die die B-A-L Germany AG mit Ihrer Hilfe an der Börse umsetzen wird?



Aufgrund der rasanten operativen Entwicklung und des enormen Interesses von Seiten privater als auch institutioneller Investoren sind wir dabei, einen großen Sprung vorzubereiten: das Upgrade vom Freiverkehr in den amtlichen Markt. Es besteht die Chance, die Aktien vom Segment „direct market“ der Wiener Börse in das Segment „standard market“ zu transferieren und damit selbstverständlich auch alle zusätzlichen Publizitäts- und Transparenzpflichten zu erfüllen. Bei der professionellen Arbeit des B-A-L Managements und mit Hilfe unseres Know-hows sollte das kein Problem sein. Es wäre schlicht die angemessene Reaktion auf die neuen Gegebenheiten. Ich bin mir sicher in diesem Zusammenhang weitere „good news“ vermelden zu können.

BEST OF BI

JETZT ABONNIEREN

„The best of the best“ der internationalen
Anlagemöglichkeiten für Ihren finanziellen Wohlstand



Copyright 2019 B-Inside International Media GmbH – Alle Rechte vorbehalten!

Impressum

B-Inside International Media
GmbH

Christaweg 42
D-79114 Freiburg

UST-IdNr.: DE 197501802

Handelsregister: HRB270560, Freiburg i.Brsg.

Tel: 0761 / 45 62 62 122

Fax: 0761 / 45 62 62 117

Geschäftsführer:

Tom Jordi Ruesch

E-Mail: info@b-inside-international.com

Falls Sie den Newsletter in Zukunft nicht mehr erhalten wollen, dann klicken Sie bitte hier und folgen den Anweisungen:
[vom Newsletter abmelden](#)

Disclaimer:

Bei diesem Text handelt es sich um eine Werbeaussendung für Börseninformationsdienste der B-Inside International Media GmbH! Die in Auszügen oder vollständig dargestellten Analysen sind somit keinesfalls als Kaufempfehlung zu verstehen. Indirekte sowie direkte Regressinanspruchnahme und Gewährleistung muss trotz akkuratem Research und der Sorgfaltspflicht verbundenen Prognostik kategorisch ausgeschlossen werden. Insbesondere gilt dies für Leser, die unsere Investmentanalysen in eigene Anlagedispositionen umsetzen. So stellen weder unsere Musterdepots noch unsere Einzelanalysen zu bestimmten Wertpapieren einen Aufruf zur individuellen oder allgemeinen Nachbildung, auch nicht stillschweigend, dar. Handelsanregungen oder Empfehlungen in diesem Newsletter stellen keine Aufforderung von Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder derivativen Finanzprodukten dar. Eine Haftung für mittelbare und unmittelbare Folgen der veröffentlichten Inhalte ist somit ausgeschlossen. Die Redaktion bezieht Informationen aus Quellen, die sie als vertrauenswürdig erachtet. Eine Gewähr hinsichtlich Qualität und Wahrheitsgehalt dieser Informationen muss dennoch ausgeschlossen werden. Dieser Newsletter darf keinesfalls als persönliche oder auch allgemeine Beratung aufgefasst werden, auch nicht stillschweigend, da wir mittels veröffentlichter Inhalte lediglich unsere subjektive Meinung reflektieren.

Hinweis auf Interessenkonflikte gemäß der Marktmissbrauchsverordnung EU Nr. 596/2014:

Der Verlag selbst, seine Mitarbeiter und/oder nahestehende Dritte können Positionen in den analysierten und an dieser Stelle vorgestellten Anlagen eingegangen sein. Es werden ausschließlich Long-Positionen eingegangen. Gemäß den Compliance-Richtlinien des Verlages geschieht dies bei erstmalig empfohlenen Werten allerdings nicht, bevor die entsprechende Empfehlung in einem unserer Börsenbriefe oder auf der Homepage der B-Inside International Media GmbH veröffentlicht und damit der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wurde. Sind solche Eigenpositionen eingegangen worden, so profitiert der Verlag oder nahestehende Dritte von allfälligen Kurssteigerungen in diesen Titeln. Diese Positionen können jederzeit - also vor, während und nach der Veröffentlichung von Analysen - ohne vorherige Bekanntgabe verkauft werden, was unter Umständen einen belastenden Effekt für die Kursentwicklung bedeutet. Die vorgenannten Personen beabsichtigen, die eingegangenen Positionen bei steigenden Kursen glattzustellen. Das gilt auch, wenn die positive Kursentwicklung auf eine durch die Empfehlung hervorgerufene Nachfrage zurückzuführen ist. Bei allen Kurszielen, die in den veröffentlichten Aktienanalysen genannt werden, handelt es sich lediglich um Einzelmeinungen des Analysten, sodass Positionsglattstellungen von Eigenpositionen jederzeit auch vor Erreichen dieser Kursziele erfolgen können. Darüber hinaus gibt es eine Reihe weiterer Interessenkonflikte, die bei der B-Inside International

Media GmbH im Zusammenhang mit der Erstellung und Veröffentlichung von Finanzanalysen auftreten können und die hiermit offengelegt werden:

