NAVSTONE

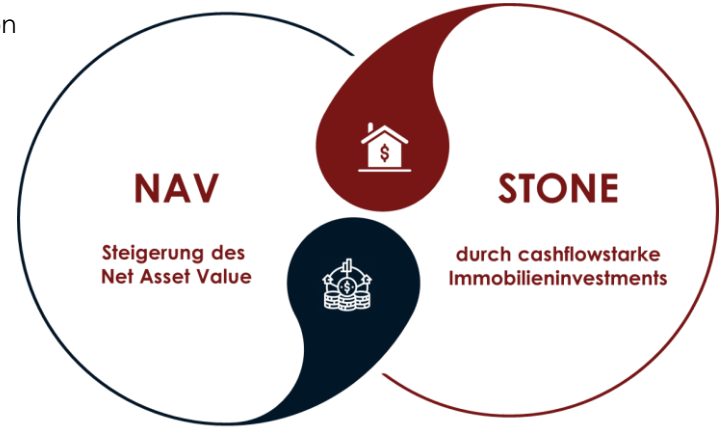
Unternehmenspräsentation

24. Mai 2023

NAVSTONE – Unsere Strategie

NAVSTONE SE – UNSERE STRATEGISCHEN ZIELE

- Aufbau eines Portfolios von Wohnimmobilien zur Erzielung von stabilen Mieteinnahmen
- Fokus auf Dublin und Greater Dublin Area
- Steigerung des Net Asset Value und Maximierung des Shareholder Value durch aktives und effizientes Asset- und Immobilienmanagement
- Identifizierung unzureichend verwalteter Immobilien, die einen inhärenten Wert aufweisen, der freigesetzt werden kann
- Erzielung stabiler, nachhaltiger und wachsender Cashflows
- Hebelung des Know-how's durch Nutzung von Investment Opportunitäten im Immobilienbereich und am Kapitalmarkt
- Partizipation am Unternehmenserfolg durch stabile und wachsende Dividenden



Cashflow – Projekte - Steigerung des NAV

Income is transformed into value by the capital markets

NAVSTONE SE – Team

Robert Käß
Member of Board

Robert Kaess joined the Management Board of NAVSTONE SE in November 2008. As a member of the Executive Board he was responsible for conducting numerous M&A transactions and managing the portfolio companies. He was board member of several listed portfolio companies where he was responsible for restructuring topics, process optimization as well as business development projects. Robert Kaess studied Business Administration in Munich, Germany.

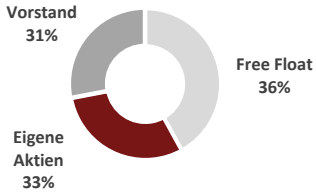
Dr. Michael Hasenstab
Member of Board

Dr. Hasenstab has extensive experience as a Board Member of publicly quoted companies in a wide variety of sectors. During his 10 year term as a CEO of a regulated bank in Germany he was involved in numerous real estate transactions such as IPOs and debt and equity financings. Mr. Hasenstab holds a PHD in International Management from the Friedrich Schiller University of Jena and a Master of Economics from the Ludwig - Maximilian University (LMU) of Munich.

NAVSTONE SE – Aktie

Aktien

Aktionärsstruktur
(Stand: 31. Dezember 2022)



Eckdaten

Gründung:	2004
Vorstand:	Robert Käß Dr. Michael Hasenstab
Aufsichtsrat:	Dr. Jens Bodenkamp (Vorsitz) Erich Hoffmann
ISIN:	NL0009538008
Aktienanzahl:	rund 4,4 Mio. (ohne eigene Aktien)
Nominalwert:	0,20 € pro Aktie
Börsengang:	06/2005
Börsensegment:	m:access
Rechnungslegung:	Dutch-GAAP
Geschäftsjahr:	31. Dezember
Aktienkurs Mai 2023:	ca. 1,90 €
Marktkapitalisierung:	ca. € 8 Mio.

Geschäftsjahr 2022

Das Geschäftsjahr 2022 im Überblick

Aufbau des Immobilien-portfolio in Dublin auf € 15,4 Mio.

