

**Abwicklungshinweise und relevante Unterlagen „NSI Immobilien Deutschland 2“
(WKN: A254T1, ISIN: DE000A254T16)**

Allgemeines zur Variante Private Placement:

- Laufzeit der Anleihe: 4 Jahre und 10 Monate (bis 30.06.2025)
- Couponzahlung: 4,25% p.a.
- Agio: bis zu 3,00%
- Innenprovision: 2,00%
- Disagio: 1,5%
- Mindestanlage: 100 Stücke
- Voraussetzung für den Vertrieb: § 32 KWG bzw. über das Haftungsdach NFS

Zeichnungsmöglichkeiten:

A. Zeichnungsschein

- Senden Sie bitte den Zeichnungsschein per E-Mail an investor@nsi-netfonds.de oder per Fax an +49 (0) 40 / 8222 67 12367.
- Bitte denken Sie daran, die Stückzinsen einzutragen, welche Sie der Stückzinstabelle entnehmen können.
- Eine Überweisung des Zeichnungsbetrages ist im Anschluss an die Annahme durch die Emittentin zwingend erforderlich!

B. Zahlung gegen Lieferung (frei von Agio!)

- Stellen Sie die Order über die Bank ein. Die Settlement-Instructions der Zahlstelle lassen wir Ihnen gern zukommen.
- Wichtig: Bitte beachten Sie, dass die zur Verfügung gestellten Formulare und die Kosten je Depotbank differieren. Bitte informieren Sie sich hierzu bei der jeweiligen Depotbank.
- Senden Sie bitte eine Kopie der Order per E-Mail an investor@nsi-netfonds.de oder per Fax an +49 (0) 40 / 8222 67 12367.
- Stückzinsen werden automatisch berücksichtigt.
- Keine Überweisung notwendig! Bitte für Liquidität auf dem Depotkonto sorgen.

Für jede Vermittlung/Order sind folgende Dokumente im Rahmen der Beratungsdokumentation zu erstellen:

- Geeignetheitserklärung: In AdWorks sind alle erforderlichen Informationen hinterlegt. Wichtig: Bitte erfassen Sie im Beratungsprotokoll (unter dem Menüpunkt „Einmalanlagen“) die Sondervergütung iHv. 2,00% zzgl. Ihres individuellen Agios iHv. bis zu 3,00% als Zuwendung. Zusätzlich ist der Hinweis zu erfassen, dass es sich bei der NSI um eine Schwestergesellschaft der NFS handelt.
- Legitimation: Haben Sie Ihren Kunden bereits legitimiert, so brauchen Sie uns die Legitimationsdaten nicht noch einmal zu übermitteln. Sollte jedoch noch keine Legitimation erfolgt sein, fügen Sie uns diese bitte den Unterlagen bei.

Bei Fragen stehen Ihnen die Kollegen der NSI Netfonds Structured Investments GmbH sowie die Experten des Netfonds/NFS Beteiligungsteams gerne zur Verfügung.

Zeichnungsschein (Private Placement) der NSI Netfonds Structured Investments GmbH für Schuldverschreibungen „NSI Immobilien Deutschland 2“

Daten des/der Anlegers/-in

 Frau Herr

Vorname:

Name:

Geburtsdatum:

Straße:

PLZ, Ort:

Telefon:

E-Mail:

Die Einbuchung der Gewinnschuldverschreibungen soll erfolgen zugunsten von:

 Frau Herr

Depotinhaber Vorname:

(falls abweichend vom Anleger)

Depotinhaber Name:

(falls abweichend vom Anleger)

Geburtsdatum:

(falls abweichend vom Anleger)

Name der Depotbank:

BLZ der Depotbank:

Depot-Nummer:

Ansprechpartner

Depotbank:

Der Anleger zeichnet und übernimmt hiermit die nachfolgend bezeichnete Anzahl an Schuldverschreibungen zum Nennbetrag von je 1.000,00 Euro der NSI Netfonds Structured Investments GmbH, Hamburg. Die Mindestzeichnung beträgt 100 Schuldverschreibungen (Euro 100.000). Auf den Zugang einer Annahmeerklärung wird verzichtet. Die Gewährung von Schuldschuldverschreibungen mit der Emissionsbezeichnung „NSI Immobilien Deutschland 2“ beruht auf den Anleihebedingungen mit der ISIN: DE000A254T16; WKN: A254T1 in Verbindung mit den nachfolgenden Konditionen. Es ergibt sich folgende Abrechnung:

Anzahl Gewinnschuldverschreibungen <small>(mindestens 100)</small>	<input type="text"/>	Stück
Zeichnungssumme <small>(Anzahl x 1.000,00 Euro)</small>	<input type="text"/>	Euro
Abzgl. ggf. Disagio <small>(1,5 % der Zeichnungssumme bei Zeichnung bis 31.10.20)</small>	<input type="text"/>	Euro
Zzgl. Agio <small>(3 % der Zeichnungssumme)</small>	<input type="text"/>	Euro
Zzgl. Stückzinsen *	<input type="text"/>	Euro
Kaufpreis insgesamt	<input type="text"/>	Euro

* Für die Berechnung der Stückzinsen ist das Datum der Einzahlung maßgeblich (siehe bitte Berechnungstabelle).

Zahlungsweise:

Überweisung innerhalb von 14 Tagen nach Zeichnung auf das Konto der NSI Structured Investments GmbH:

Kreditinstitut: flatex Bank AG

BIC: BIWBDE33XXX

IBAN: DE09101308009855037951

Verwendungszweck: **NSI Immobilien Deutschland 2**

Risikobelehrung

Bei den angebotenen Gewinnschuldverschreibungen handelt es sich um eine unternehmerische Kapitalanlage mit Risiken. Es kann prinzipiell auch ein **Totalverlust** des eingesetzten Kapitals nicht ausgeschlossen werden.

Einwilligung zur Datenverarbeitung

Der Anleger willigt zum Zwecke der Verwaltung der Schuldverschreibungen in die Speicherung, Verarbeitung, Auskunftserteilung sowie Nachfrage der in diesem Zeichnungsschein angegebenen personenbezogenen Daten durch die Emittentin ein. Er ist mit der Zusendung von Informationsmaterialien über und durch die Emittentin per E-Mail und/oder Post einverstanden. Es erfolgt keine Weitergabe der Daten an Dritte zu Werbezwecken. Die personenbezogenen Daten werden gelöscht, sobald eine weitere Speicherung nicht mehr notwendig ist.

Einwilligung des Anlegers zur Datenverarbeitung

Ort, Datum

Unterschrift Anleger

Bitte vorab per E-Mail an:

Einwilligung zur Nutzung der Daten zu Werbezwecken

Der/Die Anleger/-in ist damit einverstanden, dass die Emittentin die im Zeichnungsschein angegebenen personenbezogenen Daten zu Werbezwecken für weitere Produkte und Angebote der Emittentin per E-Mail und/oder Post erhebt, speichert und verarbeitet. Es erfolgt keine Weitergabe der Daten an Dritte zu Werbezwecken.

Der/die Anleger/-in ist jederzeit berechtigt, ohne Angaben von Gründen die erteilte Einwilligung zur Verarbeitung der personenbezogenen Daten für Werbezwecke mit Wirkung für die Zukunft zu widerrufen. Der Widerruf kann postalisch, per E-Mail oder per Fax an die Emittentin übermittelt werden.

Einwilligung des Anlegers zur Nutzung der Daten für Werbezwecke

X

Ort, Datum

Unterschrift Anleger

Empfangsbestätigung (Zutreffendes bitte ankreuzen)

- Ich bestätige, das Private Placement Memorandum der NSI Netfonds Structured Investments GmbH am _____ (Datum) mit den Risikohinweisen sowie den enthaltenen Informationen für den Verbraucher einschließlich der dort enthaltenen Widerrufsbelehrung erhalten zu haben.
- Ich bestätige, vor Abgabe der Einwilligung zur Datenverarbeitung und der Einwilligung zur Nutzung der Daten zu Werbezwecken die im Memorandum enthaltenen Informationen zur Datenverarbeitung der personenbezogenen Daten des Anlegers erhalten, gelesen und verstanden zu haben.
- Ich bestätige ferner, mit Datum meiner Unterschrift, eine Durchschrift/Kopie dieses **Zeichnungsscheins** erhalten zu haben.

