

Private Placement Memorandum
für das Angebot von
Inhaberschuldverschreibungen
„NSI Immobilien Deutschland 2“
der NSI Netfonds Structured Investments GmbH

Gesamtnennbetrag: 15.000.000 Euro (15.000 Inhaberschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils 1.000 Euro)

Zinssatz: 4,25 % p. a

Zinszahlung: jährlich

Laufzeit bis zum: 30. Juni 2025

Rückzahlungstag: 10. Juli 2025

Agio: 3 %

WKN A254T1 / ISIN DE000A254T16

Hamburg, 21. September 2020

- Diese Seite wurde absichtlich freigelassen -

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung.....	5
2	Verantwortliche Personen, Angaben von Seiten Dritter, Sachverständige, Billigung durch zuständige Behörde	11
2.1	Verantwortlichkeitserklärung	11
2.2	Angaben von Seiten Dritter	11
3	Strategie, Leistungsfähigkeit und Unternehmensumfeld	11
3.1	Angaben in Bezug auf die Emittentin	11
3.2	Wesentliche Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur.....	11
3.3	Erwartete Finanzierung der Tätigkeit der Emittentin	11
4	Überblick über die Geschäftstätigkeit der Emittentin.....	12
4.1	Haupttätigkeitsbereiche.....	12
4.2	Wichtigste Märkte.....	19
4.3	Organisationsstruktur	21
4.4	Trendinformationen, wesentliche Veränderungen in der Finanzlage	22
4.5	Gewinnprognosen oder -schätzungen	22
6	Interessen, Gründe für das Angebot, Verwendung der Erlöse und Kosten der Emission	30
6.1	Gründe für das Angebot und Verwendung der Erlöse.....	30
6.2	Kosten der Emission	30
6.3	Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen	31
7	Modalitäten und Bedingungen der Wertpapiere	32
7.1	Angaben über die Inhaberschuldverschreibungen	32
7.2	Einzelheiten zum Wertpapierangebot	36
8	Unternehmensführung	39
9	Finanzinformationen und wesentliche Leistungsindikatoren	40
9.1	Historische Finanzinformationen	40
9.2	Wesentliche Leistungsindikatoren („KPIs“)	54
9.3	Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage	54
10	Angaben zu Anteilseignern und Wertpapierinhabern	54
10.1	Gesellschafter	54
10.2	Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren	54
10.3	Wesentliche Verträge.....	55
10.4	Verfügbare Dokumente	56
11	Angaben zur Verwendung des Memorandums durch Finanzintermediäre.....	57
11.1	Zustimmung zur Verwendung des Memorandums.....	57
11.2	Zusätzliche Informationen	57
12	Vertragsanhang	58
12.1	Gesellschaftsvertrag	58
12.2	Treuhandvertrag	64
12.3	Anleihebedingungen „NSI Immobilien Deutschland 2“ der NSI Netfonds Structured Investments GmbH – WKN A254T1/ISIN DE000A254T16.....	67

