

Veröffentlicht bei [www.gsc-research.de](http://www.gsc-research.de)

## Babylon Capital AG (ISIN DE000A0DPQS8)

Hollerallee 22                      Tel.: +49 (0) 421 / 433 73 63                      **Kontakt Investor Relations:**  
D-28209 Bremen Fax:                      +49 (0) 421 / 433 73 69                      **Email:** [info@babylon-ag.de](mailto:info@babylon-ag.de)  
Deutschland                      +49 (0) 421 / 433 73 69

**Internet:** <http://www.babylon-ag.de>

### HV-Bericht Babylon Capital AG

#### Stabile Dividende von 0,25 Euro auch im Pandemiejahr 2020

Zu ihrer diesjährigen Hauptversammlung hatte die Babylon Capital AG ihre Anteilseigner am 23. September 2021 in die Räumlichkeiten am Osterdeich 27 eingeladen. Der Aufsichtsratsvorsitzende Rudi Kufner begrüßte die vier erschienenen Aktionäre, darunter als Vertreter von GSC Research Alexander Langhorst, und zeigte sich erfreut über das Interesse an der Gesellschaft in diesen Zeiten. Besonders freute ihn, dass es trotz der Rahmenbedingungen dank der geringen Größe der Gesellschaft möglich ist, unter Einhaltung der Vorgaben eine Präsenzhauptversammlung abzuhalten und direkt mit den Aktionären in einen Dialog zu treten.

Nach Entschuldigung der terminlich verhinderten Aufsichtsratsmitglieder Martin Rubensdörffer und Rainer Ehlerding und Abhandlung der üblichen einleitenden Hinweise und Formalien erteilte der Versammlungsleiter dem Alleinvorstand Stephan J. Gerken das Wort.

#### Bericht des Vorstands

Freude darüber, eine Präsenzhauptversammlung abhalten zu können, zeigte auch der Alleinvorstand im Rahmens einer Begrüßung. Wie in den Vorjahren erläuterte Herr Gerken die Geschäftsentwicklung anhand der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung der Babylon Capital AG sowie der freiwillig erstellten Zahlen zum Konzern.

Verglichen mit den Vorjahren ergab sich durch die im Jahr 2020 gegründete weitere Tochtergesellschaft III. Babylon Asset GmbH eine Veränderung. Bislang bestand als einzige Tochtergesellschaft die Babylon Asset GmbH, in der eine Gewerbeimmobilie in einer westdeutschen Großstadt gehalten wird. Die zweite Tochtergesellschaft hat im Oktober 2020 ein Gewerbegrundstück in einer westdeutschen Großstadt erworben. Die Babylon Capital AG stellt gemäß ihrer Holdingfunktion dieser Tochtergesellschaft die entsprechenden Finanzmittel für die dortige Geschäftstätigkeit zur Verfügung.

Durch die geänderte Struktur ergaben sich auch gewisse Änderungen in der Bilanz. So erhöhten sich die

Finanzanlagen auf 50 (Vorjahr: 25) TEUR durch die hinzugekommene weitere Tochtergesellschaft. Die getätigten Ausleihungen an verbundene Unternehmen lagen bei 2,2 (2,6) Mio. Euro und bestehen aus gewährten Genussrechten an die Tochtergesellschaft, bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen von 1.067,1 (447,3) TEUR handelt es sich im Wesentlichen um die Erträge aus den Genussrechten sowie die getätigten Ausleihungen an die III. Babylon Asset GmbH zur Finanzierung des Grundstückserwerbs.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen von 9,6 (17,2) TEUR sind Forderungen aus Steuererstattungen gegenüber dem Finanzamt erfasst, die aus erhaltenen Ausschüttungen auf gehaltene Anteile an in Abwicklung befindlichen Immobilienfonds stammen. Wie der Vorstand in diesem Zusammenhang erläuterte, werden infolge eines komplizierten Verfahrens bei den Banken derartige Ausschüttungen im Regelfall zuerst besteuert und diese dann im Folgejahr zurückerstattet. Dieser Rückerstattungsanspruch wurde laut Vorstand in der genannten Bilanzposition abgebildet. Die Position Wertpapiere im Volumen von 187,2 (240,7) TEUR besteht dabei im Wesentlichen aus den genannten Anteilen an in Abwicklung befindlichen Immobilienfonds. Der Kassenbestand bei Kreditinstituten liegt nach Verwaltungsangabe bei 73,4 nach zuvor 143,3 TEUR.

