

A close-up photograph of a young plant with large, vibrant green leaves growing out of dark, moist soil. The background is blurred, showing more of the same plants in a field under a warm, golden sunset or sunrise sky.

Unsere Vision beginnt mit  
einem Fundament, das  
älter ist als jede Marktphase  
und stabiler als jedes  
Finanzinstrument:

# Boden.

REAL ASSETS . REAL YIELD



## ÜBER UNS

### Where Vision Shapes Real Value.

Wir denken in Generationen – nicht in Zyklen. Unsere Vision beginnt mit einem Fundament, das älter ist als jede Marktphase und stabiler als jedes Finanzinstrument: **BODEN**.

Unsere Aufgabe ist es, Boden in ein System aus Stabilität, Ertragskraft, Nachhaltigkeit und gesellschaftlichem Nutzen zu überführen.

**EverYield Properties AG** adressiert ein strukturelles Defizit europäischer Kapitalmärkte: Es fehlen Unternehmen, die reale Assets, regulatorisch gesicherte Nachfrage und planbare Cashflows in einem integrierten Modell vereinen.

EverYield ist weder Immobilienentwickler noch klassischer Energie- oder Softwareanbieter, sondern eine **paneuropäische Infrastruktur- und Cashflow-Plattform**, die regulatorisch bedingte Investitionen in inflationsgeschützte Ertragsströme überführt.

### Infrastruktur statt Zyklik.

Unser Geschäftsmodell folgt einer klaren Infrastruktur-Logik:

**EverYield investiert das Kapital, besitzt die Assets, schließt langfristige Verträge und vereinnahmt die Cashflows.**

Operative Leistungen werden von spezialisierten Technologie- und Umsetzungspartnern erbracht.

Die wirtschaftliche Wertschöpfung – Eigentum, Vertragsbeziehung und Cashflow – verbleibt vollständig bei EverYield.

**Dieses 8 Säulen-Modell reduziert**

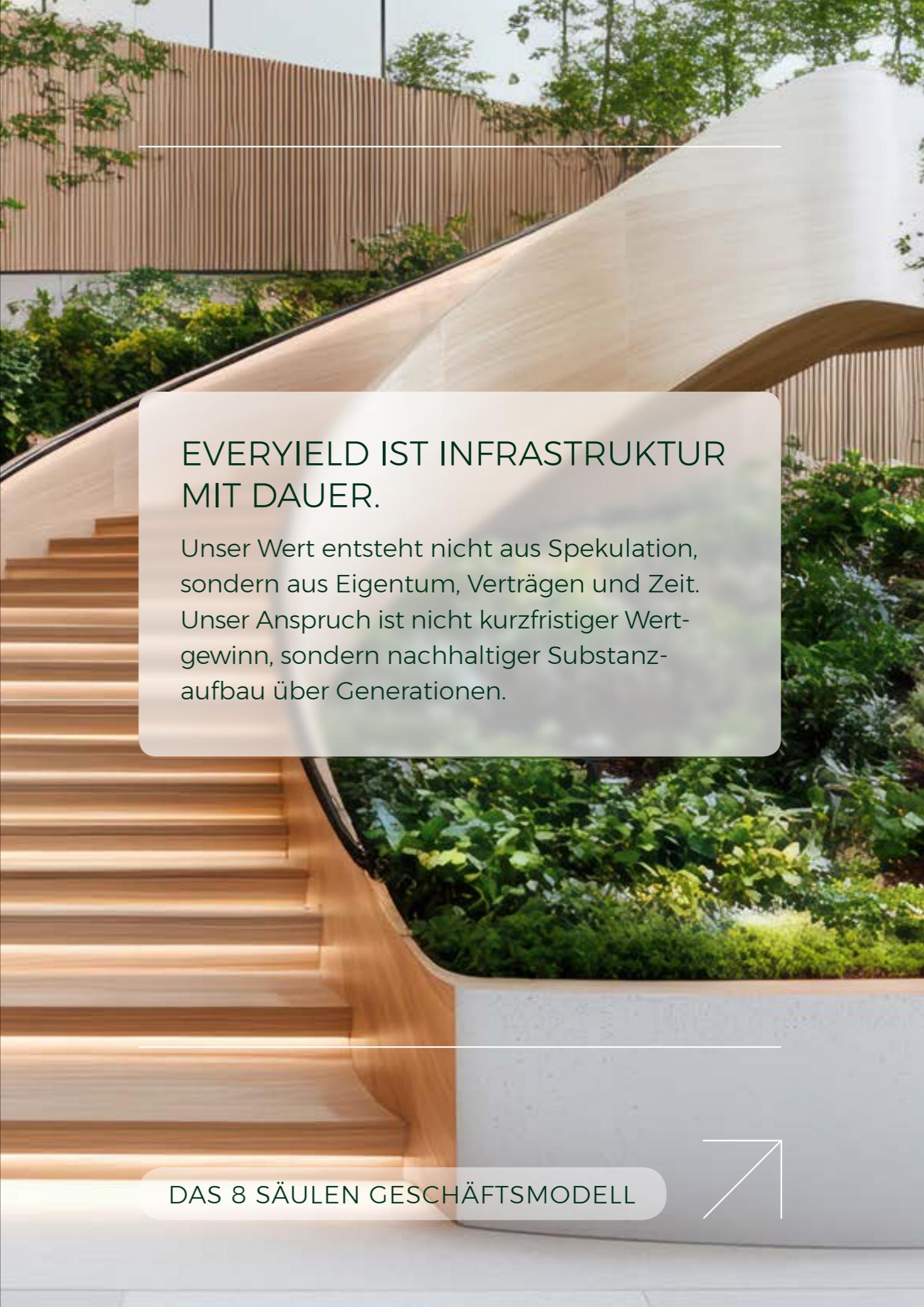
- zyklische Risiken
- Projektabhängigkeit
- Refinanzierungsvolatilität