13 Glossar.....75

1 Zusammenfassung

	Abschnitt 1 - Einführung
1.1	<p>Bezeichnung und die Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) der Wertpapiere: Auf den Inhaber lautende Inhaberschuldverschreibungen mit der Emissionsbezeichnung „NSI Immobilien Deutschland 2“, ISIN: DE000A254T16; WKN: A254T1.</p>
1.2	<p>Identität und Kontaktdaten der Emittentin, einschließlich Rechtsträgerkennung (LEI): NSI Netfonds Structured Investments GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg), Telefonnummer: 040 – 822 267 367, Webseite: www.nsi-netfonds.de LEI: 3912006WN12OM8WHNN72</p>
1.3	<p>Warnungen Die Emittentin erklärt hiermit,</p> <ul style="list-style-type: none"> a) dass die Zusammenfassung als eine Einleitung zum Memorandum verstanden werden sollte und dass sich der Anleger bei jeder Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf das Memorandum als Ganzes stützen sollte; b) dass der Anleger das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren könnte.
	Abschnitt 2 - BASISINFORMATIONEN ÜBER DEN EMITTENTEN
2.1	Wer ist der Emittent der Wertpapiere?
2.1.1	<p>Angaben zur Emittentin Rechtsform des Emittenten, für ihn geltendes Recht und Land der Eintragung: Die Emittentin ist eine in Deutschland gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) und unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Die Emittentin ist in Deutschland in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HRB 99355 eingetragen.</p> <p>Haupttätigkeit des Emittenten: Die Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin sind der Einkauf, die Aufbereitung, Entwicklung und Vermarktung von Immobilien sowie die Beteiligung an Liegenschaften, Baurärgergesellschaften und Projektentwicklern. Dabei erfolgen der Einkauf, die Aufbereitung, die Entwicklung und Vermarktung der Immobilien durch die Emittentin selbst und/oder durch die Tochtergesellschaften. Weitere unternehmerische Tätigkeiten entfaltet die Emittentin nicht</p>
	<p>Im Rahmen ihrer operativen Geschäftstätigkeit ist die Emittentin in vier Immobilienbereichen (Globalobjekte, Private Placement-Objekte, Anleihe-Objekte sowie Wopri-Objekte) tätig, bei welchen sie jeweils verschiedene Funktionen übernimmt. Im Rahmen ihrer Tätigkeit wird die Emittentin im Immobilienbereich der „Wopri-Objekte“ Anbieter und deren Immobilien für die Netfonds AG (vor)prüfen, Vertriebsvereinbarungen einholen und ggf. exklusive Vertriebsaufträge von Immobilienanbietern annehmen bzw. für die Netfonds AG einholen.</p> <p>Mittelbar über ihre Tochtergesellschaften hat die Emittentin seit September 2018 bis zum Datum des Memorandums 24 Immobilien zu einem Kaufpreis von insgesamt 21.477.860 Euro erworben. Davon wurden bereits 14 Immobilien zu einem Verkaufserlös von 16.229.237 Euro veräußert. Von den verbleibenden Immobilien wird jeweils von der NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH sowie der NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH ein Immobilie langfristig im Bestand gehalten. Hinsichtlich der weiteren verbleibenden Immobilien ist teilweise der Verkaufsstart im laufenden Geschäftsjahr 2020 erfolgt bzw. soll noch in diesem Geschäftsjahr erfolgen. Nach Einschätzungen der Emittentin sollen die Immobilien zum Ende des Geschäftsjahres 2020 veräußert sein.</p> <p>Die Emittentin hat mit Abschluss des Treuhandvertrages am 21. August 2020 die DeposIT GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg; eingetragen im Handelsregister des Amtsgericht Hamburg unter HRB 132907) als Treuhänder bestellt. Einzahlungen auf die Schuldverschreibungen durch die Anleger erfolgen ausschließlich auf ein UND-Konto der Emittentin und des Treuhänders, über das die</p>

Emittentin und der Treuhänder nur gemeinsam verfügen können. Der Treuhänder gibt die eingegangenen Beträge auf Anforderung der Geschäftsführung der Emittentin nur in den im Treuhandvertrag benannten Fällen frei.

herrschende Gesellschafterin:
Alleingesellschafterin (100% der Stimm- und Kapitalanteile) der Emittentin ist die Netfonds AG.

Name der Hauptgeschäftsführer:
Geschäftsführer der Emittentin sind Herr Karsten Dümmler und Herr Mirko Schmidtner.

2.2 Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über den Emittenten?

Die wesentliche im Memorandum abgebildeten Finanzinformationen sind der konsolidierte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 sowie der Zwischenabschluss zum 30. Juni 2020 der Emittentin. Der Jahresabschluss wurde von einem Prüfer geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Zwischenabschluss wurde nicht von einem Prüfer geprüft.

Wesentliche Finanzinformationen	Zwischenabschluss zum 30. Juni 2020	Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019
Gewinn- und Verlustrechnung	01. Januar 2020 bis 30. Juni 2020	01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019
	in Euro	in Euro
Ergebnis nach Steuern	-83.722,68 [†]	-321.651,13
Bilanz	30. Juni 2020	31. Dezember 2019
	in Euro	in Euro
Nettofinanzverbindlichkeiten	16.110.252,98 [*]	16.106.828,10 [*]
Kapitalflussrechnung	01. Januar 2020 bis 30. Juni 2020	01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019
	in TEuro	in TEuro
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	Keine Angabe	-8.305
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	Keine Angabe	-676
Cashflow aus Investitionstätigkeit	Keine Angabe	7.807