✓

Positive Erträge aus Projektfinanz-ierungen / Finanz-beteiligungen

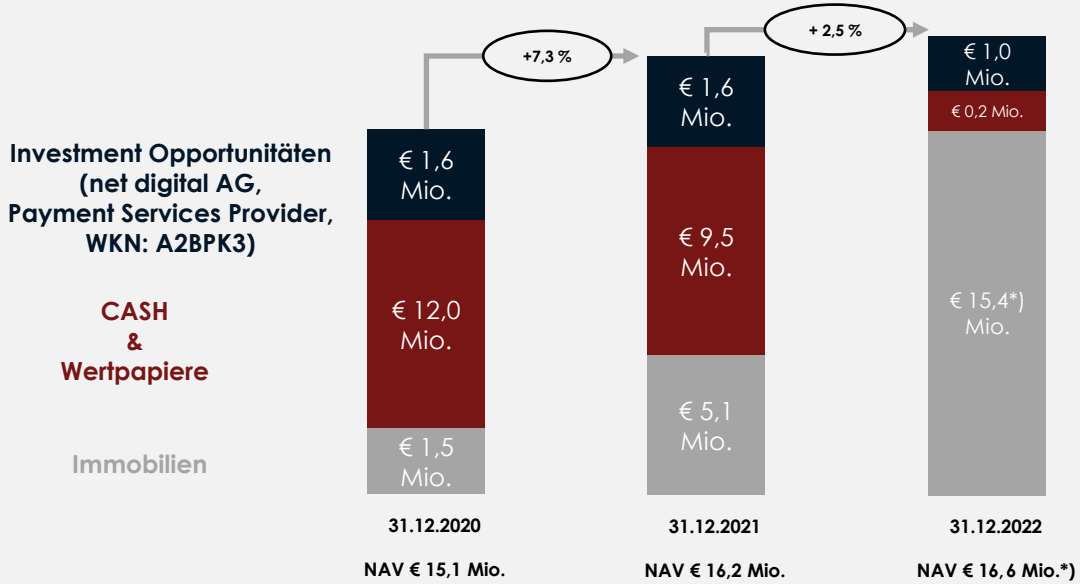
✓

Beteiligung net digital AG

✓

Vorläufige Zahlen 2022:
Operatives positives Ergebnis in Höhe von € 0,5 Mio. vor möglichen Abschreibungen von bis zu € 1 Mio.

Aufbau des Immobilienportfolios in 2022



*) vor möglichen Abschreibungen auf den Immobilienbestand

Positive Erträge aus Projektfinanzierungen / Finanzbeteiligungen

Zielsetzung

Während des Aufbaus des Immobilienportfolios die liquiden Mittel „zinstragend“ anzulegen

- ✓ **Zwei Immobilienfinanzierungen über € 1,6 Mio. und € 2 Mio. mit einer attraktiven Rendite von > 10% p.a.**
- ✓ **Anlage der Finanzmittel in dividendenstarke Blue Chips**

Beteiligung an der net digital AG

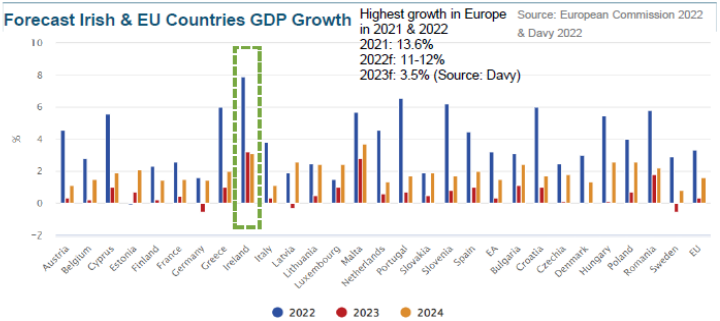
Beteiligung in Höhe von rund 12 Prozent

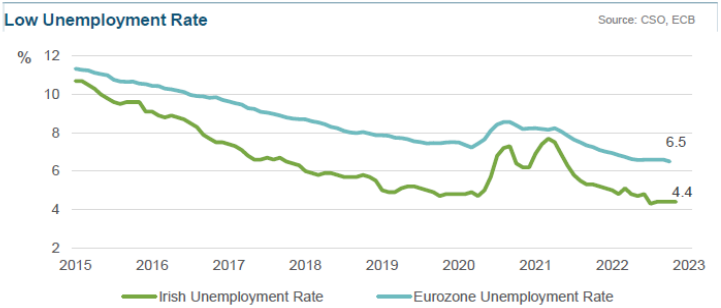
net digital AG hat dynamisches Wachstum im Jahr 2022 wie geplant fortgesetzt

