

Halbjahresbericht zum 30.06.2023

NAVSTONE SE



A. An unsere Aktionäre

Halbjahresergebnisse / 6-Monatsbericht

Finanzkennzahlen:

- Der Umsatz verdoppelte sich von € 0,30 Mio. auf € 0,60 Mio.
- Das Nachsteuerergebnis betrug € -0,1 Mio. (Vorjahr € 0,5 Mio.)
- Die Eigenkapitalquote liegt bei rund 90% und unterstreicht damit die solide Kapital- und Finanzstruktur des Konzerns
- Für das Gesamtjahr 2023 wird weiterhin mit einem positiven Ergebnis geplant.

Die NAVSTONE SE hat sich im ersten Halbjahr 2023 erfreulich entwickelt. Insbesondere konnte der Ausbau des Immobilienportfolios in Dublin vorangetrieben werden. Der Gesamtwert des nun 9 Immobilien umfassenden Portfolios zum Halbjahr 2023 betrug rund EUR 15,2 Mio. Nach Abschluss der Renovierungsarbeiten im September 2023 und nun erfolgter Vollvermietung aller Immobilien betragen die annualisierten Mieteinnahmen mehr als € 1,4 Mio.

Das Eigenkapital betrug per 30.06.2023 € 15,9 Millionen (31. Dezember 2022: 16,0 Millionen Euro); dies entspricht einer Eigenkapitalquote von rund 90%. Die Bilanzsumme zum 30. Juni 2022 belief sich auf € 17,5 Mio.

Der Umsatz verdoppelte sich von € 0,30 Mio. im Vorjahr auf € 0,6 Mio. im Berichtszeitraum. Das Betriebsergebnis war mit € 0,3 Mio. (Vorjahr: € -0,1 Mio.) deutlich positiv, während das Nachsteuerergebnis aufgrund von einem negativen Finanzergebnis mit € 0,1 Mio. (Vorjahr: € 0,5 Mio.) leicht negativ ausfiel.

Die NAVSTONE SE wird als Immobiliengesellschaft mit Orientierung am NAV geführt. Der Nettowert der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögenswerte beträgt zum Stichtag 30.06.2023 rund EUR 15,9 Mio. Bei zum Stichtag 4.401.235 ausstehenden Aktien beträgt der NAV der Gesellschaft dementsprechend EUR 3,61 pro Aktie. Dem steht ein aktueller Börsenkurs von rund € 1,50 EUR gegenüber. Dies entspricht einem Abschlag von über 50%. Da die derzeitigen Vermögenswerte der Gesellschaft größtenteils aus Immobilien in Dublin bestehen, gilt es aus Sicht des Managements der NAVSTONE SE diese Diskrepanz zwischen Börsenkurs und Net Asset Value der Gesellschaft zu schließen.

Die Refinanzierung des bestehenden Immobilienportfolios und der damit einhergehende Ausbau des Immobilienportfolio auf rund EUR 25 Mio. wird aufgrund der beschriebenen Marktbedingungen verlangsamt und gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt wieder forciert.

Vorstand und Aufsichtsrat der NAVSTONE SE haben bei der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2022 die Aussetzung der Schlussdividende vorgeschlagen. Unter Berücksichtigung der im November 2022 gezahlten Interimsdividende in Höhe von 0,05 EUR beträgt die Gesamtdividende € 0,05 EUR je Aktie für das Geschäftsjahr 2022.

Die Inflationsentwicklung sowie stark gestiegene Zinsen wirken sich in Form volatiler Kapitalmärkte und schwer einzuschätzender Investmentmärkte aus. Darüber hinaus verzögert sich die Rückzahlung einer Projektfinanzierung, während das Management gleichzeitig in der Lage sein möchte, sich möglicherweise ergebende Investitionschancen zu nutzen. Vor diesem Hintergrund sind Vorstand und Aufsichtsrat bestrebt, alle Maßnahmen zu treffen, die aus eigener Kraft und unabhängig von nicht vorhersehbaren Marktentwicklungen möglich und angemessen sind. Nach sorgfältiger Abwägung der Vor- und Nachteile aus Sicht der Aktionäre der NAVSTONE SE ist daher die Aussetzung der Schlussdividende für das aktuelle Geschäftsjahr eine folgerichtige Maßnahme.

Für das Gesamtjahr 2023 plant die NAVSTONE SE, abhängig vom aktuellen Kapitalmarktumfeld und der Rückführung der Projektfinanzierung in Q4 2023 mit einem positiven Ergebnis.

Eindhoven, 29. September 2023

Dr. Michael Hasenstab

Robert Kaess

B. Kennzahlen Erstes Halbjahr

Umsatzerlöse	HJ 2023	€ 0,60 Mio.
	HJ 2022	€ 0,30 Mio.
Betriebsergebnis	HJ 2023	€ 0,30 Mio.
	HJ 2022	€- 0,10 Mio.
Ergebnis nach Steuern	HJ 2023	€ - 0,1 Mio.
	HJ 2022	€ 0,5 Mio.
Bilanzsumme	HJ 2023	€ 17,5 Mio.
	2022	€ 18,7 Mio.