* ungeprüfte Finanzinformation; eigene Berechnung der Emittentin

2.3 Welche sind die zentralen Risiken, die für den Emittenten spezifisch sind?

2.3.1 Risiken aus der COVID-19-Pandemie

Die zum Datum des Memorandums weltweit grassierende COVID-19-Pandemie (Coronavirus) und die damit einhergehenden zum Teil erheblichen wirtschaftlichen Belastungen für große Teile der Wirtschaft und der Bevölkerung können einen erheblich negativen Einfluss auf die Emittentin, die Tochtergesellschaften sowie die Immobilien haben. Die Planungen, Sanierungen, Vermietungen von Immobilien können sich erheblich verzögern, so dass die Emittentin bzw. deren Tochtergesellschaften aus der Vermietung/Veräußerung von Immobilien geringere Ergebnisse erzielen. Die COVID-19-Pandemie kann auch über die unmittelbaren Folgen hinaus die zukünftige Entwicklung der Immobilien und des Immobilienmarktes langfristig negativ beeinflussen und die Vermarktung der erworbenen Immobilien erschweren oder unmöglich machen, so dass die Veräußerung von Immobilien sich verzögert, wodurch die Emittentin bzw. deren Tochtergesellschaften geringere Einnahmen erzielen. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen/Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann.

Risiken aus der Vergabe von Gesellschafterdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt

Im Falle der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über eine Gesellschaft, welcher die Emittentin ein Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt gewährt hat, kann die Emittentin ihre

Ansprüche (Zinsen, Rückzahlung) gegenüber dem Insolvenzverwalter nur als nachrangige Insolvenzgläubigerin geltend machen. Zahlungen an die Emittentin aus der Insolvenzmasse erfolgen erst dann, wenn alle ihr vorgehenden Ansprüche, insbesondere die nicht nachrangigen Ansprüche, vollständig erfüllt wurden. Die Höhe der tatsächlichen Zahlungen ist damit abhängig von der Höhe der Insolvenzmasse. Reicht die Insolvenzmasse nicht aus, um auf nachrangige Forderungen im Insolvenzverfahren Zahlungen zu leisten, hätte dies für die Emittentin den Totalverlust des jeweiligen Darlehens zur Folge.

Risiken aus dem Bereich Immobilien

Aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit sind die Ergebnisse der Emittentin von der Entwicklung der eigenen Immobilien bzw. der Immobilien der Tochtergesellschaften und von der Entwicklung des Immobilienmarktes abhängig. Insbesondere können Risiken dadurch eintreten:

- dass durch eine Angebotsverknappung und höhere Kaufpreise von Bestandsobjekten sich geringere Ergebnisse aus den Immobilien für die Emittentin bzw. deren Tochtergesellschaften ergeben;
- dass sich durch eine Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen kreditgebender Banken und durch ungünstigere Finanzierungsbedingungen sowohl auf Seiten der Verkäufer als auch auf Seiten der Erwerber Investitionshemmnisse bzw. Absatzschwierigkeiten ergeben könnten;
- dass Fehleinschätzungen bei der Auswahl geeigneter Immobilien die Vermietung/ den Verkauf der Objekte zu den geplanten Preisen erschweren könnten, was zu geringeren Ergebnissen der Emittentin bzw. deren Tochtergesellschaften führen könnte;
- dass zu den noch nicht bekannten Immobilienobjektinvestitionen keine Aussagen zur Qualität der Immobilien (Reparaturanfälligkeit, Bauqualität, eingeschränkte Wiederverkäuflichkeit, mangelhafte Objektrendite usw.) gemacht werden können;
- dass sich bei Objektsanierungen höhere als die geplanten Kosten und/ oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen sowie Vermietungs- und/ oder Verkaufsrisiken für die Immobilien der Emittentin bzw. bzw. deren Tochtergesellschaften ergeben;
- dass eine Vermietung/Veräußerung nicht oder nur zu schlechteren Konditionen erfolgt und dass sich hieraus geringere Ergebnisse für die Emittentin bzw. deren Tochtergesellschaften ergeben;
- dass sich die Marktsituation vor Ort durch Aktivitäten von Wettbewerbern nachteilig für die Emittentin bzw. deren Tochtergesellschaften verändert;
- dass die kalkulierten zukünftigen Mieteinnahmen/Verkaufserlöse nicht in der geplanten Höhe entstehen und sich daraus nachteilige wirtschaftliche Folgen für die Emittentin bzw. deren Tochtergesellschaften ergeben.