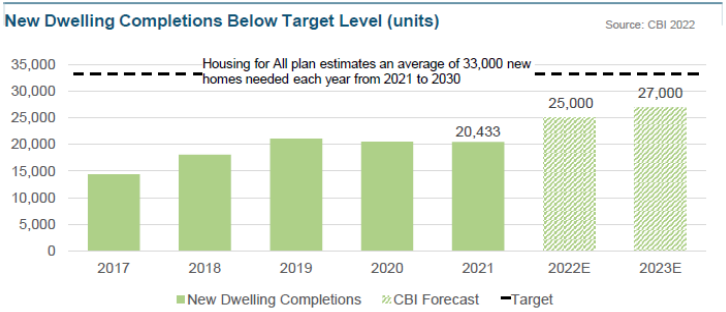
- Gesamtleistung um rd. 30 Prozent auf EUR 11,1 Mio. gesteigert
- Fortsetzung des Expansionskurses auch in 2023 geplant
- EBITDA trotz Aufwendungen für weiteres Wachstum auf EUR 0,8 Mio. weiter deutlich gesteigert

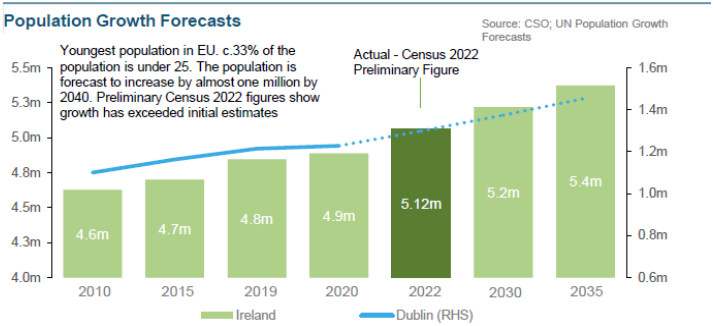
Der Immobilienmarkt in Dublin

Dublin als attraktiver Standort für Immobilieninvestments

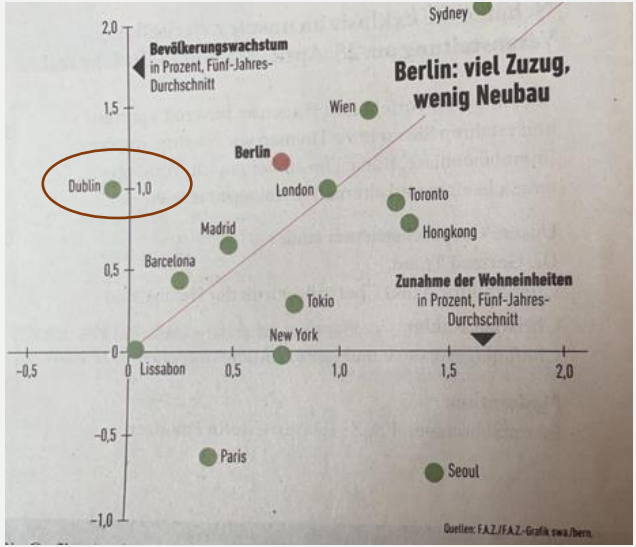






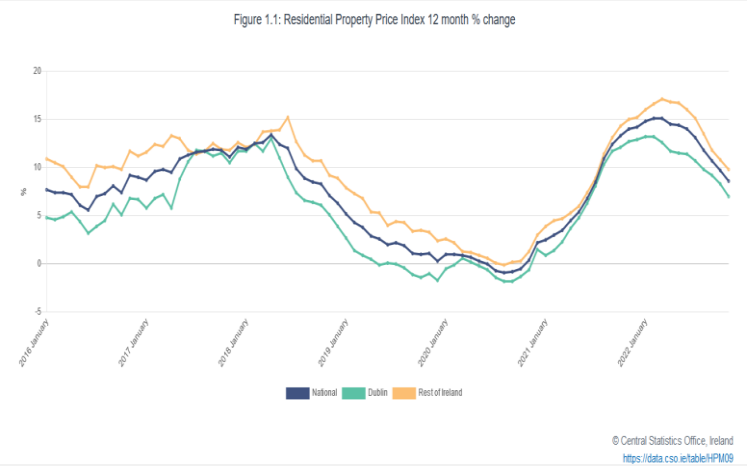


Dublin: viel Zuzug, kaum Neubau



- **Keinerlei Zunahmen der Wohnheinheiten in Dublin**
- **Konstantes Bevölkerungswachstum**
- **Auch im Vergleich mit Metropolen wie New York, Paris, oder London ist Dublin äußerst attraktiv**