**und erhöht**

- Cashflow-Sichtbarkeit
- Bankenfähigkeit
- Kapitalmarktbewertung



## GESCHÄFTSMODELL



### EVERYIELD IST INFRASTRUKTUR MIT DAUER.

Unser Wert entsteht nicht aus Spekulation, sondern aus Eigentum, Verträgen und Zeit. Unser Anspruch ist nicht kurzfristiger Wertgewinn, sondern nachhaltiger Substanzaufbau über Generationen.

DAS 8 SÄULEN GESCHÄFTSMODELL



## / SUBSTANZAKER

# Das EverYield Ground-Lease-Modell

(Inspired by Anglo-Saxon Ground Lease Principles)

Europa benötigt neue Modelle für Wohn- und Infrastrukturprojekte, ohne Boden dauerhaft zu verkaufen. Genossenschaften, Projektentwickler und Kommunen stehen vor einem Zielkonflikt: Sie benötigen langfristig gesicherte Standorte und kalkulierbare Kosten, während baureife Grundstücke knapp sind und Boden nicht veräußert werden soll. Im anglo-sächsischen Raum lösen Ground-Lease-Strukturen dieses Spannungsfeld seit Jahrzehnten – EverYield adaptiert dieses Prinzip für europäische Real Assets.

EverYield erwirbt Grundstücke in strategischen, häufig bereits baubewilligten Lagen und bleibt dauerhaft Eigentümer des Bodens. Die Nutzung erfolgt über dinglich gesicherte Baurechte als Ground Leases mit Laufzeiten von mindestens 100 Jahren. Der Ground-Lease-Nehmer investiert in das Gebäude, nutzt es wirtschaftlich und zahlt einen langfristig planbaren, indexierten Ground Rent. Boden und Bauwerk sind rechtlich und wirtschaftlich klar getrennt.

Für Entwickler und Genossenschaften bedeutet dies: kein Grundstückskauf, geringerer Kapitalbedarf, Zugang zu baureifen Standorten und langfristige Nutzungssicherheit. Kommunen können Projekte realisieren, ohne Boden zu verkaufen, und behalten die Standortkontrolle. Für EverYield entsteht eine besonders stabile Bewertungsbasis mit dauerhaftem Bodeneigentum, inflationsgeschützten Erträgen, ohne Bau- oder Vermarktungsrisiken und mit extrem langen Cashflow-Horizonten. Nach Ablauf erfolgt entweder der Rückfall des Bauwerks oder eine marktgerechte Verlängerung – der Boden bleibt dauerhaft institutionalisiert.

**KEY TAKEAWAY:** GROUND LEASES SCHAFFEN SUBSTANZ, SICHERHEITEN UND CASHFLOWS ÜBER GENERATIONEN – OHNE PROJEKTZYKLICK.

01

## / CASHFLOW

# Energy-Contracting

Der zentrale Werttreiber von EverYield ist Energie-Contracting als regulierungsgetriebene Infrastrukturklasse.