1. Die Finanzanalyse ist im Auftrag des analysierten Unternehmens entgeltlich erstellt worden
2. Die Finanzanalyse wurde dem analysierten Unternehmen vor Veröffentlichung vorgelegt und hinsichtlich berechtigter Einwände geändert.
3. Die B-Inside International Media GmbH und/oder ein verbundenes Unternehmen Longpositionen an dem analysierten Unternehmen.
4. Der Ersteller der Analyse und/oder an der Erstellung mitwirkende Personen/Unternehmen halten Longpositionen an dem analysierten Unternehmen.
5. Die B-Inside International Media GmbH führt Aktien des analysierten Unternehmens in einem Echtgelddepot im Rahmen der BI Investmentclubs.
6. Die B-Inside International Media GmbH und/oder nahe stehende Personen sind am Platzierungserfolg dieser Wertpapiere beteiligt.
7. Die Empfehlung erfolgt nach unserer Erkenntnis im Rahmen einer IR-/PR-Kampagne unter Einbeziehung weiterer Börseninformationsmedien.

1

Verlag, Autor oder nahestehende Dritte halten Positionen in folgenden in diesem Brief genannten Aktien: - Die Analysen folgender in dieser Veröffentlichung genannten Gesellschaften sind entgeltlich erstellt worden: B-A-L Germany AG. Auf die damit verbundenen möglichen Interessenskonflikte wird ausdrücklich hingewiesen.

Leser, die auf Grund der in diesem Newsletter veröffentlichten Inhalte Anlageentscheidungen treffen bzw. Transaktionen durchführen, handeln vollständig auf eigene Gefahr. Die in diesem Newsletter oder anderweitig damit im Zusammenhang stehenden Informationen begründen somit keinerlei Haftungspflicht. Im Hinblick auf Geschäfte mit Optionsscheinen weisen wir auf die besonders hohen Risiken hin. Der Handel mit Optionsscheinen ist ein Börsentermingeschäft. Den erheblichen Chancen stehen entsprechende Risiken bis hin zum Totalverlust gegenüber. Nur wer gem. § 53 Abs. 2 BörsenG die bei Banken und Sparkassen ausliegende Broschüre "Basisinformationen über Börsentermingeschäfte" und das Formular "Verlustrisiken bei Börsentermingeschäften" gelesen und verstanden hat, darf am Handel mit Optionsscheinen teilnehmen. Dieser Newsletter erfüllt diese Aufklärungsfunktion nicht. Wer aufgrund der Handelsanregungen in diesem Newsletter Optionsscheingeschäfte tätigt, erklärt damit ausdrücklich, über die geforderte Börsentermingeschäftsfähigkeit zu verfügen und sich somit aller Risiken bewusst zu sein.

Ausdrücklich weisen wir auf die im Wertpapiergeschäft immer vorhandenen erheblichen Risiken hin. Aktieninvestitionen sowie Optionsscheingeschäfte, der Handel mit derivativen Finanzprodukten als auch Anlagen in Investmentfonds beinhalten das Risiko enormer Wertverluste. Insbesondere gilt dies auch im Zusammenhang mit dem börslichen und vorbörslichen Handel von Neuemissionen, bei Auslandsaktien oder an ausländischen Börsen notierten Werten und bei Anlagen in nicht börsennotierte Unternehmen, wie dies bei Venture Capital-Anlagen der Fall ist. Ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals kann dabei keineswegs ausgeschlossen werden. Eigenverantwortliche Anlageentscheidungen im Wertpapiergeschäft darf der Anleger nur bei eingehender Kenntnis der Materie in Erwägung ziehen, in jedem Falle aber ist die Inanspruchnahme einer persönlichen Beratung der Haus- und/oder Depotbank unbedingt zu empfehlen.

In diesem Newsletter befinden sich u.a. im Rahmen von Werbeanzeigen gelegentlich Hyperlinks zu anderen Seiten im Internet. Für alle diese Links gilt: Die B-Inside International Media GmbH erklärt als Betreiberin dieses Newsletters ausdrücklich, keinerlei Einfluss auf die Gestaltung und die Inhalte der gelinkten Seiten zu haben. Daher distanziert sich die B-Inside International Media GmbH hiermit ausdrücklich von den Inhalten aller verlinkten Seiten und macht sich deren Inhalte ausdrücklich nicht zu Eigen. Diese Erklärung gilt für alle in den Seiten vorhandenen Hyperlinks, ob angezeigt oder verborgen, und für alle Inhalte der Seiten, zu denen diese Hyperlinks führen.

Die Erstellung von Studien, Researchberichten und sämtlichen anderen Publikationen der B-Inside International Media GmbH erfolgt unter Berücksichtigung des deutschen Rechts. In anderen Rechtsordnungen kann die Verteilung durch Gesetz beschränkt sein und Personen, in deren Besitz diese Studie gelangt, sollten sich über etwaige Beschränkungen informieren und diese einhalten. Vor diesem Hintergrund distanziert sich die B-Inside International Media GmbH insbesondere von jeder Verbreitung in den USA und Grossbritannien. Hier dürfen die Publikationen ausschliesslich institutionellen Investoren bzw. Market Professionals zugänglich gemacht werden. Die Veröffentlichungen sind nicht für Privatkunden bestimmt. Eine Verteilung an Privatinvestoren bzw. Privatkunden ist nicht beabsichtigt und wird auch nicht mit Wissen des Verlages vorgenommen.