Entwicklung der Immobilienpreise in Dublin



- **Im Jahr 2022 wurde ein Anstieg der Immobilienpreise von ~ 5% in Dublin verzeichnet**
- **Für 2023 wird ein moderater Anstieg der Immobilienpreise von bis zu 4% erwartet. (CBRE-Outlook 2023)**
- **Das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Dubliner Mietmarkt wird voraussichtlich auch in den nächsten Jahren fortbestehen, so dass auch für das Jahr 2023 mit einem Anstieg der Mieten von bis zu 4% gerechnet wird. (CBRE-Outlook 2023)**

Ireland – ein attraktiver Standort

- Einziges native English territory in EU und damit einer der Profiteure des BREXIT
- Entsprechender internationaler Zuzug
- Stark wachsende Bevölkerung
- Sehr junge Bevölkerung
- Viele junge Expats, die eher mieten als kaufen bzw. (noch) nicht kaufen können
- Noch geringer Anteil an “single households”
- Massive Knappheit an Apartments im Vergleich zum Bevölkerungswachstum
- Starkes wirtschaftliches Wachstum insgesamt

Die Voraussetzung für dauerhaft hohe Mietrenditen sind gegeben

Unser Immobilienportfolio

Angestrebte Eckdaten unseres Portfolios

Zielgröße unseres Portfolios € 25 Mio.

Aufbau des Portfolios bis Ende 2026 (ursprünglich 2023)

Ziel-Mietrendite > 8%

Loan to Value < 40%

Unser derzeitiges Portfolio im Überblick

Ein Immobilienportfolio aus 69 Appartments in 9 Mehrfamilienhäuser in den besten Lagen in Dublin.

Alle Immobilien liegen verkehrsgünstig an öffentlichen Verkehrsmitteln (DART, Luas und verschiedenen Busrouten)

Geplante Mieteinnahmen 2024 :

> € 1.4 Mio.

Überblick Wohneinheiten

Objekt	Studio	1 Bett	2 Bett	3 Bett
9 Beechwood Road	5	2		
37 Blessington Street		2	3	
28 Charleville Road	4	2		
22 Elgin Road	3	1	3	
15 Leinster Square	6	4		
36 Lower Rathmines Road	5	3		
60 Lower Rathmines Road	7	4		
28 Rathgar Road			4	5
19 Tyrconnell Road	7	1		
Total	35	19	10	5
Durchschnittliche Größe (m^2)	20	30	55	65

Einkommensinformationen

Durchschnittliche Mieten pro Monat

Studio	€ 1.360,00
1 Bett	€ 1.710,00
2 Bett	€ 2.160,00
3 Bett	€ 2.200,00

Geschätzte annualisierte Mieteinnahmen > € 1.400.000

Unser erstes Investment 2019: 22 Elgin Road, Dublin 4

- Investment im Februar 2019
- Lage ist absolut Premium (Botschaftsviertel)
- ca. TEUR 155 Mieteinnahmen p.a. – Mietrendite > 5,5 %
- 7 Units
- Sehr schlanke Kostenstruktur
- Fremdkapital in Höhe von rund TEUR 1.500,
  Kaufpreis betrug TEUR 2.800
- Kontinuierlicher Cash-Flow in 2019, 2020, 2021, 2022
- Wir nutzten Leerstände in 2020 / 2021 für
  Renovierungsarbeiten
- Objekt voll vermietet

Investment in 19 Tyrconell Road, Dublin 8

- Status: Verträge unterzeichnet – Closing wird in den nächsten 24 Tagen erwartet
- Gute Lage
- Gute Verkehrsanbindung
- Kaufpreis EUR 1.080.000.-
- Objekt wurde komplett saniert (wie Neubau)
- 6 Units
- Objekt ist vollvermietet : ca. TEUR 122 Mieteinnahmen – Mietrendite knapp 11,2%

