



Unternehmenspräsentation

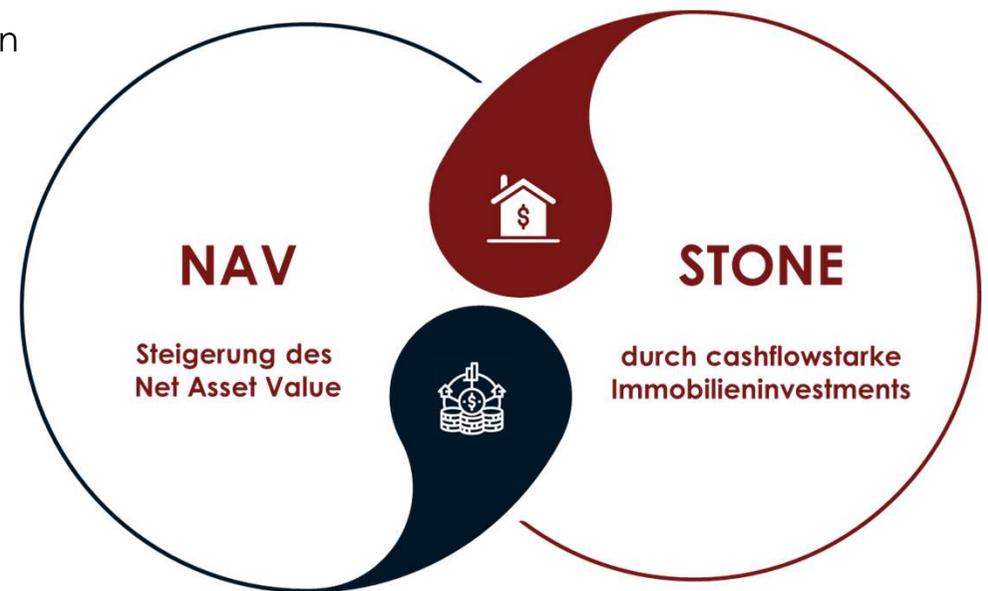
September 2025



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.



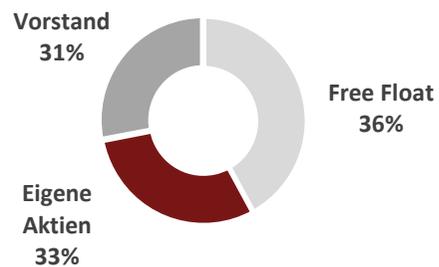
Dr. Michael Hasenstab
Member of Board

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 2024)



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:	Freiverkehr Börse München
Rechnungslegung:	Dutch-GAAP
Geschäftsjahr:	31. Dezember
Aktienkurs Juni 2025:	ca. 1,50 €
Marktkapitalisierung:	ca. € 6,6 Mio.

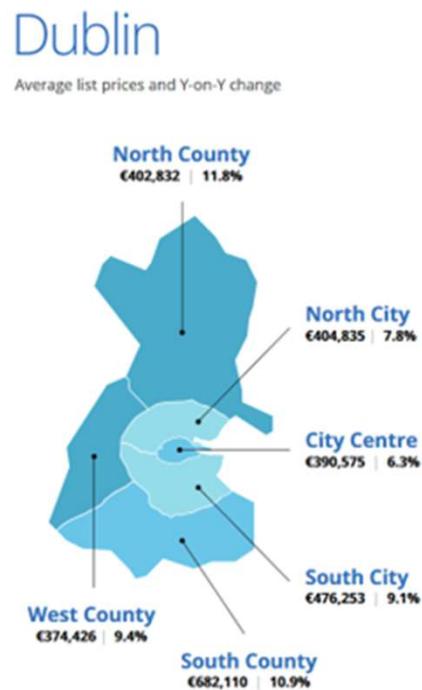
A man in a dark suit and tie is shown from the chest up, pointing his right index finger towards a digital cityscape overlay. The cityscape consists of various skyscrapers and buildings in shades of blue and grey. A circular graphic element with a line extending from it is positioned near the man's finger. The background is a blurred cityscape. The entire image has a dark red overlay.

Der Immobilienmarkt in Dublin

Dublin als attraktiver Standort für Immobilieninvestments (I)

The average listed price of a home in the final quarter of 2024 was 9% higher than a year previously.

That's according to the latest quarterly house prices report Q4 2024 by Daft.ie.