Wenig verändert hat sich im Berichtsjahr auch die Passivseite der Bilanz. So beläuft sich das Eigenkapital auf 3,57 nach zuvor 3,46 Mio. Euro, die einzige Veränderung gegenüber dem 2019er Abschluss ergibt sich hier in der Höhe des ausgewiesenen Bilanzgewinns, der 800,3 TEUR nach zuvor 685,9 TEUR beträgt. Am Unternehmenserfolg für das Jahr 2020 sollen die Aktionäre erneut in Form einer unveränderten Dividende von 0,25 Euro beteiligt werden.

In der Position Rückstellungen von 10,64 (10,98) TEUR sind die Aufwendungen für den Jahresabschluss, die Aufsichtsratsvergütungen sowie die Kosten der Hauptversammlung enthalten. Besonders hob der Vorstand hervor, dass auf der Ebene der Babylon Capital AG in der Bilanz nahezu keinerlei Verbindlichkeiten bestehen. Die Bilanzsumme erhöhte sich leicht auf 3,59 nach zuvor 3,47 Mio. Euro.

Ebenfalls nur geringe Veränderungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung festzustellen. So verringerte sich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit leicht auf 584,6 (525,0) TEUR, daraus ergibt sich ein Jahresüberschuss von 584,7 nach zuvor 525,0 TEUR. Unter Berücksichtigung der Dividendenzahlung von 0,25 Euro im Berichtsjahr erhöhte sich der Bilanzgewinn auf 800,3 nach zuvor 685,9 TEUR.

Im weiteren Verlauf seiner Ausführungen ging der Alleinvorstand noch auf die konsolidierte Bilanz des Unternehmens, d.h. den Konzernabschluss per Ende 2020 ein. Der Konsolidierungskreis besteht aus der AG und den beiden Tochtergesellschaften, der Babylon Asset GmbH und der III. Babylon Asset GmbH. Wesentliche Änderungen in der konsolidierten Bilanz ergaben sich 2020 neben dem entsprechend verringerten Bilanzgewinnvortrag in Folge der Dividendenzahlung bei den sonstigen Vermögensgegenständen sowie den Steuerrückstellungen. Infolge der zusätzlich aufgenommen Fremdmittel zur Finanzierung des Grundstückserwerbs haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf 2,952 (2,602) Mio. Euro erhöht. Die konsolidierte Bilanzsumme hat sich auf 7,055 nach 6,667 Mio. Euro im Vorjahr erhöht.

Ausweislich der Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns kletterten die Umsatzerlöse auf 1,209 (1,192) Mio. Euro, das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verbesserte sich auf nunmehr 709,5 (675,6) TEUR. Unter dem Strich ergibt sich daraus ein Konzernjahresüberschuss von 558,7 nach 534,3 TEUR im vergleichbaren Vorjahreszeitraum.

#### **Allgemeine Aussprache**

Als erster Redner erkundigte sich Aktionär Schedler nach weiteren Details des laut Vorstand erworbenen Gewerbegrundstücks über die III. Babylon Asset GmbH. Laut Herrn Gerken handelt es sich dabei um ein

Gewerbegrundstück in einer westdeutschen Großstadt in Nordrhein-Westfalen mit einer Grundstücksfläche von rund 6.000 Quadratmetern. Angesichts der aktuell andauernden Überlegungen zur weiteren Nutzung und der Art der möglichen Bebauung bat der Vorstand um Verständnis dafür, dass er derzeit keine weiteren Auskünfte zur genauen Lage usw. geben möchte.

Auf ergänzende Frage von Aktionär Hagen zu dem diesem Thema führte der Babylon-Chef noch aus, dass Gewerbegrundstücke in Großstädten derzeit akute Mangelware sind. Ursprünglich war bereits eine Planung für die Nutzung vorhanden, der potenzielle Mieter ist jedoch aufgrund einer strategischen Konzernentscheidung von dem angedachten Projekt zurückgetreten, da man dort künftig keine Flächen mehr anmieten will. Mit der Liegenschaft fühlt sich Herr Gerken aber sehr wohl und zeigte sich zuversichtlich, dass hier eine für die Aktionäre attraktive Möglichkeit der Nutzung gefunden wird. Für den Fall eines ausgesprochen attraktiven Angebots wollte er aber auch den Verkauf der Fläche nicht gänzlich ausschließen. Die Höhe der monatlichen anfallenden Zinsbelastungen für die zum Ankauf zusätzlich aufgenommenen Mittel gab er mit etwa 500 bis 600 Euro an.

Weitere Fragen befassten sich mit den von der Gesellschaft gehaltenen Anteilen an in Abwicklung befindlichen offenen Immobilienfonds. Hier erläuterte der Vorstand die Hintergründe dieser Investments, bei denen im Ergebnis letztlich auf eine höhere Ausschüttung gesetzt wird, als dies aktuell im an der Börse aufgerufenen Preis der Fall ist. Einzelne Fonds notieren teilweise mit Abschlägen von über 40 Prozent auf den von der Fondsgesellschaft errechneten inneren Wert. Nach Vorstandsangabe ist auf der Zeitachse allerdings eine gewisse Geduld erforderlich.