Investment in 37 Blessington Street, Dublin 7

- Erwerb im Mai 2021
- 5 Units
- Zentrale gute Lage
- Ausgezeichnete Verkehrsanbindung
- Kaufpreis EUR 975.000.-
- Objekt ist vollvermietet : ca. TEUR 100 Mieteinnahmen – Mietrendite 10%
- Mietniveau eher am oberen Ende

Investment in 28 Charleville Road, Dublin 7

- Erwerb im April 2021
- 6 Units
- Gute Lage
- Gute Verkehrsanbindung
- Kaufpreis EUR 740.000.-
- Objekt ist vollvermietet : ca. TEUR 55 Mieteinnahmen – Mietrendite 7,4%
- Niedriges Mietniveau ermöglicht kontinuierliche Steigerung der Mietrendite

Investment in 15 Leinster Square, Dublin 6

- Erwerb im Dezember 2021
- Ausgezeichnete Lage in Rathmines (Dublin South)
- Ausgezeichnete Verkehrsanbindung
- 10 Units
- Kaufpreis EUR 1.950.000.-
- Objekt ist vollvermietet : TEUR 146 Mieteinnahmen – Mietrendite 7,5%
- Normales Mietniveau

Investment in 9 Beechwood Road, Dublin 6

- Erwerb im Mai 2022
- Vollständige Renovierung in 2022
- Ausgezeichnete Lage
- Gute Verkehrsanbindung
- Kaufpreis EUR 1.310.000.-
- Renovierung rund EUR 300.000
- 7 Units
- Objekt an einen Betreiber von betreutem Wohnen vermietet
- Mieteinnahmen TEUR 180 – Mietrendite 11%

Renovierung: 28 Rathgar Road , Dublin 6

- Erwerb im November 2022
- Ausgezeichnete Lage
- Gute Verkehrsanbindung
- Kaufpreis EUR 2.600.000.-
- 9 Units
- Objekt derzeit leer
- Komplettrenovierung für ca. EUR 600.000 im 1. HJ 2023
- Objekt wird an einen Betreiber von betreutem Wohnen vermietet
- Erwartete Mieteinnahmen TEUR 350 p.a. – Mietrendite 11%

Ausbau des Immobilienportfolios in Dublin

- Derzeitiges Immobilienportfolio (31.12.2022) in Dublin liegt bei rund € 15,4 Mio. (vor möglichen Abschreibungen)
- Die Investments in 2022 wurden zu 100% mit Eigenmitteln erworben
- Schnelle Reaktionszeit und hohe Transaktionssicherheit für Verkäufer
- Hohe Brutto-Mieteinnahmen von > 8,0 %
- Netto-Mieteinnahmen liegen bei > 6,5 %

Erwartete Brutto - Mieteinnahmen

2023 > € 1,2 Mio.
2024 > € 1,4 Mio.

Adress	No of Units	Total annual Rent	Total Spent	Return on Spent	Status
22 Elgin Road	7	156.888,00 €	2.830.000,00 €	5,54%	Rented
28 Charleville Rd.	6	55.836,00 €	757.500,00 €	7,37%	Rented
37 Blessington St.	5	103.944,00 €	1.001.000,00 €	10,38%	Rented
15 Leinster Square	10	151.668,00 €	1.980.000,00 €	7,66%	Rented
9 Beechwood Road	7	153.000,00 €	1.610.000,00 €	9,50%	Rented
36 Lower Rathmines Road	8	116.244,00 €	1.400.000,00 €	8,30%	Rented
19 Tyrconnell Road	6	122.700,00 €	1.080.000,00 €	11,36%	Rented
60 Lower Rathmines Road	11	264.000,00 €	2.230.000,00 €	11,84%	Rented
28 Rathgar Road	9	320.000,00 €	3.220.000,00 €	9,94%	Renovation
Total All porperties	69	1.444.280,00 €	16.108.500,00 €	8,97%	

Aktueller Stand der Refinanzierung des Portfolios

- Ursprünglich genehmigte Refinanzierung:
  - Maximales Kreditvolumen: € 14 Mio.
  - Zinssatz: 3 Monats-Euribor + 2,2%
  - LTV 58% mit einer Laufzeit von 5 Jahren
  - Tilgung: 1,6% mit Ziel LTV 50% am Darlehensende
  - Bereitstellungszins ~1%
  - Darlehen in Tranchen abrufbar

- Aufgrund veränderte Rahmenbedingungen haben sich die Finanzierungskonditionen grundsätzlich verändert -> Zinssatz bei größer 6%

Aufgrund der aktuellen Finanzierungsbedingungen hat sich das Management entschieden den Aufbau des Immobilienportfolios zu verlangsamen, den maximalen Kreditrahmen deutlich zu verringern und die Refinanzierung zu einem späteren Zeitpunkt umzusetzen.