Risiko aus fehlenden konkreten Investitionen (Semi-Blind-Pool-Risiko)

Zum Datum des Memorandums stehen nicht alle Investitionen seitens der Emittentin fest. Es handelt sich daher um ein Semi-Blind-Pool-Konzept. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin hängt von der wirtschaftlichen Entwicklung der einzelnen Immobilien bzw. der Gesellschaften, denen die Emittentin eine Finanzierung zum Zwecke der Realisierung von Immobilien vergeben hat, ab. Anleger können sich im Vorfeld nicht über konkrete Immobilien informieren. Anleger müssen sich darauf verlassen, dass die Emittentin die Projekte sorgfältig und unter Berücksichtigung ihrer Bonität auswählt. Es besteht das Risiko, dass trotz Beachtung der relevanten Auswahlkriterien Projekte durch die Emittentin ausgewählt werden, die sich negativ entwickeln.

Schlüsselpersonen

Die Emittentin ist von einzelnen Schlüsselpersonen erheblich abhängig, insbesondere von Herr Karsten Dümmler und Herr Mirko Schmidner, welche zudem verschiedenen potentiellen Interessenkonflikten unterliegen. Gegenwärtig wie zukünftig hängt die aussichtsreiche Geschäftstätigkeit der Emittentin wesentlich von der Kompetenz und dem Engagement der zuvor genannten Personen ab. Durch den Verlust dieser Schlüsselpersonen besteht das Risiko, dass der Emittentin für die Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit Fachwissen nicht mehr zur Verfügung steht und somit ein qualifiziertes Investitions- und Risikomanagement nicht mehr in vollem Umfang gewährleistet werden kann. Der Verlust der zuvor genannten Personen könnte sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben.