Asking Prices, Residential Sales
(2012 average = 100)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
January	96.8	99.9	112.8	122.1	134.1	143.4	151.0	149.3	161.8	173.0	179.7	190.4
February	96.1	99.3	117.6	122.9	135.6	145.8	153.2	149.9	160.3	175.9	181.7	193.9
March	96.6	103.3	119.1	125.7	135.8	146.0	155.2	152.5	164.3	180.5	182.3	193.8
April	96.6	104.5	118.7	125.0	140.6	148.4	154.5	144.4	165.9	181.4	185.7	197.6
May	97.0	107.2	119.4	126.0	141.9	149.2	151.9	149.9	167.3	183.3	188.8	200.4
June	97.5	107.9	118.2	127.8	140.6	149.3	154.2	149.1	168.7	183.6	187.9	202.3
July	96.5	109.9	120.3	128.9	141.4	151.4	152.5	152.9	169.5	182.7	190.9	204.6
August	97.0	111.2	120.4	130.1	142.0	149.7	151.7	155.8	170.0	182.1	189.8	205.8
September	96.7	112.9	121.5	130.9	141.0	151.4	148.4	156.2	170.2	183.4	191.7	206.8
October	97.2	110.5	120.6	128.7	141.8	150.6	148.4	157.3	171.7	178.1	187.4	208.9
November	96.9	110.0	119.5	129.0	139.2	147.1	145.1	157.7	171.5	178.1	187.1	210.2
December	96.2	111.1	119.8	131.0	143.3	149.8	148.6	161.0	171.4	180.3	189.1	207.0

Dublin als attraktiver Standort für Immobilieninvestments (II)

Market rents rose by an average of 5.7% over the course of 2024, the slowest rate of increase since mid-2021

That's according to the latest quarterly rent report Q4 2024 by Daft.ie.

The average increase in rents for sitting tenants, each year, 2011-2024



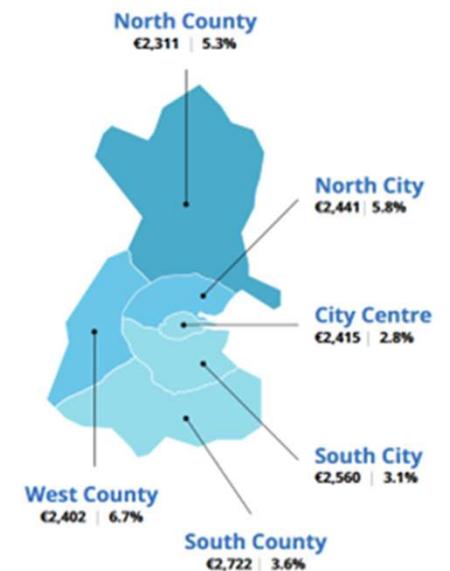
Average Monthly Rent

Daft.ie National Rental Index
(2012 average = 100)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Jan	101.5	109.0	119.4	131.0	145.1	159.8	173.3	179.2	180.4	199.7	226.1	240.3	258.7
Feb	102.5	110.5	120.8	131.0	146.5	162.3	174.6	178.8	181.0	202.3	224.7	245.6	
March	102.6	111.8	121.3	132.4	147.5	163.9	176.0	179.1	182.0	204.8	226.8	244.1	
April	103.2	112.8	122.3	133.1	148.2	164.4	176.9	175.3	182.4	205.4	227.4	246.2	
May	103.0	113.6	123.0	136.2	150.7	167.2	176.5	176.3	186.1	208.4	232.7	249.3	
June	102.9	114.3	124.0	137.6	152.0	168.4	178.0	176.9	187.9	212.8	233.8	248.9	
July	104.7	115.3	125.5	137.9	153.6	168.5	177.5	177.8	189.2	212.6	235.7	250.1	
August	105.6	116.6	126.8	140.6	156.1	170.4	178.6	179.4	190.2	218.5	234.7	253.1	
Sept	106.2	117.7	128.1	142.2	156.7	171.7	178.9	179.7	193.5	222.5	235.8	253.8	
Oct	106.7	118.2	128.7	143.3	157.3	171.1	178.6	178.3	194.9	221.8	235.3	243.4	
Nov	107.0	118.6	128.7	144.6	158.7	172.4	176.2	177.9	197.1	224.3	238.2	256.8	
Dec	107.6	119.0	129.5	144.6	159.4	172.7	177.8	178.9	198.1	224.9	243.0	257.6	

Dublin

Average rental prices and Y-on-Y change



Dublin als attraktiver Standort für Immobilieninvestments (III)

Why invest in Ireland?

Ireland ranks in the top 3 of 30 major European markets for forecast GDP growth, employment and population growth over the next 5 years

3.7%
GDP Growth

Real GDP growth is set to reach 3.7% in 2025 and 2.5% in 2026.



GNI per capita more than doubled between 2013 and 2023, now €86,633.

€266.7bn
GVA created by Multinationals

Multinationals employ 28% of the total employees in the Business Economy.



Only country in the EU with English as first language, attracting multinationals and driving FDI.

The 2025 estimated employment growth is the highest in Europe

18%
Population Increase

Between 2014 and 2024, the 3rd highest in the European Union, with a further 18% forecast.



Dublin attracts international talent with 17% of the population non-Irish citizens.