C. Management

Die NAVSTONE SE ist als eine SE nach niederländischem Recht organisiert, mit einem dualen Geschäftsführungs- und Verwaltungsorgan. Das Management besteht aus einem Vorstand ("Raad van Bestuur") und einem Aufsichtsrat ("Raad van Commissarissen").

Vorstand

Robert Käß

Robert Kaess ist seit November 2008 Mitglied des Vorstandes der NAVSTONE SE. Als Mitglied der Geschäftsleitung war er für die Durchführung zahlreicher M&A-Transaktionen und das Management der Portfoliounternehmen verantwortlich. In mehreren börsennotierten Portfoliounternehmen war er als Vorstand für Restrukturierungsthemen, Prozessoptimierung sowie Business Development Projekte zuständig. Robert Kaess studierte Betriebswirtschaftslehre in München, Deutschland.

Dr. Michael Hasenstab

Dr. Michael Hasenstab wurde im März 2021 in den Vorstand der NAVSTONE SE berufen. Dr. Hasenstab verfügt über umfangreiche Erfahrungen als Vorstandsmitglied von börsennotierten Unternehmen in einer Vielzahl von Sektoren. Während seiner 10-jährigen Tätigkeit als CEO einer regulierten Bank in Deutschland war er an zahlreichen Immobilientransaktionen wie Börsengängen und Fremd- und Eigenkapitalfinanzierungen beteiligt. Herr Hasenstab hat einen Dokortitel in Internationalem Management von der Universität Jena und einen Master of Economics von der Ludwig-Maximilians-Universität (LMU) München.

NAVSTONE SE

Aufsichtsrat

Dr. Jens Bodenkamp (Vorsitzender)

Dr. Bodenkamp ist ein sogenannter Business Angel. Davor war er Partner bei der Firma MCG, einer bekannten Medienberatungsfirma in München. Vor dieser Tätigkeit war er Geschäftsführer der ETF Group Deutschland GmbH und Gesellschafter des Mutterunternehmens der Schweizer VC Gesellschaft ETF Group SA. Davor war Dr. Bodenkamp für Intel tätig und zuletzt verantwortlich für das Breitbandkommunikationsprogramm in Europa. Während seiner Karriere bei Intel war er in leitenden Positionen in den USA und Europa tätig. Unter anderem war er verantwortlich für den Aufbau und die Durchführung von Intel's Corporate Investmentstrategie in Europa. Dr. Bodenkamp diente als Aufsichtsrat in einer Vielzahl von Unternehmen. Er ist anerkannter Experte für die Bereiche Informationstechnologie, Kommunikation und Halbleitertechnologie. Er veröffentlichte zahlreiche wissenschaftliche Artikel und Bücher und hält ein Patent. Dr. Bodenkamp studierte in Hamburg und promovierte in Karlsruhe in Elementarteilchenphysik.

Erich Hoffmann

Erich Hoffmann ist gegenwärtig als beratender Ingenieur tätig und begleitete auch seit dem Jahr 2000 erfolgreich mehrere Start-up-Unternehmen. Herr Hoffmann ist Gründer der ContTec GmbH, einem Anbieter von

Inspektionssystemen, der im Rahmen eines Börsengangs am Neuen Markt im Juli 2000 mit einem englischen Mitbewerber zur AECO N.V. fusioniert wurde. Herr Hoffmann verantwortete dort als Vorstand den Bereich "Technik". Davor war er als geschäftsführender Gesellschafter der Dr. Schenk GmbH, eines Herstellers von Inspektionssystemen, verantwortlich für den Bereich "Systemtechnik". Herr Hoffmann startete seine Karriere bei der Deutschen Telekom als Ingenieur. Er studierte Elektroingenieurwesen an der FH München.

D. Aktionärsstruktur

Am Ende des ersten Halbjahres 2023 belief sich die Anzahl der ausgegebenen Aktien unter Berücksichtigung der eigenen Aktien auf 4.401.235. Das Management hält rund 45% an der Gesellschaft; der Free Float beträgt rund 55%.

E. Hauptversammlung

Die jährliche Hauptversammlung der NAVSTONE SE für das Geschäftsjahr 2022 hat am 09. August 2023 stattgefunden. Es waren rund 39,12% der Aktien anwesend. Allen Tagesordnungspunkten wurde einstimmig zugestimmt.

F. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Der Konzern-Halbjahresbericht wurde gemäß Artikel 9 des zweiten Buches des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuches aufgestellt.

Ertragslage

Umsatzentwicklung

Im ersten Halbjahr von 2023 erwirtschaftete NAVSTONE SE Konzernumsätze in Höhe von € 0,60 Mio. (1.HJ 2022: € 0,30 Mio.).

Ergebnisentwicklung

In der ersten Jahreshälfte 2023 erzielte die NAVSTONE SE ein Konzernbetriebsergebnis von € - 0,1 Mio. (1. HJ 2022: € 0,5 Mio.).