Hebung von Wertpotentialen auf zwei Ebenen

Wertpotential auf Ebene I

- Erwerb der Immobilien mit einer Anfangsrendite von durchschnittlich > 8 %

→ **Hohe Eigenkapitalrendite von > 8 %**

- Starkes Wachstum durch kontinuierliche Zukäufe
- Alle Objekte werden nach den neuersten Compliance Regeln bewirtschaftet
- Hebung von Ertrags- / Einsparpotentialen in den Immobilien gepaart mit Marktentwicklungen

→ **Ergebnis je Aktie steigt signifikant**

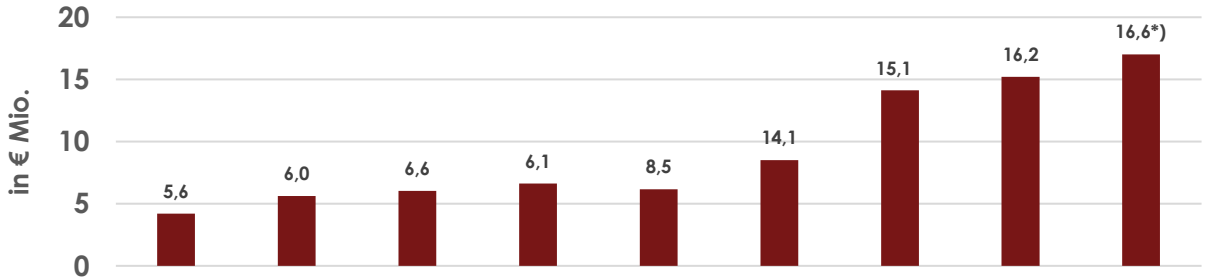
Wertpotential auf Ebene II

- Aufwändiger Zukauf von Einzelobjekten zu günstigen Kaufpreisen
- Professionell gemanagtes Portfolio wird zu deutlich höheren Faktoren gehandelt (~5% oder besser)

→ **Paketverkauf mit deutlichem Upside möglich**

Finanzen

NAVSTONE SE - Entwicklung des Net Asset Value

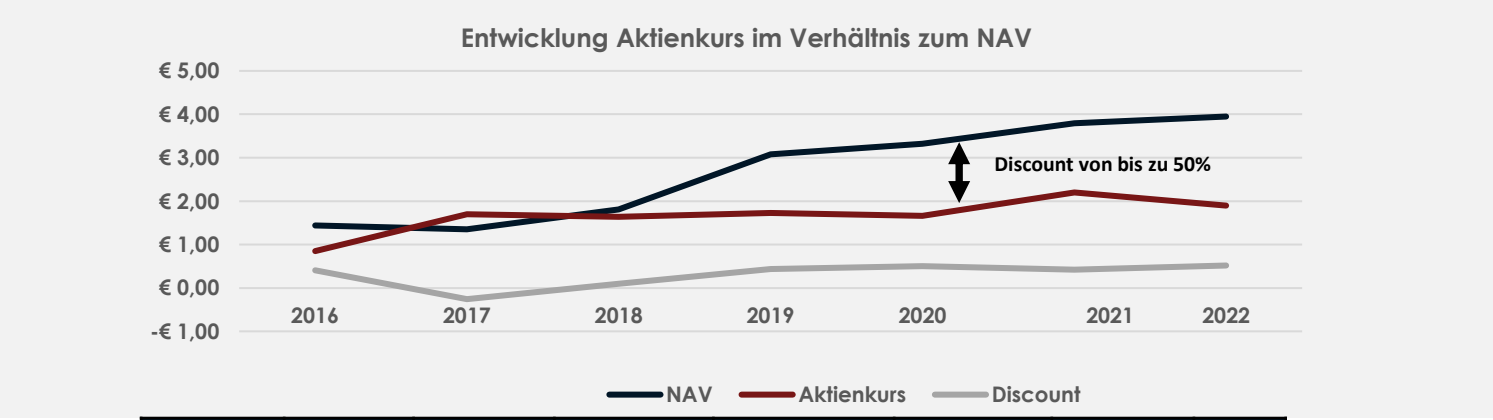


	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Eigenkapital je Aktie	1,22 €	1,32 €	1,44 €	1,35 €	€ 1,81	€ 3,08	€ 3,32	€ 3,80	€ 3,77*)
Eigenkapital je Aktie inkl. Dividende	1,22 €	1,32 €	1,44 €	1,35 €	1,81 €	3,08 €	€ 3,42	€ 3,95	€ 4,02*)