Empfangsbestätigung des Anlegers

X

Ort, Datum

Unterschrift Anleger

Zeichnungserklärung

Annahmeerklärung der NSI Netfonds Structured Investments GmbH

Zeichnungsantrag des Anlegers

X

Ort, Datum

Unterschrift Geschäftsführung

Ort, Datum

Unterschrift Anleger

Stempel / Kontakt Vermittler:

X

Ort, Datum

Unterschrift Vermittler

Zinssatz	4,25%
Beginn Zinslauf	01.09.2020
Einzahlungsbetrag	1.000,00

Datum	Wochentag	Zinstag	Stückzinsen	Einzahlungsbetrag
01.09.2020	Di	0	0,00	1.000,00
08.09.2020	Di	7	0,82	1.000,82
15.09.2020	Di	14	1,63	1.001,63
22.09.2020	Di	21	2,45	1.002,45
29.09.2020	Di	28	3,26	1.003,26
06.10.2020	Di	35	4,08	1.004,08
13.10.2020	Di	42	4,89	1.004,89
20.10.2020	Di	49	5,71	1.005,71
27.10.2020	Di	56	6,52	1.006,52
03.11.2020	Di	63	7,34	1.007,34
10.11.2020	Di	70	8,15	1.008,15
17.11.2020	Di	77	8,97	1.008,97
24.11.2020	Di	84	9,78	1.009,78
01.12.2020	Di	91	10,60	1.010,60
08.12.2020	Di	98	11,41	1.011,41
15.12.2020	Di	105	12,23	1.012,23
22.12.2020	Di	112	13,04	1.013,04
29.12.2020	Di	119	13,86	1.013,86

Anlage zum Zeichnungsschein "Zuwendungs- und Kostenübersicht"

NSI Immobilien Deutschland 2

Die Kosten und Zuwendungen werden für Sie auf 1.000,00, 10.000,00 und 50.000,00 Euro ausgewiesen. Bitte summieren Sie die Kosten und Zuwendungen auf Ihre individuelle Anlagesumme, um so den genauen Kostenausweis zu erhalten. Die Summen werden jeweils in Eurobeträgen und prozentual dargestellt. Brauchen Sie eine detaillierte Aufstellung, kommen Sie jederzeit auf uns zu und wir werden Ihnen umgehend eine entsprechende Darstellung liefern.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den hier angegebenen Kosten um Erfahrungswerte aus der Vergangenheit bzw. Schätzungen handelt. Die Werte wurden anhand durchschnittlich zu erwartender Kosten erstellt, die individuell anfallenden Kosten können abweichen.

Wir sind dabei von einer Wertentwicklung der einzelnen Produkte von 0% p.a. ausgegangen.

	einmalige Kosten		laufende Kosten			
	Kaufkosten	Verkaufskosten	Verwahrstellen- kosten	Laufende Kosten (1 Jahr)	Gesamtkosten 1 Jahr	Gesamtkosten Folgejahre
Kosten	3,00%	0,25%	0,10%	0,00%	3,35%	0,00 %
inkl. Produktkosten	30 € / 300 € / 1.500 €	2,5 € / 25 € / 125 €	1 € / 10 € / 50 €	0 € / 0 € / 0 €	33,50 € / 335 € / 1.675 €	0 € / 0 € / 0 €
Zuwendungen	5,00%	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%
	50 € / 500 € / 2.500 €			0 € / 0 € / 0 €	50 € / 500 € / 2.500 €	0 € / 0 € / 0 €
Renditeerwartung (bei 0% Wertentwicklung)	-3,00%	-0,25%	-0,10%	0,00%	-3,35%	0,00%
	30 € / 300 € / 1.500 €	2,5 € / 25 € / 125 €	1 € / 10 € / 50 €	0 € / 0 € / 0 €	33,50 € / 335 € / 1.675 €	0 € / 0 € / 0 €
Gewinnabhängige Vergütung:	keine					

*Hinweis: Es können auch Plattform- und Bankenzuwendungen enthalten sein, eine genaue Aufschlüsselung ist technisch nicht möglich. Daher geben wir Ihnen die höchsten Zuwendungen auf, so dass Sie immer wissen, wieviel insgesamt an Zuwendungen an die Vertriebskette geflossen sind.