In der DACH-Region stehen bis 2050 über 50 Millionen Wohnungen plus Büro-, Handels-, Gastronomie-, Hotel- und kommunale Immobilien unter verbindlichem Dekarbonisierungsdruck. Dieser Bedarf ist gesetzlich fixiert, langfristig planbar und weitgehend konjunkturunabhängig.

EverYield adressiert diesen Markt sektorübergreifend über Rahmenvereinbarungen mit Wohnungsunternehmen, institutionellen Eigentümern, Kommunen und gewerblichen Betreibern. Die Skalierung erfolgt über standardisierte Vertragswerke und Portfoliologiken. Investiert wird in Energiesysteme für Wärme, Kälte, Strom und hybride Lösungen. EverYield bleibt Eigentümer und liefert über indexierte, nutzungsartspezifisch strukturierte Contracting-Verträge.

COR Energy als hybride, dezentrale Heiz- und Stromlösung ist dabei ein zentraler technologischer Baustein zur Umsetzung regulatorisch erzwungener Dekarbonisierung. Die Systeme arbeiten mit 100 % erneuerbarer Energie und ermöglichen eine CO<sub>2</sub>-neutrale Versorgung auf Basis einer der saubersten Biomasse-Verbrennungstechnologien der Welt.

Der Wert entsteht aus stabilen, wiederkehrenden Erträgen, hoher Reproduzierbarkeit und ausgeprägter Refinanzierungsfähigkeit. Planung, Bau und Betrieb erfolgen über spezialisierte Partner. EverYield hält die Vertragsbeziehung, steuert die wirtschaftliche Struktur und bündelt die Cashflows auf Portfolioebene.

**KEY TAKEAWAY:** REGULATORISCH ERZWUNGENE DEKARBONISIERUNG WIRD IN LANGFRISTIGE, INDEXIERTE UND BANKENFÄHIGE INFRASTRUKTUR-CASHFLOWS ÜBERFÜHRT – SKALIERBAR ÜBER VERTRÄGE.

02

## / UMSETZUNG

# Roll-out ohne operative Reibung

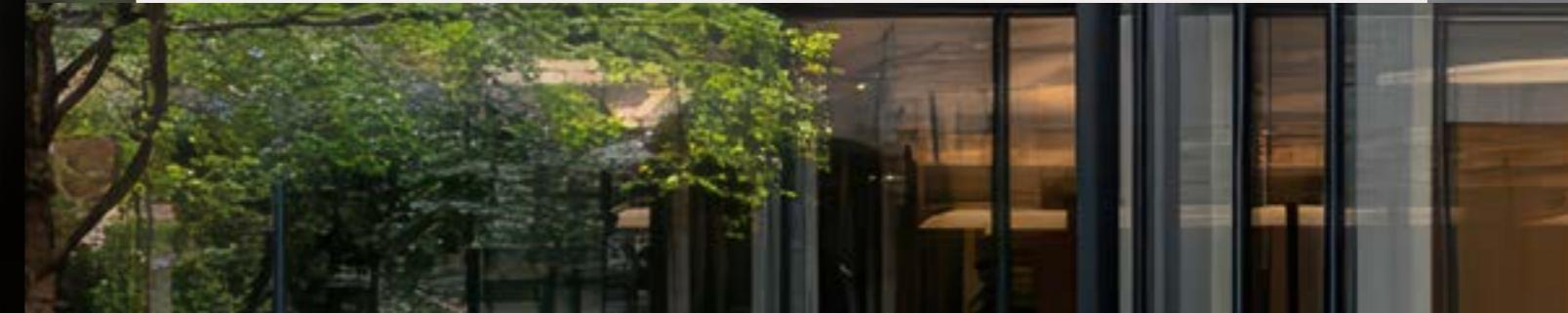
Skalierung scheitert selten an Kapital, sondern an Umsetzung. Gerade bei energie- und infrastrukturbasierten Geschäftsmodellen entscheidet nicht das Konzept, sondern die Fähigkeit, dieses zuverlässig, wiederholbar und in großem Maßstab umzusetzen. EverYield sichert diese Roll-out-Fähigkeit durch Beteiligungen und langfristige Partnerschaften entlang der Umsetzungskette – von Montage über Wartung bis Service. Operative Kapazitäten stehen damit strukturell zur Verfügung und müssen nicht projektweise zugekauft werden.