Abschnitt 3 - BASISINFORMATIONEN ÜBER DIE WERTPAPIERE

3.1	Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?
3.1.1	<p>Art, Gattung und ISIN der Wertpapiere: Mit diesem Memorandum werden auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen mit der Emissionsbezeichnung „NSI Immobilien Deutschland 2“; ISIN: DE000A254T16; WKN: A254T1 im Nennbetrag von je 1.000 Euro angeboten. Die Inhaberschuldverschreibungen beinhalten zu Gunsten der Anleger einen Zins. Die Inhaberschuldverschreibungen werden durch eine Globalurkunde ohne Globalzinsschein verbrieft, welche bei der Clearstream Banking AG, Eschborn, hinterlegt wird.</p> <p>Währung, Stückelung, Nennwert, Anzahl der begebenen Wertpapiere und Laufzeit der Wertpapiere: Die Währung der Inhaberschuldverschreibungen lautet Euro. Das Emissionsvolumen beträgt bis zu 15.000.000 Euro. Die Inhaberschuldverschreibungen sind eingeteilt in bis zu 15.000 Inhaberschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je 1.000 Euro. Die Laufzeit der Inhaberschuldverschreibungen endet mit Ablauf des 30. Juni 2025. Die Emittentin wird die Inhaberschuldverschreibungen am 10. Juli 2025 nach dem Ende der Laufzeit („Rückzahlungstag“) zum Nennbetrag zurückzahlen.</p> <p>Mit den Wertpapieren verbundene Rechte:</p> <p><u>Zinsen:</u> Die Inhaberschuldverschreibungen werden ab dem 01. September 2020 (einschließlich) zu einem Satz von 4,25 % p. a. verzinst. Der erste Zinslauf der Inhaberschuldverschreibungen beginnt (einschließlich) am 01. September 2020 und endet (einschließlich) am 31. Dezember 2020. Folgende Zinsläufe beginnen jeweils am 01. Januar eines Kalenderjahres und enden am 31. Dezember eines Kalenderjahres. Der letzte Zinslauf beginnt am 01. Januar 2025 und endet am 30. Juni 2025. Zinszahlungen erfolgen jährlich nachträglich am 10. Januar nach Ablauf eines Zinslaufs. Für den letzten Zinslauf sind die Zinsen am 10. Juli 2025 zur Zahlung fällig.</p> <p><u>Kündigung:</u> Ein ordentliches Kündigungsrecht ist für Anleger während der Laufzeit ausgeschlossen. Außerordentliche Kündigungsrechte bleiben hiervon unberührt. 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.</p> <p>Rangordnung der Wertpapiere: Die Inhaberschuldverschreibungen samt Zinszahlungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und nicht dinglich besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander mit allen anderen nicht nachrangigen und nicht dinglich besicherten Verpflichtungen in gleichem Rang stehen.</p>
3.2	Wo werden die Wertpapiere gehandelt?
3.2.1	Zum Datum des Memorandums sind die Inhaberschuldverschreibungen weder an einem geregelten Markt noch im Freiverkehr einer Börse gelistet. Es ist vorgesehen, einen Antrag auf Einbeziehung in den Freiverkehr einer Wertpapierbörse zu stellen.
3.3	Wird für die Wertpapiere eine Garantie gestellt?
	Eine Garantie wird für die Inhaberschuldverschreibungen nicht gestellt.
3.4	Welche sind die zentralen Risiken, die für die Wertpapiere spezifisch sind?
3.4.1	<p><i>Risiko der Aufnahme anderer weiterer Fremdmittel</i></p> <p>Die Emittentin ist berechtigt, weitere Anleihen oder andere Schuld- und/oder Finanzierungstiteln einschließlich anderer Kapitalmarktverbindlichkeiten aufzunehmen, die im gleichen Rang mit der angebotenen Inhaberschuldverschreibung stehen. Dadurch könnte sich der Verschuldungsgrad der Emittentin erhöhen und das Risiko der Anlage in die Inhaberschuldverschreibung steigen, weil dadurch die Gesamtverschuldungsquote der Emittentin steigt. Hierdurch könnte die Inhaberschuldverschreibung an Wert verlieren. Eine Veräußerung durch den Anleger vor Ende der Laufzeit könnte infolgedessen nur zu ungünstigen Konditionen oder gar nicht möglich sein. Darüber hinaus steigt das Risiko, dass die Emittentin im Fall der Liquidation oder Insolvenz weitaus weniger Mittel zur Verfügung stehen, die zur Befriedigung der Anleger erforderlich sind.</p> <p><i>Risiko des fehlenden Einflusses auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und auf die Verwendung des Emissionserlöses</i></p>