Produktinformationsblatt zur Schuldverschreibung „NSI Immobilien Deutschland 2“ der NSI Netfonds Structured Investments GmbH

Dieses Produktinformationsblatt gibt einen Überblick über wesentliche Eigenschaften, insbesondere die Struktur und die Risiken der Kapitalanlage. Eine aufmerksame Lektüre dieser Information wird empfohlen.

I. Produktbezeichnung	Schuldverschreibung „NSI Immobilien Deutschland 2“ der NSI Netfonds Structured Investments GmbH ISIN: DE000A254T16; WKN: A254T1
II. Anbieterin und Emittentin:	NSI Netfonds Structured Investments GmbH (Geschäftsanschrift: Heidenkampsweg 73, D-20097 Hamburg)
III. Produktbeschreibung:	
Produktgattung:	Wertpapier in Form einer auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibung mit Zinsanspruch ohne Verlustbeteiligung sowie Anspruch auf Rückzahlung zum Anlagebetrag. Die Schuldverschreibungen werden in die Girosammelverwahrung überführt und sind depotfähig.
Funktionsweise:	Die Emittentin gewährt interessierten Anlegern im Wege eines öffentlichen Angebots Schuldverschreibungen mit Zinsanspruch. Die Rechte aus den Schuldverschreibungen ergeben sich aus den Anleihebedingungen.
Geschäftsfelder:	Die Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin sind der Einkauf, die Aufbereitung, Entwicklung und Vermarktung von Immobilien sowie die Beteiligung an Liegenschaften, Bauträgergesellschaften und Projektentwicklern. Weitere unternehmerische Tätigkeiten entfällt die Emittentin nicht. Die Emittentin plant, die ihr aus der Emission der Schuldverschreibungen zugeflossenen liquiden Mittel für den Erwerb von vermieteten Immobilien zu verwenden. Im Rahmen dessen hat die Emittentin folgende Investitionsgrundsätze zu beachten: <ul style="list-style-type: none"> • Bestands- und Neubauimmobilien in deutschen Metropolen • Gewerbe- und Wohnimmobilien • Mietrendite ist bei Vollvermietung mindestens 4,0 % p. a. • Standorte nur in Deutschland
IV. Produktdaten:	
Erwerbspreis:	Angeboten werden 15.000 Schuldverschreibungen im Nennbetrag zu je 1.000,- Euro. Der Erwerbspreis je Schuldverschreibung entspricht dem Nennbetrag zzgl. Agio in Höhe von 3 % sowie zzgl. Stückzinsen. Die Mindestzeichnung beträgt 100 Schuldverschreibungen.
Ausgabekurs:	Nennbetrag zzgl. Agio und zzgl. Stückzinsen.
Rechte der Anleger:	<ul style="list-style-type: none"> • Zinsanspruch • Rückzahlungsanspruch • Übertragungsrecht • Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund
Zinsen:	4,25 % p.a. der eingezahlten Einlage, fällig jährlich nachträglich am 10. Januar nach Ablauf eines Zinslaufes. Zinsläufe enden grundsätzlich am 31. Dezember. Der letzte Zinslauf beginnt am 01. Januar 2025 und endet am 30. Juni 2025. Die Zinszahlung für den letzten Zinslauf ist am 10. Juli 2025 fällig.
Laufzeit:	Die Laufzeit der Schuldverschreibung beginnt am 01. September 2020 und endet grundsätzlich am 30. Juni 2025.
Kündigung:	Das Recht zur ordentlichen Kündigung während der Laufzeit ist für den Anleger ausgeschlossen. Davon unberührt bleibt das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund. Die Emittentin kann jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten die Schuldverschreibungen zum Ende eines Kalenderquartals ordentlich kündigen. Teilkündigungen sind zulässig. Im Falle einer ordentlichen Kündigung der Schuldverschreibungen durch die Emittentin erfolgt die Rückzahlung der Schuldverschreibungen zu 103 % des Nennbetrages und ist am 10. Kalendertag des Folgequartals zur Zahlung fällig.
