



INVESTORENPRÄSENTATION

24. Mai 2022



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
- 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

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.



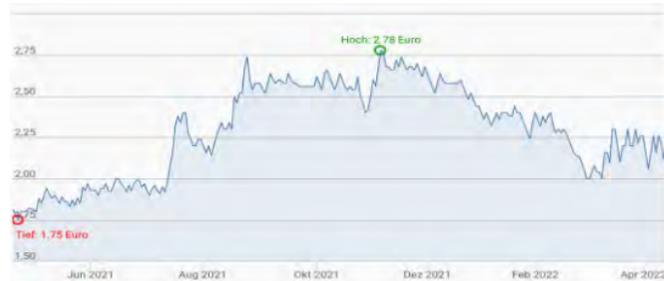
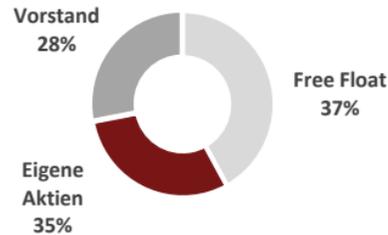
Dr. Michael Hasenstab
Member of Board

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 2021)



Eckdaten

Gründung:	2004
Vorstand:	Robert Käß Dr. Michael Hasenstab
Aufsichtsrat:	Dr. Jens Bodenkamp (Vorsitz) Erich Hoffmann
ISIN:	NL0009538008
Aktienanzahl:	rund 4,3 Mio. (ohne eigene Aktien)
Nominalwert:	0,20 € pro Aktie
Börsengang:	06/2005
Börsensegment:	m:access
Rechnungslegung:	Dutch-GAAP
Geschäftsjahr:	31. Dezember
Aktienkurs Mai 2022:	ca. 2,20 €
Marktkapitalisierung:	ca. € 9 Mio.

A man in a dark suit and tie is shown from the chest up, holding a tablet. A digital overlay of a city skyline is visible on the tablet. The man's right index finger is pointing at a specific point on the cityscape, which is highlighted by a circular graphic with a line extending to it. The background is a blurred office setting. The entire image has a reddish-brown tint.

Der Immobilienmarkt in Dublin

Dublin als attraktiver Standort für Immobilieninvestments

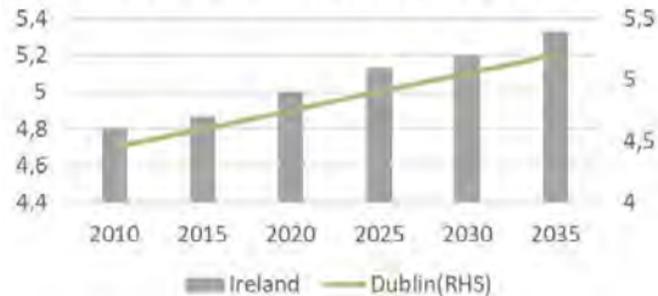
Starke wirtschaftliche
Fundamentaldaten

Starkes Wirtschaftswachstum in Irland

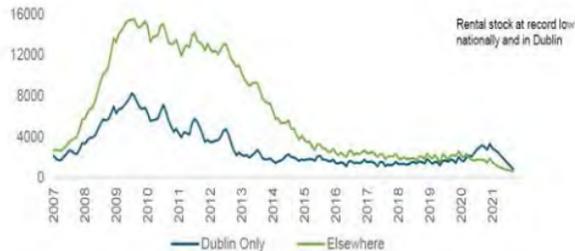
GDP Forecasts	2021f	2022f	2023f
Ireland	16.1	8.7	5.2
France	7.0	3.6	2.1
Germany	2.8	3.6	2.6
Netherlands	4.3	3.0	2.7
Portugal	4.9	5.5	2.6
Spain	5.0	5.6	4.4
EU	5.3	4.0	2.8