Ferner interessierte sich Aktionär Hagen für die aktuelle Vermietungsquote. Laut Vorstand liegt die wirtschaftliche Leerstandsquote bei null Prozent. Lediglich im Umfeld von Mieterwechseln kommt es zu kurzen Leerständen, insgesamt schätzt Gerken die Vermietungssituation als gut ein.

Im Zusammenhang mit der Coronapandemie interessierte sich der Redner für das Volumen der aufgelaufenen Mietrückstände bei Mietern. Nach Angabe von Herrn Gerken bewegen sich diese etwa im Bereich von 80 TEUR. Er geht nach aktuellem Stand jedoch davon aus, dass die Beträge im weiteren Verlauf der Jahre 2021 und 2022 wieder hereinkommen.

Angesprochen auf eine Prognose fürs laufende Jahr rechnet der Vorstand mit einem leichten Rückgang der Mieterlöse im Volumen von 30 bis 40 TEUR bei zugleich sinkenden Aufwendungen. Auf der Aufwandsseite profitiert man davon, dass das Objekt durchsaniert ist und nach aktuellem Stand keine größeren Maßnahmen anstehen. Insgesamt ist die Babylon Capital eine vergleichsweise langweilige Gesellschaft.

Auf die Frage eines weiteren Aktionärs nach den aktuellen Handelsmöglichkeiten der Aktie nannte Herr Gerken Valora Effektenhandel, wo Kurse für die Aktie gestellt werden. Angaben zum NAV machte Herr Gerken nicht und wies darauf hin, dass diese Kennzahl von der Gesellschaft nicht ermittelt wird.

### **Abstimmungen**

Nach Beendigung der allgemeinen Aussprache um 12:04 Uhr wurde die Präsenz mit 283.182 Aktien oder 14,09 Prozent des stimmberechtigten Grundkapitals festgestellt. Sämtliche Beschlussvorschläge der Verwaltung wurden einstimmig und ohne Enthaltungen verabschiedet.

Im Einzelnen beschlossen wurde die Ausschüttung einer Dividende von 0,25 Euro je Aktie (TOP 2) sowie die Entlastung von Vorstand (TOP 3) und Aufsichtsrat (TOP 4). Der Versammlungsleiter konnte die Hauptversammlung nach einer Dauer von etwas über einer Stunde um 12:10 Uhr schließen.

### **Fazit**

Auch im Pandemiejahr 2020 war das Vermietungsgeschäft der Babylon Capital AG nicht nennenswert beeinträchtigt, so dass man die Aktionäre mit einer konstanten Dividende von 0,25 Euro erfreut. Rechnet man die Ausschüttungen für die Geschäftsjahre 2016 bis 2020 zusammen, ergibt sich eine Gesamtausschüttungssumme für den genannten Zeitraum von 1,70 Euro. Bei einer anhaltend guten Vermietungssituation sollte sich die erfreuliche Entwicklung der letzten Jahre weiter fortsetzen können. Weitere Voraussetzungen hierfür sind, dass keine größeren Investitionen an der gehaltenen Gewerbeimmobilie fällig werden. Der Vorstand erwartet für das laufende Jahr hier allerdings auch keine besonderen Überraschungen. Tendenziell weitere Chancen sollten sich zudem aus dem neu erworbenen Gewerbegrundstück ergeben, auch wenn hier die konkrete weitere Nutzung noch abzuwarten bleibt.

Bezogen auf den aktuellen Brief-Tax-Kurs im Telefonhandel bei der Valora Effekten Handel AG ([www.veh.com](http://www.veh.com)) von 2,25 Euro ergibt sich auf Basis der gezahlten Dividende eine Rendite von über 10 Prozent, die, sofern die Entwicklung weiterhin wie bisher verläuft, auch in den kommenden Jahren möglich bleiben könnte. Selbst wenn man hier eher etwas vorsichtiger kalkuliert und eine Dividendenerwartung von 0,15 bis 0,20 Euro je Aktie in Ansatz bringt, beläuft sich die mögliche Dividendenrendite auf Basis des aktuellen Taxkurses im Bereich zwischen 6,8 und 9,0 Prozent, so dass die Aktie schon unter Ausschüttungsgesichtspunkten sehr attraktiv ist.

#### **Kontaktadresse**

Babylon Capital AG  
Osterdeich 27  
D-28203 Bremen

Internet: [www.babylon-ag.de](http://www.babylon-ag.de)  
E-Mail: [info\(at\)babylon-ag.de](mailto:info(at)babylon-ag.de)

Hinweis: Der Verfasser ist Aktionär der beschriebenen Gesellschaft.