Kapitalrückzahlung:	Rückzahlung des Nennbetrags nach Beendigung der Laufzeit.
Handelbarkeit:	Die Übertragung der Beteiligung ist nach den Grundsätzen der Clearstream Banking AG möglich. Ein Zweitmarkt für den Handel gibt es nicht. Die freie Handelbarkeit ist eingeschränkt.
Haftung:	Bis zur Höhe der gewählten Einlage, keine Nachschusspflicht
V. Risiken	
Die Schuldverschreibungen sind mit speziellen Risiken behaftet und die in der Vergangenheit erwirtschafteten Erträge sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Erträge.	
Haftungsrisiko	
Die Anleger haften grundsätzlich nur für den gezeichneten Nennbetrag. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.	
Emittentenrisiko	
Die Schuldverschreibungen sind eine Risikoanlage und unterliegen sowohl betrieblichen als auch marktbedingten Schwankungen. Sämtliche unter der Anlage geschuldete Zahlungen hängen von der wirtschaftlichen Leistungs- und Zahlungsfähigkeit der Emittentin ab. Die Ansprüche aus den Schuldverschreibungen unterliegen dem Risiko der vorübergehenden oder dauernden Zahlungsunfähigkeit der Emittentin, d. h. ihrer Unfähigkeit zur Erfüllung ihrer Zahlungsverpflichtungen. Die Schuldverschreibungen unterliegen keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Bei einem Ausfall der Emittentin kann es zu Verlusten bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals kommen. Die Möglichkeit eines solchen Totalverlusts sollte sich der Anleger vor dem Hintergrund seiner persönlichen Vermögensverhältnisse und Anlageziele bewusst machen und wirtschaftlich verkraften können.	
Fremdfinanzierung durch den Anleger	
Den Anlegern steht es frei, den Erwerb der Schuldverschreibungen ganz oder teilweise durch Fremdmittel zu finanzieren. Doch wird darauf hingewiesen, dass sich hierdurch die Risikostruktur der Beteiligung erhöht. Die Rückführung der Fremdmittel und die mit der Finanzierung verbundenen Zinszahlungen sind von dem Anleger zu bedienen, unabhängig von der Leistung von Zinszahlungen und der Rückzahlung der Kapitalanlage durch die Emittentin.	
Handelbarkeitsrisiko	
Die Schuldverschreibungen sind nicht an einem organisierten Markt handelbar. Ihre Veräußerbarkeit ist insofern eingeschränkt. Eine Veräußerung der Schuldverschreibungen ist nur durch einen privaten Verkauf durch den Anleger möglich. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich kein Käufer findet, so dass der Anleger erst nach dem Ende der Laufzeit über sein eingesetztes Kapital verfügen kann oder die Kapitalanlage nur zu einem geringeren Erlös veräußerbar ist.	

Konkrete Risikodarstellung

Eine konkretere Risikodarstellung bezüglich der Schuldverschreibungen und der Emittentin erfolgt in dem Private Placement Memorandum im Kapitel „Risikofaktoren“ ab Seite 23ff.

VI. Chancen und (beispielhafte) Szenariobetrachtung

Entwicklung bestimmende Faktoren Die wirtschaftliche Entwicklung der Schuldverschreibungen wird wesentlich von der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin und diese wiederum von der Entwicklung des Portfolios der Emittentin an erworbenen Immobilien bestimmt.

Szenario Die folgende Szenariobetrachtung ist eine beispielhafte Darstellung, die nur zur Veranschaulichung dient. Die Werte sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft.