Source: CSO European Commission

Erwartetes Bevölkerungswachstum



Immobilienangebot auf niedrigem Niveau



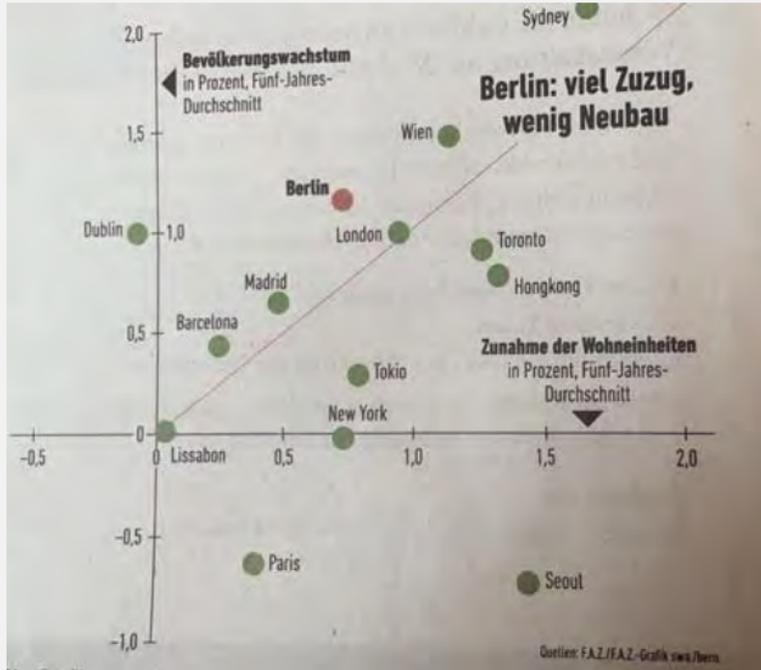
Source: IIP; Ronan Lyons

Steigende Mieten



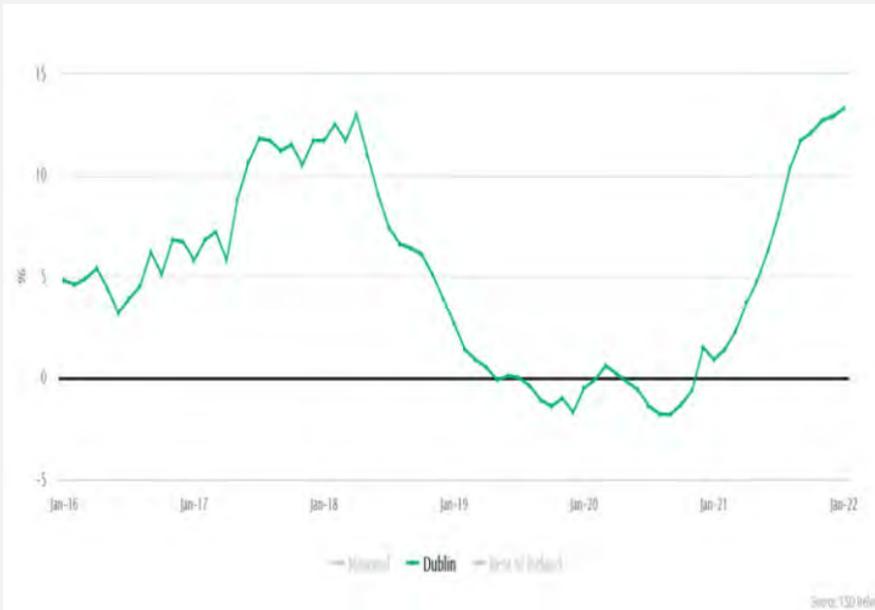
Source: RTB
Dublin rents averaged €1,916 per month in Q3 2021

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

Entwicklung der Immobilienpreise in Dublin



- Stabile Immobilienpreise im Jahr 2020
- Im Jahr 2021 stiegen die Immobilienpreise um rund 13% an.
- Für 2022 wird ein Plus von ~ 10% erwartet (Quelle: Irish Times)

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

Unser erstes Investment 2019: 22 Elgin Road, Dublin 4



- Investment im Februar 2019
- Lage ist absolut Premium (Botschaftsviertel)
- ca. TEUR 150 Mieteinnahmen p.a. – Mietrendite > 5%
- 7 Units
- Sehr schlanke Kostenstruktur
- Ulster Bank hat das Objekt mit TEUR 1.700 finanziert, Kaufpreis betrug TEUR 2.800
- Kontinuierlicher Cash-Flow in 2019, 2020, 2021, 2022
- Wir nutzten Leerstände in 2020 / 2021 für Renovierungsarbeiten
- Objekt voll vermietet

Letztes Investment 2022: 19 Tyrconell Road, Dublin 8



- Status: Reservierung
- 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%
- Aktuelles Mietniveau nach Neuvermietung in Q1/2022

Renovierung: 9 Beechwood Road, Dublin 6



- Erwerb im Mai 2022
- Ausgezeichnete Lage
- Gute Verkehrsanbindung
- Kaufpreis EUR 1.310.000.-
- 7 Units
- Objekt derzeit leer
- Komplettrenovierung für ca. EUR 200.000
- Erwartete Mieteinnahmen ca. TEUR 120 – 130; Ziel-Mietrendite ca. 8,0 %