Diese Ausführungsfähigkeit ist ein zentraler Erfolgsfaktor vergleichbarer Energy-as-a-Service- und Infrastrukturmodelle. Planung, Installation, Betrieb und Instandhaltung funktionieren als durchgängiger Prozess und sichern Qualität, Verfügbarkeit und Performance. Die Umsetzungskomponenten werden bei EverYield nicht als eigenständiger Bewertungsblock geführt.

Sie erzeugen keinen direkten Cashflow, reduzieren jedoch Projektrisiken, erhöhen die Umsetzungsgeschwindigkeit und stabilisieren die Qualität der Energie-Cashflows.

**KEY TAKEAWAY:** STRUKTURIERTE UMSETZUNGSKAPAZITÄT SICHERT SKALIERBARKEIT, REDUZIERT RISIKEN UND STABILISIERT LANGFRISTIGE CASHFLOWS.

03



## / SKALIERUNG

# Strukturierter Marktzugang

Neben der Umsetzungskapazität ist Marktzugang der zweite zentrale Skalierungshebel. EverYield skaliert nicht objektweise, sondern über strukturierten Zugang zu Einheiten und Beständen mit Fokus auf volumenfähige Portfolios. Dadurch können Energie-Contracting und Plattformleistungen wiederholbar und planbar in die Fläche gebracht werden, während Akquisitionsaufwand und Projektabhängigkeit deutlich sinken.

In Infrastruktur- und Plattformmodellen ist Marktzugang entscheidend für nachhaltige Skalierung: Er sichert die Pipeline, beschleunigt den Roll-out und erhöht die Planbarkeit von Cashflows und Investitionen. Damit wirkt Marktzugang nicht nur operativ, sondern direkt auf die Finanzierbarkeit. Für Banken und Investoren sind gesicherte Zugänge zu Einheiten und eine belastbare Umsetzungslogik zentrale Voraussetzungen für stabile Cashflow-Prognosen.

04

**KEY TAKEAWAY:** MARKTZUGANG UND UMSETZUNGSKAPAZITÄT SIND INTEGRALER BESTANDTEIL DER BANKENFÄHIGKEIT.

## Die EverYield App Where Energy meets Banking

Was EverYield strukturell einzigartig macht, ist die digitale Ebene als Betriebssystem der Infrastruktur. Die EverYield App ist keine Zusatzsoftware, sondern die zentrale Schnittstelle zwischen Bewohner, Gebäude, Energieanlage und Kapital. Sie macht Infrastruktur steuerbar, abrechenbar und finanzierbar und liefert die Datenqualität, die Banken, Fonds und Prüfer erwarten.

Die App ist wohnungs- und objektgebunden. Sie erfasst Energieverbräuche in Echtzeit und historisch, bildet Eigenversorgung und Netzbezug ab, liefert Prognosen und schafft Transparenz auf Wohnungsebene. Kosten werden nicht nur visualisiert, sondern über integrierte Zahlungsflüsse vollautomatisiert abgewickelt – mit klarer Trennung von Grund- und Arbeitspreisen und ohne Medienbrüche.

Ein zentrales Differenzierungsmerkmal ist die integrierte Banking-Funktion. EverYield ist als mobile Direktbank konzipiert, die Kontoführung und Zahlungsprozesse direkt in den Energiefluss einbettet. Banking ist damit Teil der Infrastruktur: Energie ist wiederkehrend, reguliert, zahlungsintensiv und ESG-relevant. Die App schließt den systemischen Bruch klassischer Lösungen und reduziert Intransparenz sowie operative Risiken.

**KEY TAKEAWAY:** DIE APP STABILISIERT CASHFLOWS OPERATIV – UND MACHT ENERGIE „FINANCEABLE BY DESIGN“.

05



## Daten- und ESG-Plattform mit Upside

Immobilienmärkte erleben eine Datenwende: Nachhaltigkeit ist regulatorisch vorgeschrieben, Finanzierung hängt von ESG-Nachweisen ab und Bewertungen werden zunehmend datengetrieben. Wer die Daten kontrolliert, kontrolliert den Zugang zu Kapital. **EverYield verfügt über einen strukturellen Vorteil, da relevante Daten nicht nachträglich aggregiert werden, sondern im laufenden Betrieb entstehen** – aus realen Nutzerinteraktionen, Energie- und Verbrauchsdaten sowie Abrechnungs- und Zahlungsinformationen. Diese Datenbasis ist nicht kopierbar und wächst mit jeder angeschlossenen Einheit.