Vermögenslage

Bilanz

Am 30. Juni 2023 belief sich die Bilanzsumme der NAVSTONE SE auf € 17,5 Mio. (2022: € 18,7 Mio.)

Das Konzernanlagevermögen betrug € 15,3 Mio. (2022: € 15,2 Mio.). Die kurzfristigen Vermögensgegenstände verringerten sich von € 3,5 Mio. am Ende des Geschäftsjahres 2022 auf nunmehr € 2,2 Mio. zum 30.06.2023.

Das Eigenkapital betrug zum 30. Juni 2023 € 145,9 Mio. (2022: € 16,0 Mio.) Die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich von € 0,6 Mio. auf € 1,0 Mio.

Die langfristigen Verbindlichkeiten reduzierten sich von € 15,1 Mio. Ende 2022 auf € 0 zum 30.06.2023.

G. Mitarbeiter

Am 30. Juni 2023 war in der NAVSTONE SE 1 Mitarbeiter beschäftigt.

H. Erklärung des Managements

Unter Berücksichtigung der Beschränkungen, die allen Risikomanagement- und internen Kontrollsystemen als solchen anhaften, bieten die internen Kontrollsysteme unseres Unternehmens ein angemessenes Maß an Sicherheit, dass die Finanzberichterstattung frei von wesentlichen Fehlaussagen ist und die Kontrollsysteme in den ersten sechs Monaten des Jahres 2023 ordnungsgemäß und effektiv funktioniert haben. Des Weiteren gibt es keine Anzeichen dafür, dass sie im laufenden Jahr nicht ordnungsgemäß und effektiv funktionieren werden. Bei der Auslegung des Begriffs „ein angemessenes Maß an Sicherheit“ ist als Maßstab anzulegen, was für eine ordnungsgemäß handelnde Geschäftsführung unter den gegebenen Umständen als vernünftig anzusehen ist. Sämtliche Tätigkeiten in Bezug auf die internen Risikomanagement- und Kontrollsysteme und die daraus resultierenden Feststellungen, Empfehlungen und Maßnahmen wurden mit dem Prüfungsausschuss, dem Aufsichtsrat und den externen Wirtschaftsprüfern besprochen.

Zusätzlich versichern wir, in Übereinstimmung mit Artikel 5.25d des Wet op het financieel toezicht (Wft), dass nach unserem besten Wissen und Gewissen und gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen:

- der zusammengefasste, konsolidierte Zwischenabschluss zum 30. Juni 2023 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der NAVSTONE SE und ihrer Tochtergesellschaften vermittelt; und
- der Lagebericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Lage der Gesellschaft zum 30. Juni 2023 darstellt und den Geschäftsverlauf einschließlich der Geschäftsergebnisse der NAVSTONE SE und ihrer in den Jahresabschluss einbezogenen Tochtergesellschaften in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2022, sowie der erwarteten zukünftigen Entwicklung wahrheitsgemäß wiedergibt.

Eindhoven, 29. September 2023

Der Vorstand:

Dr. Michael Hasenstab

Robert Kaess

Konzerngewinn- und Verlustrechnung (Dutch GAAP) (ungeprüft)

in T€

	1. HJ 2023	1. HJ 2022
Umsatzerlöse	599	300
Umsatz- und direkte Kosten	0	0
Rohhertrag	599	300
Gesamtkosten (operativ)	-155	-292
Betriebsergebnis vor Abschreibung (EBITDA)	444	8
Abschreibung	-150	-80
Betriebsergebnis (EBIT)	294	- 72
Finanzergebnis	-409	559
Sonstiges Ergebnis	-	-
Ergebnis vor Steuern	-115	487
Steuern von Einkommen und Ertrag inkl. Minderheitenanteile	38	0
Konzern-Periodenergebnis	-78	487

Konzernbilanz (Dutch GAAP - ungeprüft)

In T€

	1. HJ 2023	2022
A. Kurzfristige Vermögensgegenstände		
Liquide Mittel und Äquivalente	73	267
Forderungen aus LuL	8	0
Finanzanlagen	4	1.076
Sonstige Vermögensgegenstände	2.089	2.181
Kurzfr. Vermögensgegenstände gesamt	2.174	3.524
B. Langfristige Vermögensgegenstände		
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	1
Immobilienvermögen	15.205	15.057
latente Steueransprüche	147	110
Langfr. Vermögensgegenstände gesamt	15.353	15.168
Aktiva gesamt	17.527	18.692
A. Eigenkapital	15.948	16.026
B. Rückstellungen	599	564
C. Langfr- Verbindlichkeiten	0	1.508
D. Kurzfr. Verbindlichkeiten	980	594
Passiva, gesamt	17.527	18.692



NAVSTONE SE
Hauptsitz
Kennedyplein 200
5611 ZT Eindhoven
The Netherlands
Tel: +31 (0)40 848 52 41
contact@navstone.eu

NAVSTONE SE
Investor Relations
Tel: +49 89-30659216
contact@navstone.eu