Renovierung: 28 Rathgar Road , Dublin 6



- Reservierungsgebühr von TEUR 15 bezahlt
- Ausgezeichnete Lage
- Gute Verkehrsanbindung
- Kaufpreis EUR 2.600.000.-
- 9 Units
- Objekt derzeit leer
- Komplettrenovierung für ca. EUR 300.000
- Erwartete Mieteinnahmen ca. TEUR 230 – 250; Ziel-Mietrendite ca. 8,0 - 8,5%

Reservierung: 10 Rathdown Road, Dublin 7



- Noch im Status der Reservierung
- Gute Lage
- Gute Verkehrsanbindung
- Kaufpreis EUR 845.000.-
- 6 Units
- Objekt ist vollvermietet : TEUR 70,740
Mieteinnahmen – Mietrendite knapp 8,4%
- Normales Mietniveau
- Potential Ausbau Garage

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 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 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

Reservierung: Investment in 55 Blessington Street, Dublin 7



- Status: Reservierung
- Zentrale gute Lage
- Ausgezeichnete Verkehrsanbindung
- Kaufpreis EUR 1.065.000.-
- Objekt wurde komplett saniert (wie Neubau)
- 8 Units
- Objekt ist vollvermietet : ca. TEUR 82
Mieteinnahmen – Mietrendite knapp 7,7%
- Normales Mietniveau

Ausbau des Immobilienportfolios in Dublin



- Derzeitiges Immobilienportfolio in Dublin liegt bei € 8,1 Mio.
- Neue Investments für € 5,9 Mio. im Status der Reservierung
- Neue Investments werden derzeit zu 100% mit Eigenmitteln erworben
- Schnelle Reaktionszeit und hohe Transaktionssicherheit für Verkäufer
- Refinanzierung des Portfolios angestrebt 2022

Adress	Total annual Rent	Total Investment	Return on Spent	Status
22 Elgin Road	152.100,00 €	2.860.000,00 €	5,32%	Closed
28 Charleville Rd.	55.836,00 €	757.500,00 €	7,37%	Closed
37 Blessington St.	103.944,00 €	1.001.000,00 €	10,38%	Closed
15 Leinster Square	147.252,00 €	1.980.000,00 €	7,44%	Closed
9 Beechwood Road	117.600,00 €	1.510.000,00 €	7,79%	Closed
28 Rathgar Road	226.800,00 €	2.920.000,00 €	7,77%	Reserved
10 Rathdown Road	70.740,00 €	845.000,00 €	8,37%	Reserved
55 Blessington Stree	83.940,00 €	1.065.000,00 €	7,88%	Reserved
19 Tyrconnell Road	122.700,00 €	1.080.000,00 €	11,36%	Reserved
Total Closed	576.732,00 €	8.108.500,00 €	7,11%	
Total All porperties	1.080.912,00 €	14.018.500,00 €	7,71%	

Hebung von Wertpotentialen auf zwei Ebenen

Wertpotential auf Ebene I

- Erwerb der Immobilien mit einer Anfangsrendite von durchschnittlich 6% - 8%
- Refinanzierung von > 50% der Investition mit ca. 2%-4% p.a.



Hohe Eigenkapitalrendite

- Starkes Wachstum durch kontinuierliche Zukäufe
- Alle Objekte werden nach den neuesten 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)