Annahmen für die Szenariobetrachtungen

- Der Anleger erwirbt 100 Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 100.000 Euro am 01. September 2020 zu 100 % des Nennbetrags zzgl. Agio in Höhe von 3 % pro Schuldverschreibung. Die Laufzeit endet am 30. Juni 2025.
- Im Szenario werden weitere Kosten des Anlegers (insbesondere Depotgebühren) nicht berücksichtigt, da die jeweilige Höhe von der Emittentin nicht beziffert werden kann. Ferner werden steuerliche Auswirkungen nicht berücksichtigt.

	Zeichnungs- summe (Anlagebetrag zzgl. Agio)	Rückzahlung	Zinsen in Höhe von 4,25 % p. a.	Kosten	Nettobetrag (Zinsen abzgl. Kosten, abzgl. Agio)
Szenario Die Anleihe wird bis zum Rückzahlungstermin gehalten.	103.000 Euro	100.000 Euro	20.542 Euro	0 Euro	17.542 Euro

VII. Kosten

Bei Erwerb: Beim Erwerb fällt ein Agio in Höhe von 3 % der gezeichneten Schuldverschreibungen an.

Bei Halten, Veräußerung: Die Kosten der Übertragung der Rechte und Pflichten aus den Schuldverschreibungen sowie die eigenen Aufwendungen für Kommunikations- und Portokosten trägt der Anleger.

Vertriebsvergütung: Die Kosten des Vertriebs seitens der Emittentin betragen 2 % des platzierten Kapitals zzgl. der Einnahmen aus dem Agio in Höhe von 3 %.

Weitere Kosten können durch individuelle Entscheidungen/Gegebenheiten der Anleger entstehen.

Über die konkrete Höhe der vorgenannten Kosten kann – sofern nicht bereits beziffert – keine Aussage getroffen werden.

VIII. Weitere Hinweise:

Besteuerung: Zahlungen von Zinsen zählen bei Privatanlegern zu den Einkünften aus Kapitalvermögen. Erträge aus Zinsen/ und Veräußerungsgewinnen unterliegen der Kapitalertragsteuer (Abgeltungsteuer) sowie dem Solidaritätszuschlag. Werden die Schuldverschreibungen in einem gewerblichen Betriebsvermögen gehalten, stellen die Zahlungen von Zinsen Einkünfte aus Gewerbebetrieb dar. Die steuerliche Behandlung hängt dabei auch von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Weitere Informationen zu der Besteuerung oder etwaigen Steuereinbehalt kann der Anleger dem Private Placement Memorandum entnehmen. Diese steuerlichen Hinweise sind nicht erschöpfend und können eine individuelle steuerliche Beratung nicht ersetzen. Weiterhin wird jedem Anleger empfohlen, vor der Investition in die Schuldverschreibungen die rechtlichen und steuerlichen Aspekte im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten, der Veräußerung und der Einlösung der Schuldverschreibungen unter Einbeziehung des individuellen Steuerstatus mit einem Steuerberater sorgfältig zu prüfen.

Wichtiger Hinweis: Die in diesem Informationsblatt enthaltenen Informationen sollen zu einer Erleichterung der Vergleichbarkeit der verschiedenen Anlageangebote beitragen. Die Angaben beziehen sich auf die wesentlichen Merkmale der Produktgattung, zu der das Produkt gehört, sowie auch die Risiken und Ertragschancen des Produktes. Diese Informationen stellen weder eine Aufforderung noch ein Angebot zum Kauf bzw. Zeichnung der Schuldverschreibungen dar. Auch erfolgt durch diese Informationen weder eine Anlageberatung noch können diese Informationen eine solche Beratung ersetzen. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben, Aussagen und Prognosen haben rein informativen Charakter und enthalten nicht alle relevanten Informationen über die Kapitalanlage. Die Grundlagen für das konkrete Produkt sind ausschließlich die Anleihebedingungen sowie der dazugehörige Private Placement Memorandum mit den darin beschriebenen Chancen und Risiken der Kapitalanlage, das bei der NSI Netfonds Structured Investments GmbH (Geschäftsanschrift: Heidenkampsweg 73, D-20097 Hamburg zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten wird.

Stand: 21. September 2020