- **Der NAV konnte in den letzten Jahren deutlich gesteigert werden.**
- **Dividende von mindestens EUR 0,10 bzw. Ausschüttung von bis zu 50% des Jahresüberschusses ab 2020**
- **Sonderdividenden möglich im Fall besonders erfolgreicher Projekte/Veräußerungen, etc.**

*) vor möglichen Abschreibungen von bis zu € 1 Mio.

Net Asset Value im Verhältnis zur Aktienkursentwicklung



2	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
NAV	€ 1,44	€ 1,35	€ 1,81	€ 3,08	€ 3,32	€ 3,80	€ 3,77*)
Aktienkurs	€ 0,85	€ 1,70	€ 1,64	€ 1,73	€ 1,66	€ 2,20	€ 1,90
Discount	41%	-26%	9%	44%	50%	> 45%	> 50%

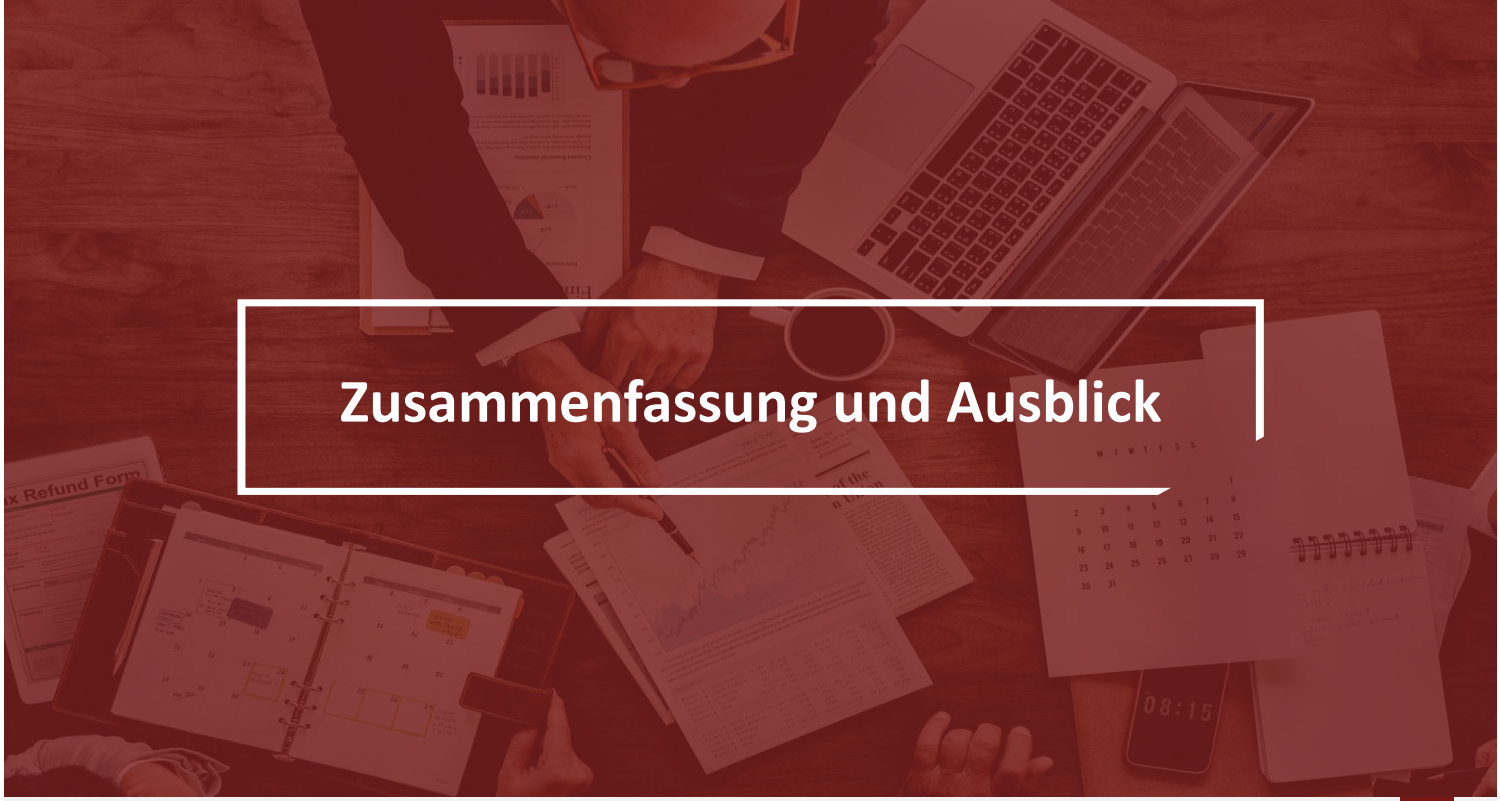
Ab dem Jahr 2019 hat sich der NAV deutlich von der Aktienkursentwicklung entkoppelt