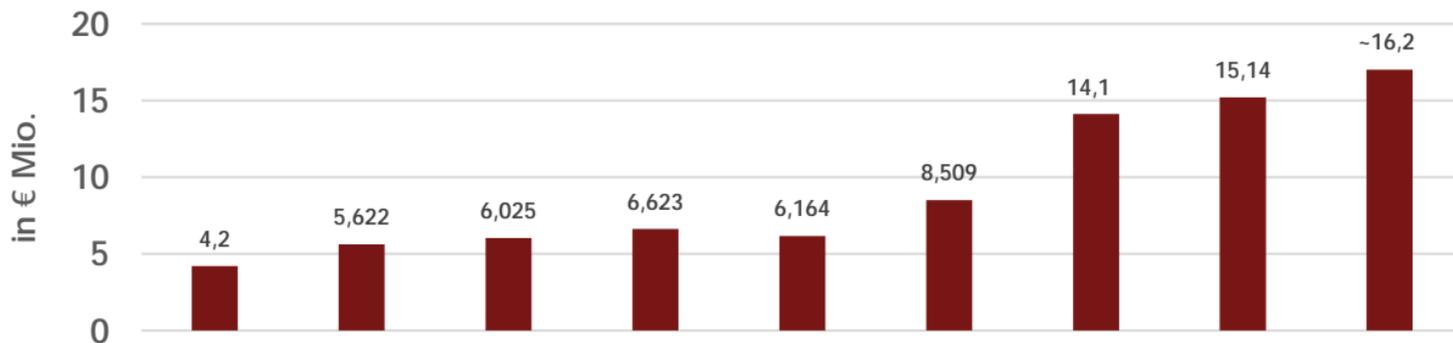


Paketverkauf mit deutlichem Upside möglich

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

Finanzen

NAVSTONE SE - Entwicklung des Net Asset Value



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Eigenkapital je Aktie	0,92 €	1,22 €	1,32 €	1,44 €	€ 1,35	€ 1,81	€ 3,08	€ 3,32	~ € 3,79

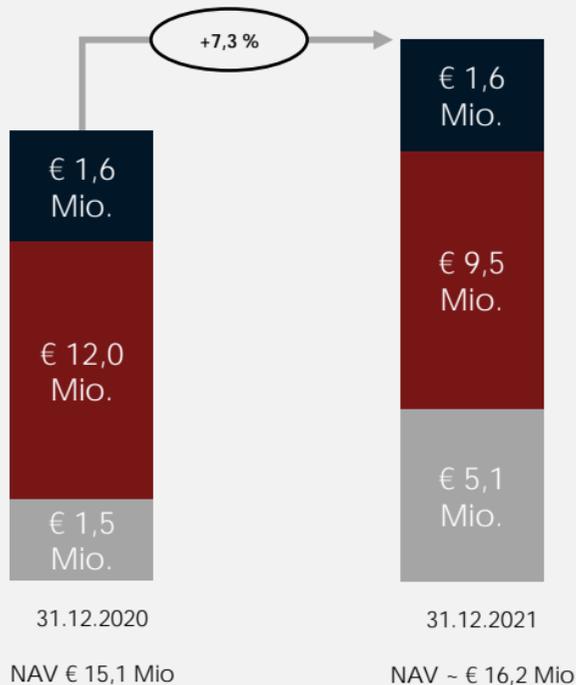
- In den Jahren 2018 bis 2020 wurden alle operativen Mehrheitsbeteiligungen (ACON Actienbank, IT Competence) erfolgreich veräußert bzw. reduziert (Black Pearl Digital).
- Der NAV konnte in den letzten Jahren deutlich gesteigert werden.
- Das Ergebnis 2021 betrug rund EUR 2,4 Mio. Der NAV konnte trotz Dividendenzahlungen (EUR 0,15) um mehr als EUR 1 Mio. gesteigert werden.

NAVSTONE SE – Net Asset Value im Überblick

Investment Opportunitäten
(net digital AG,
Payment Services Provider,
WKN: A2BPK3)