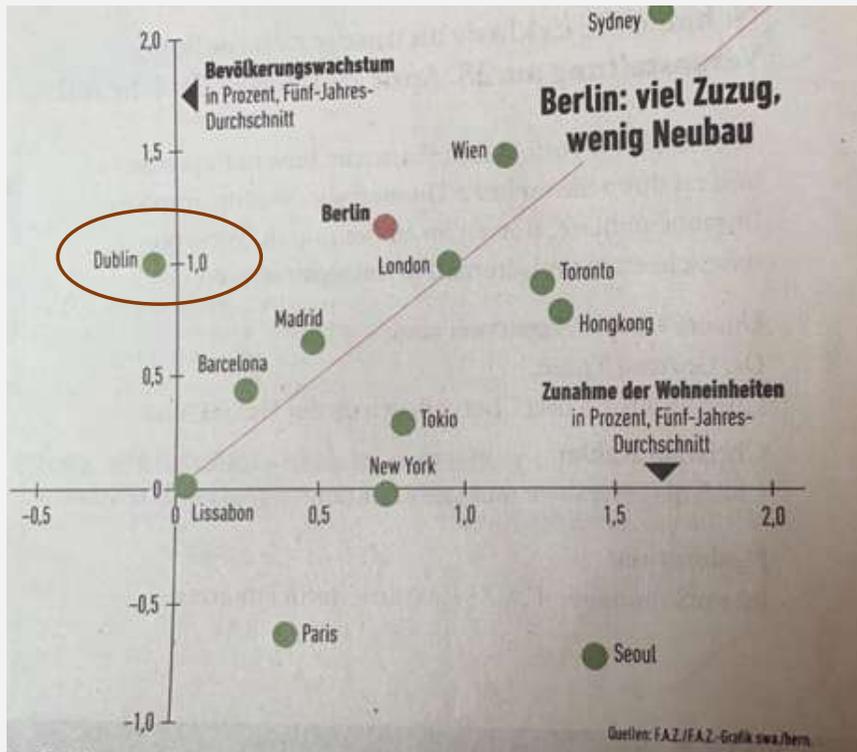
27% of the population is under the age of 20, the highest proportion in the EU.



Highest rate of STEM graduates in EU: 40.1 per 1,000 people aged 20-29.

Source: JLL Research, World Bank, OECD, Green Street, Oxford Economics, S&P, IMD, CSO, Mercer's, IDA, Irish Independent, (IMD) World Competitiveness Yearbook 2024

Dublin: viel Zuzug, kaum Neubau



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

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 € 20 Mio.



Aufbau des Portfolios bis Ende 2028



Ziel-Mietrendite > 8%



100 % Eigenkapital – keine Verbindlichkeiten



Unser derzeitiges Portfolio im Überblick



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

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

Geplante Mieteinnahmen 2025 :

> € 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 (m²)	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 2018: 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
- Objekt wurde komplett saniert (wie Neubau)
- 6 Units
- Objekt ist vollvermietet : ca. TEUR 122
Mieteinnahmen – Mietrendite > 10%

Investment in 37 Blessington Street, Dublin 7



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

Investment in 28 Charleville Road, Dublin 7



- Erwerb im April 2021
- 6 Units
- Gute Lage
- Gute Verkehrsanbindung
- Objekt ist vollvermietet : ca. TEUR 55
Mieteinnahmen – Mietrendite > 7%
- 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
- Objekt ist vollvermietet : TEUR 146 Mieteinnahmen – Mietrendite > 7 %
- Normales Mietniveau

Investment in 9 Beechwood Road, Dublin 6



- Erwerb im Mai 2022
- Vollständige Renovierung in 2022
- Ausgezeichnete Lage
- Gute Verkehrsanbindung
- Renovierung rund EUR 400.000
- 7 Units
- Objekt an einen Betreiber von betreutem Wohnen vermietet
- Mieteinnahmen TEUR 150 – Mietrendite > 8%

Renovierung: 28 Rathgar Road , Dublin 6



- Erwerb im November 2022
- Ausgezeichnete Lage
- Gute Verkehrsanbindung
- 9 Units
- Objekt derzeit leer
- Komplettrenovierung für ca. EUR 800.000 im 1. HJ 2023
- Objekt wird an einen Betreiber von betreutem Wohnen vermietet
- Mieteinnahmen TEUR 300 p.a. – Mietrendite > 8%

Ausbau des Immobilienportfolios in Dublin

- Derzeitiges Immobilienportfolio (31.12.2023) in Dublin liegt bei rund € 15,4 Mio. (vor möglichen Abschreibungen)
- Alle Investments 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

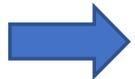
2025 > € 1,4 Mio.



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

A hand is shown using a calculator over a desk with various financial documents, including a pie chart and bar graphs. The entire scene is overlaid with a semi-transparent red filter. A white rectangular box is centered over the word 'Finanzen'.

Finanzen

NAVSTONE SE – Prognose für das Geschäftsjahr 2025

- Stabiler Ergebnisbeitrag aus den Immobilien in Dublin
- Mieteinnahmen von > € 1,4 Mio. in 2025
- Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Aufbau des Immobilienportfolio belasten das Ergebnis nur geringfügig

**Das Gesamtjahresergebnis 2025 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
- NAV der Gesellschaft pro Aktie deutlich über aktuellen Aktienkurs

**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.



www.navstone.eu