*) vor möglichen Abschreibungen von bis zu € 1 Mio.

NAVSTONE SE – Prognose für das Geschäftsjahr 2023

- Stabiler Ergebnisbeitrag aus den Immobilien in Dublin
- Mieteinnahmen von > € 1,2 Mio. in 2023
- Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Aufbau des Immobilienportfolio belasten das Ergebnis nur geringfügig
- Ergebniseffekte aus der Beteiligung an der net digital AG

Das Gesamtjahresergebnis 2023 wird bei größer € 0,5 Mio. erwartet



Zusammenfassung und Ausblick

NAVSTONE SE – Zusammenfassung

- NAVSTONE SE: Aufbau eines Cash Flow starken Immobilienportfolios in Dublin
- Orientierung am NAV als zentrale Leitlinie
- Nutzung des vorhandenen Immobilien- und Kapitalmarkt Know-how
- Positive Ergebnisse seit mehr als 5 Jahren
- Aktionärsfreundliche Dividendenpolitik
- Dividende wird durch operativen Cash Flow erwirtschaftet
- NAV der Gesellschaft pro Aktie deutlich über aktuellen Aktienkurs

Finanzkalender

Teilnahme an der m:access Konferenz der Börse München	24. Mai 2023
Veröffentlichung geprüfter Jahresabschluss 2022	Juni 2023
Hauptversammlung	Juli / August 2023
Veröffentlichung Halbjahresbericht 2023	September 2023

Vielen Dank für Ihre

Aufmerksamkeit !

Disclaimer

Der Inhalt dieser Präsentation ist vertraulich und ausschließlich zur Information des Empfängers bestimmt. Weder die gesamte Präsentation noch Teile daraus dürfen ohne schriftliche Zustimmung seitens NAVSTONE SE für einen anderen Zweck genutzt, veröffentlicht oder als Beleg verwendet werden. Der bereitgestellte Inhalt könnte unveröffentlichte, preissensible Informationen beinhalten, so dass ein falscher Gebrauch strafrechtliche oder zivilrechtliche Schritte nach sich ziehen könnte.

Die in dieser Präsentation enthaltenen Angaben basieren auf sorgfältig ausgewählten Quellen, die als zuverlässig gelten. NAVSTONE SE gibt jedoch keine Gewähr für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben. Hierin zum Ausdruck gebrachte Meinungen geben die derzeitige Ansicht wieder und können ohne vorherige Ankündigung geändert werden.

Die Präsentation bietet lediglich einen Überblick und ist nicht geeignet, um darauf eine Investitionsentscheidung zu treffen und ersetzt keine unabhängige Finanzberatung. Auch sollte diese nicht als eine Anlageempfehlung seitens Navigator Equity Solution SE in Verbindung stehenden Person aufgefasst werden. Darüber hinaus wurde seitens NAVSTONE SE keiner Person die Erlaubnis erteilt, weitere, nicht in der Präsentation festgehaltene Inhalte weiterzugeben.

Keine Aussage in dieser Präsentation ist dazu bestimmt, künftige Entwicklungen vorherzusehen oder ein Versprechen darüber abzugeben.

NAVSTONE

www.navstone.eu