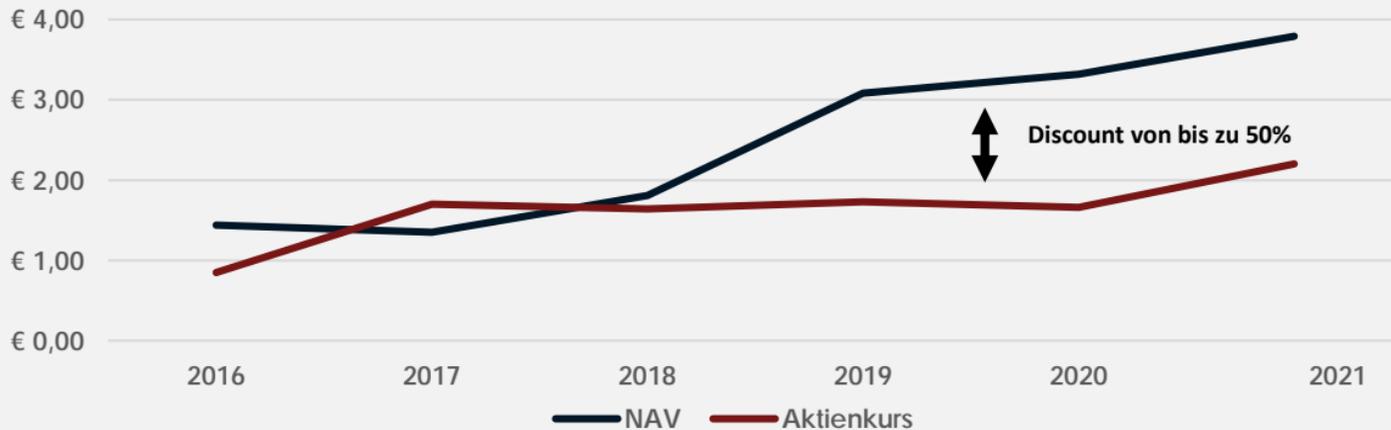
CASH
&
Wertpapiere

Immobilien



Net Asset Value im Verhältnis zur Aktienkursentwicklung

Entwicklung Aktienkurs im Verhältnis zum NAV



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

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

Aktionärsfreundliche Dividendenpolitik

Dividende

- Dividende anfänglich EUR 0,10
- Nach Abschluss der Investitionsphase: Ausschüttung von bis zu 50% des Jahresüberschusses
- Sonderdividenden möglich im Fall besonders erfolgreicher Projekte/Veräußerungen, etc.

Dividende von 0,10 EUR für das Geschäftsjahr 2020 ausbezahlt

Interims Dividende von 0,05 EUR für das Geschäftsjahr 2021 im November 2021 ausbezahlt

Schlusszahlung der Dividende nach HV für das Geschäftsjahr 2021

NAVSTONE SE – Prognose für das Geschäftsjahr 2022

- Positive Ergebniseffekte aus dem Kapitalmarktumfeld
- Stabiler Ergebnisbeitrag aus den Immobilien in Dublin
- Ergebniseffekte aus der Beteiligung an der net digital AG
- Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Aufbau des Immobilienportfolio belasten das Ergebnis nur geringfügig

Das Gesamtjahresergebnis 2022 wird abhängig vom Kapitalmarktumfeld bei größer € 1,0 Mio. erwartet





Zusammenfassung und Ausblick

NAVSTONE SE – Zusammenfassung



- Transformation zu NAVSTONE SE mit Fokus auf Immobilien abgeschlossen
- Orientierung am NAV als zentrale Leitlinie
- Aufbau eines Cash Flow starken Immobilienportfolios in Dublin im Fokus
- Nutzung des vorhandenen Immobilien- und Kapitalmarkt Know-how
- Aktionärsfreundliche Dividendenpolitik
- Dividende wird durch operativen Cash Flow erwirtschaftet
- NAV der Gesellschaft mit rund EUR 4,00 pro Aktie deutlich über aktuellen Aktienkurs

Finanzkalender

Veröffentlichung geprüfter Jahresabschluss 2021	Juni 2022
Teilnahme an der Frühjahrskonferenz in Frankfurt	24. Mai 2022
Teilnahme an der m:access Konferenz der Börse München	13. Juli 2022
Hauptversammlung	Juli / August 2022
Veröffentlichung Halbjahresbericht 2022	September 2022

Vorläufige ungeprüfte Finanzaufstellungen 2021

Konzerngewinn- und Verlustrechnung (Dutch GAAP) (ungeprüft)

in T€

	2021	2020
Umsatzerlöse	419	157
Umsatz- und direkte Kosten	0	0
Rohrertrag	419	157
Gesamtkosten (operativ)	-911	-908
Betriebsergebnis vor Abschreibung (EBITDA)	-492	-751
Abschreibung	-0	-0
Betriebsergebnis (EBIT)	-492	-751
Finanzergebnis	2.914	3.313
Sonstiges Ergebnis	-	-
Ergebnis vor Steuern	2.422	2.562
Steuern von Einkommen und Ertrag inkl. Minderheitenanteile	0	0
Konzern-Periodenergebnis	2.422	2.562

Konzernbilanz (Dutch GAAP - ungeprüft)

In T€

2021

2020

A. Kurzfristige Vermögensgegenstände

Liquide Mittel und Äquivalente	1.819	4.631
Forderungen aus LuL	639	806
Finanzanlagen	9.316	9.027
Sonstige Vermögensgegenstände	10	34
Kurzfr. Vermögensgegenstände gesamt	11.784	14.498

B. Langfristige Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände	1	1
Sachanlagen	6.618	2.860
Finanzanlagen	0	0
Langfr. Vermögensgegenstände gesamt	6.619	2.861

Aktiva gesamt

18.403

17.359

A. Eigenkapital

16.273

15.140

B. Rückstellungen

568

510

C. Langfr. Verbindlichkeiten

0

0

D. Kurzfr. Verbindlichkeiten

1.562

1.709

Passiva, gesamt

18.403

17.359

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