	<p>Die Inhaberschuldverschreibungen gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in deren Gesellschafterversammlung. Darüber hinaus obliegt die Geschäftsführung der Emittentin allein dem Geschäftsführer. Insoweit können Anleger keinen Einfluss auf Entscheidungen der Gesellschafterversammlung oder der Geschäftsführung der Emittentin ausüben. Insbesondere sind die Anleger nicht in der Lage, über die Verwendung des Emissionserlöses mitzubestimmen. Es besteht das Risiko, dass Entscheidungen getroffen werden, die dem Interesse des einzelnen Anlegers entgegenstehen und ggf. negative Auswirkungen auf die Inhaberschuldverschreibungen haben.</p> <p>Bindungsfrist</p> <p>Das eingesetzte Kapital für den Erwerb der Inhaberschuldverschreibungen unterliegt einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2025. Ein ordentliches Kündigungsrecht der Anleger und damit die Rückzahlung des investierten Kapitals vor Ablauf der Mindestlaufzeit ist nicht vorgesehen. Für Anleger mit kurzfristigem Kapitalbedarf bedeutet dies, dass sie zum gewünschten Zeitpunkt grundsätzlich nicht über das eingesetzte Kapital verfügen können. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.</p> <p>Eingeschränkte Veräußerbarkeit</p> <p>Die Veräußerbarkeit der Inhaberschuldverschreibungen ist eingeschränkt, da die Inhaberschuldverschreibung nicht an einem geregelten Markt notiert ist. Es besteht daher das Risiko, dass ein Anleger die von ihm gehaltenen Inhaberschuldverschreibungen möglicherweise nur zeitverzögert, nicht oder nur zu einem Preis verkaufen kann, der erheblich unter dem Nennwert liegt. Die Emittentin strebt die Einbeziehung in den Freiverkehr an einer oder mehreren Börsen an. Die Einbeziehung der Inhaberschuldverschreibungen der Emittentin in den Freiverkehr bedeutet keine Gewähr, dass im Falle einer Verkaufsabsicht ausreichend Nachfrage zur Verfügung steht, um die Inhaberschuldverschreibungen zu veräußern. Die Emittentin kann nicht voraussagen, inwieweit das Anlegerinteresse an ihren Inhaberschuldverschreibungen zur Entwicklung eines Handels führen wird oder wie liquide der Handel werden könnte.</p>
	Abschnitt 4 - BASISINFORMATIONEN ÜBER DAS ANGEBOT VON WERTPAPIEREN
4.1	Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren?
	<p>Zeitplan</p> <p>Die Platzierung der Inhaberschuldverschreibungen beginnt voraussichtlich am 21. September 2020.</p> <p>Ausgabebetrag und Kosten des Anlegers</p> <p>Die Ausgabe der Inhaberschuldverschreibungen erfolgt zu 100 % des Nennbetrags von 1.000 Euro je Inhaberschuldverschreibung zzgl. eines Agios in Höhe von 3 %. Daneben ist die Emittentin berechtigt, vom Anleger beim Erwerb Stückzinsen zu erheben, da der Erwerb nach Beginn des Zinslaufes (01. September 2020) erfolgt. Die Mindestzeichnung beträgt 100 Inhaberschuldverschreibungen (100.000 Euro). Weitere Kosten werden dem Anleger seitens der Emittentin nicht in Rechnung gestellt.</p> <p>Kosten der Emission</p> <p>Die Kosten der Emission (brutto) betragen bei Vollplatzierung des Gesamtbetrags der Schuldverschreibung 825.000 Euro. Die Gesamtkosten werden in Höhe von maximal 450.000 Euro durch das bei Erwerb der Schuldverschreibungen zu leistenden Agios von 3 % getragen, so dass die Gesamtkosten netto 375.000 Euro betragen.</p>
4.2	Weshalb wird dieses Memorandum erstellt?
4.2.1	<p>Zweckbestimmung der Erlöse und die geschätzten Nettoerlöse:</p> <p>Die Emittentin erwartet aus der Emission der Inhaberschuldverschreibungen unter Berücksichtigung der Gesamtkosten netto von 375.000 Euro einen Nettoerlös in Höhe von 14.625.000 Euro. Der Nettoerlös soll ausschließlich für folgende Verwendungszwecke nach folgender Priorität verwendet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vergabe von Gesellschafterdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt an die NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH, NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH sowie NSI Immobilien Portfolio Dritte GmbH zum Zwecke der Finanzierung von Immobilienerwerben.

