



Vorwort des Vorstands

*Sehr geehrte Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,*

im Geschäftsjahr 2016 lag die B-A-L Germany AG mit ihren Ergebnissen im Rahmen der Erwartungen.

Nunmehr ist die Gewinnzone erreicht und mit einem Ergebnis von 8.659,35 € wurden die Verluste der Vorjahre nahezu vollständig wieder ausgeglichen.



Alle unsere Bestandsimmobilien trugen über den gesamten Berichtszeitraum zum Ergebnis bei und verbesserten die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, auch wenn sich auf Grund unserer Bilanzierung nach HGB die Wertsteigerungen nicht auf das Ergebnis auswirkten. Anders als geplant, haben wir 2016 – mit einer Ausnahme – keine weiteren Zukäufe von Bestandsimmobilien getätigt, da die angebotenen Objekte nicht unseren strikten Auswahlkriterien entsprachen – langfristiger Werterhalt bei kurz- bis mittelfristiger Stärkung der Ertragskraft. Dennoch steht der Ausbau unseres Bestandsimmobilienportfolios auch im Jahr 2017 im Fokus unserer Aktivitäten. Aktuell sind wir bei verschiedenen Objekten in fortgeschrittener Prüfung.

Im Oktober 2016 erwarben wir eine weitere Einheit in der Wohnanlage Neugasse 20 in 01662 Meißen, eine innerstädtische Wohnung mit einer vermieteten Fläche von 49 m². Damit konnten wir unseren Anteil an dieser Anlage um 6,5 % erhöhen. Somit können wir künftig mehr Einfluss auf die Entwicklung des Objektes nehmen. Insgesamt stehen damit derzeit 17 Bestandsimmobilien in unserem Eigentum, zwei davon befinden sich in Meißen, eine in Frankenberg (Dittersbach) und alle Übrigen in Mittweida. Die vermietbare Fläche dieser Immobilien beläuft sich auf mehr als 430 m².

Wie bereits erläutert, gibt das handelsrechtliche Ergebnis die positive Entwicklung unseres Immobilienportfolios nicht wieder, da die substantiellen Wertsteigerungen



Vorwort des Vorstands

in der Rechnungslegung nach HGB nicht abgebildet werden, während sich gleichzeitig jährliche Abschreibungen auf den Immobilienbestand in Höhe von ca. 3.000,00 € ergebnismindernd auswirken. Diese Abschreibungen sowie die Marktwertsteigerungen schaffen jedoch stille Reserven.

Wie erwähnt, liegt unser Fokus im laufenden Jahr auf dem Erwerb weiterer Bestandsimmobilien. Wir prüfen aktuell mehrere Angebote, werden aber nur dann aktiv, wenn wir unsere strengen Anforderungen an Werthaltigkeit und Rendite erfüllt sehen. Die Angebotsknappheit an Immobilien in den von uns bevorzugten Lagen verschärfte sich im zweiten Halbjahr 2016. Das Angebot war von höheren Preisvorstellungen seitens der Verkäufer gekennzeichnet. Dieser Trend wird sich unserer Einschätzung nach fortsetzen. Insbesondere das Umfeld für werthaltige Immobilien wird in 2017 noch herausfordernder, da der Einfluss eines möglichen Anstiegs des Zinsniveaus nicht unmittelbar zu einer spürbaren Reduzierung der Ankaufsfaktoren führen wird. Auf Grund unseres guten Netzwerks sind wir jedoch zuversichtlich, im laufenden Jahr gute und werthaltige Immobilien erwerben zu können. Den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios werden wir ohne einen spürbaren Anstieg von operativen Kosten auf Ebene der B-A-L Germany AG umsetzen können. Dies bedeutet, dass zukünftige Investitionen unmittelbar einen positiven Effekt auf die Ertragslage haben werden.

Unser besonderer Dank gilt auch in diesem Jahr Ihnen, unseren Aktionären und Investoren für das entgegengebrachte Vertrauen.

Der Vorstand