**Über die Basisfunktionen hinaus ist die App kostenpflichtig erweiterbar.** Genau diese Erweiterungen bilden einen zusätzlichen Umsatzkreis: Module für EU-Taxonomie- und CSRD-Reporting, Portfolio-ESG-Kennzahlen, audit-fähige Datenpakete, Performance-Intelligence, Sanierungs- und Investitionsszenarien, Finanzierungs-Readiness, Schnittstellen und API-Zugänge. Dadurch wird die App neben der operativen Infrastruktur zu einem skalierbaren Datenprodukt: **wiederkehrende Erlöse, hohe Margen, geringe Zusatzkosten und Skalierbarkeit ohne CAPEX.** Dieses Upside entsteht schrittweise mit der Marktdurchdringung und wird bewusst konservativ adressiert.

**KEY TAKEAWAY:** DATEN- UND ESG-MODULE SIND EIN ZUSÄTZLICHER, HOCHMARGIGER UMSATZKREIS – OHNE INFRASTRUKTUR-CAPEX.

06

## Regulierung & ESG

**Immobilien und Energieinfrastruktur unterliegen in Europa zunehmend verbindlichen ESG- und Offenlegungspflichten.** Für Finanzierung und Bewertung sind belastbare, revisionssichere Nachweise zur Voraussetzung geworden.

EverYield behandelt Regulierung und ESG daher nicht als Beratungsleistung, sondern als **integrierte, datenbasierte Infrastruktur**: Anforderungen werden objektgebunden erfüllt, laufend aktualisiert und nachvollziehbar dokumentiert – auf Basis operativer Primärdaten aus Energieerzeugung, Verbrauch, Abrechnung und Zahlungsflüssen.

Damit wird regulatorisches Risiko von einem externen Unsicherheitsfaktor zu einem kontrollierten Betriebelement. **Tail-Risiken werden reduziert, Covenants stabilisiert und die Planbarkeit von Cashflows erhöht.** Diese Säule erzeugt keinen eigenständigen Bewertungsblock, schützt jedoch nachhaltig das Gesamt-Multiple, indem sie Finanzierbarkeit, WACC und Debt-Capacity strukturell verbessert.

**KEY TAKEAWAY:** INTEGRIERTE ESG- UND REGULATORIK REDUZIERT RISIKEN UND ERHÖHT DAUERHAFT DIE FINANZIERBARKEIT.

07

## Klärschlamm- & Phosphor-Infrastruktur

Getrieben durch verbindliche gesetzliche Vorgaben in Österreich und Deutschland entsteht ein neuer Infrastrukturmarkt für die thermische Verwertung von Klärschlamm und die Rückgewinnung von Phosphor.

**EverYield adressiert diesen Markt nicht als Entsorger, sondern als integrierter Infrastruktur- und Energiebetreiber.** Pelletierung ist die Schlüsseltechnologie: Klärschlamm wird lager- und transportfähig, energetisch nutzbar und stofflich weiterverwertbar – insbesondere zur Phosphor-rückgewinnung. Die EverYield-Klärschlamm-Pellets sind kein Standardprodukt, sondern ein **regulierungsgetriebenes Spezialprodukt mit dokumentiertem CO<sub>2</sub>-Fußabdruck**.

**Ein zentraler Bestandteil dieser Säule ist der bevorzugte Absatz innerhalb des EverYield-Ökosystems:** Primärer Einsatz in EverYield-Energie- und Contracting-Anlagen sowie bevorzugte Lieferung an bestehende Kunden, wodurch integrierte Nachfrage und planbare Abnahme entsteht.

Externer Verkauf an Energie- oder Industrieabnehmer ist ergänzend möglich, wenn strategisch sinnvoll. **Ergänzt wird dies durch ein kommunales Contracting-Modell**, das Eigeninvestitionen vermeidet, regulatorische Pflichten erfüllt und planbare Gebühren schafft. Phosphor fungiert als strategischer Rohstoff-Upside; **Energie- und Rohstoffstrategie greifen ineinander**.

**KEY TAKEAWAY:** EIN REGULATORISCH GESELLICHERTER INFRASTRUKTUR-MARKT MIT EIGENEM PRODUKT (PELLETS) UND DOPPELTEM UPSIDE (ENERGIE + ROHSTOFF).

08



[WWW.EVERYIELD-PROPERTIES.COM](http://WWW.EVERYIELD-PROPERTIES.COM)

EVERYIELD PROPERTIES AG  
VIENNA