	<ul style="list-style-type: none"> • Vergabe von Finanzierungen in Höhe von bis zu 20 % des Nettoerlöses an die Muttergesellschaft, Netfonds AG. • den Erwerb von Immobilien und Anteilen an Immobiliengesellschaften (Minder- oder Mehrheitsanteile) einschließlich Nebenkosten (max. 15 % des Kaufpreises) und Vermittlungsprovisionen (max. 6 % des Kaufpreises), • Aufwendungen für Revitalisierung, Sanierung und Schönheitsreparaturen von Immobilien; • Bedienung des Kapitaldienstes und der Gebühren von Banken, die Darlehen zur Finanzierung von Immobilien der Emittentin oder zur Finanzierung von Immobilien, die im Eigentum einer Gesellschaft stehen, an der die Emittentin mindestens 75 % der Gesellschaftsanteile hält, gewährt haben; • die Vergabe von Darlehen an weiteren Gesellschaften, an denen die Emittentin 100 % der Gesellschaftsanteile hält (im Folgenden „Tochtergesellschaften“ genannt), soweit diese Darlehen für die in den ersten beiden Punkten genannten Zwecke bei den Tochtergesellschaften verwendet werden. <p>Zum Datum des Memorandums sind noch keine Verträge geschlossen worden. Bis auf die geplante Vergabe eines Gesellschafterdarlehens mit qualifiziertem Rangrücktritt an die NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH, NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH sowie NSI Immobilien Portfolio Dritte GmbH zum Zwecke der Finanzierung der Immobilienerwerben hat die Emittentin die aufgeführten Verwendungszwecke noch nicht fest beschlossen. Weitere konkrete Investitionen stehen zum Datum des Memorandums nicht fest. Es handelt sich daher um ein Semi-Blind-Pool-Konzept. Es ist geplant, weitere Investitionen kurzfristig und parallel zur Platzierung vorzunehmen.</p> <p>Übernahmevertrag mit fester Übernahmeverpflichtung:</p> <p>Es gibt für das Angebot der Wertpapiere keine feste Übernahmeverpflichtung.</p> <p>Angabe der wesentlichsten Interessenkonflikte in Bezug auf das Angebot:</p> <p>Folgende angabepflichtige Verflechtungstatbestand in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Hinsicht bestehen in Bezug auf die Geschäftsführer bei der Emittentin:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Geschäftsführer der Emittentin, Herr Karsten Dümmler, ist zugleich Vorstandsvorsitzender sowie Aktionär der Alleingeschafterin der Emittentin, Netfonds AG. • der Geschäftsführer der Emittentin, Herr Karsten Dümmler, ist zugleich Geschäftsführer der NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH, an welche die Emittentin ein Gesellschafterdarlehen vergeben hat. • der Geschäftsführer der Emittentin, Herr Karsten Dümmler, ist zugleich Geschäftsführer der NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH, an welche die Emittentin ein Gesellschafterdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt vergeben hat. • der Geschäftsführer der Emittentin, Herr Mirko Schmidtner, ist zugleich alleinvertretungsberechtigter Prokurist der Alleingeschafterin der Emittentin, Netfonds AG. <p>Durch die Verflechtungen kann es zu Interessenkonflikten kommen. Die betroffenen Beteiligten könnten aufgrund der Verflechtungen ihre Leitungsfunktion gegebenenfalls nicht mit der gebotenen Unabhängigkeit ausüben und die Interessen einer Gesellschaft oder ihre persönlichen Interessen den Interessen der Emittentin überordnen. Dire Interessenkonflikte können dazu führen, dass von den betreffenden Personen Entscheidungen getroffen werden, die nicht ausschließlich im Interesse der Emittentin und/oder der Anleger liegen, weil die getroffenen Entscheidungen nicht wie zwischen fremden Dritten getroffen werden, sondern ggf. auch die Interessen der betreffenden Personen und Gesellschaften berücksichtigen.</p>
4.3	Wer ist der Anbieter?
	Anbieter der Inhaberschuldverschreibungen ist die Emittentin selbst.

2 Verantwortliche Personen, Angaben von Seiten Dritter, Sachverständige, Billigung durch zuständige Behörde

2.1 Verantwortlichkeitserklärung

Anbieterin und Emittentin der mit diesem Memorandum angebotenen Inhaberschuldverschreibungen mit der Emissionsbezeichnung „NSI Immobilien Deutschland 2“ ist die NSI Netfonds Structured Investments GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Heidenkampsweg 73, D-20097 Hamburg). Die NSI Netfonds Structured Investments GmbH, vertreten durch die Geschäftsführung, übernimmt für den Inhalt dieses Memorandums die Verantwortung und erklärt, dass die Angaben ihres Wissens nach richtig sind und dass der Memorandum keine Auslassungen enthält, die die Aussage verzerren können.

2.2 Angaben von Seiten Dritter

Angaben von Seiten Dritter wurden korrekt wiedergegeben und nach Wissen der Emittentin und soweit für sie aus den von diesen Dritten veröffentlichten Angaben ersichtlich, nicht durch Auslassungen unkorrekt oder irreführend gestaltet. Die Quellen der Informationen hat die Emittentin geprüft.

In das Memorandum wurde weder eine Erklärung noch ein Bericht einer Person aufgenommen, die als Sachverständiger handelt.

3 Strategie, Leistungsfähigkeit und Unternehmensumfeld

3.1 Angaben in Bezug auf die Emittentin

Die gesetzliche Bezeichnung der Emittentin lautet NSI Netfonds Structured Investments GmbH. Die kommerzielle Bezeichnung der Emittentin ist NSI Netfonds Structured Investments. Die Emittentin ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 99355 eingetragen. Die LEI lautet: 3912006WN12OM8WHNN72. Die Emittentin wurde am 07. Juli 2006 gegründet und auf unbestimmte Zeit errichtet. Rechtsform der Gesellschaft ist die Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Die Emittentin unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Sitz der Gesellschaft ist Hamburg (Geschäftsanschrift: Heidenkampsweg 73, D-20097 Hamburg). Die Telefonnummer lautet: 040 – 822 267 367. Die Website der Emittentin lautet: www.nsi-netfonds.de.

Es bestehen keine jüngsten Ereignisse, die für die Emittentin eine besondere Bedeutung haben und die in hohem Maße für eine Bewertung der Solvenz der Emittentin relevant sind.

Ratings für die Emittentin wurden nicht erstellt.

3.2 Wesentliche Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur

Seit dem Datum des Zwischenabschlusses zum 30. Juni 2020 sind keine wesentlichen Veränderungen in der Schulden- oder der Finanzierungsstruktur der Emittentin eingetreten.

3.3 Erwartete Finanzierung der Tätigkeit der Emittentin

Die Emittentin beabsichtigt, ihre Tätigkeiten durch die Emission dieser Schuldverschreibung und die Einwerbung von Kapital in Höhe von bis zu einem Gesamtbetrag von 15.000.000 Euro zu finanzieren. Die Aufnahme von weiterem Fremdkapital ist nicht geplant. Beschränkungen bei dem Rückgriff auf die Eigenkapitalausstattung, die die Geschäfte der Emittentin direkt oder indirekt beeinflussen können, bestehen nicht. Sobald Mittel aus der Emission der Inhaberschuldverschreibungen vorhanden sind, werden diese entsprechend der aufgestellten Investitionsgrundsätze investiert. Die Höhe der jeweiligen Investitionen erfolgt dabei nach Maßgabe der Investitionsstrategie. Sie sind abhängig vom Abverkauf der Inhaberschuldverschreibungen.

Originärer Geschäftszweck der Emittentin ist sind der Einkauf, die Aufbereitung, Entwicklung und Vermarktung von Immobilien sowie die Beteiligung an Liegenschaften, Bauträgergesellschaften und Projektentwicklern. Die Emittentin plant, den nach Abzug der Gesamtkosten verbleibenden Nettoerlös in Höhe von 14.625.000 Euro für folgende Verwendungszwecke nach folgender Priorität zu verwenden:

- Vergabe von Gesellschafterdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt an die NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH, NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH sowie NSI Immobilien Portfolio Dritte GmbH zum Zwecke der Finanzierung von Immobilienerwerben.
- Vergabe von Finanzierungen in Höhe von bis zu 20 % des Nettoerlöses an die Muttergesellschaft, Netfonds AG.
- den Erwerb von Immobilien und Anteilen an Immobiliengesellschaften (Minder- oder Mehrheitsanteile) einschließlich Nebenkosten (max. 15 % des Kaufpreises) und Vermittlungsprovisionen (max. 6 % des Kaufpreises),
- Aufwendungen für Revitalisierung, Sanierung und Schönheitsreparaturen von Immobilien;
- Bedienung des Kapitaldienstes und der Gebühren von Banken, die Darlehen zur Finanzierung von Immobilien der Emittentin oder zur Finanzierung von Immobilien, die im Eigentum einer Gesellschaft stehen, an der die Emittentin mindestens 75 % der Gesellschaftsanteile hält, gewährt haben;
- die Vergabe von Darlehen an weiteren Gesellschaften, an denen die Emittentin 100 % der Gesellschaftsanteile hält (im Folgenden „Tochtergesellschaften“ genannt), soweit diese Darlehen für die in den ersten beiden Punkten genannten Zwecke bei den Tochtergesellschaften verwendet werden.

Das Anleihekaptal aus dieser Emission reicht nach Auffassung der Emittentin aus, um die aufgeführten Verwendungszwecke zu finanzieren. Sollten nur Teile des geplanten Nettoerlöses erzielt werden, so werden entsprechend der vorhandenen Mittel die Investitionsvorhaben in geringerem Umfang umgesetzt. Der Umfang der geringeren Investitionen der Höhe nach hängt von der konkreten Änderung des Nettoerlöses ab und kann zum Datum des Memorandums nicht kalkuliert werden.

4 Überblick über die Geschäftstätigkeit der Emittentin

4.1 Haupttätigkeitsbereiche

Die Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin sind der Einkauf, die Aufbereitung, Entwicklung und Vermarktung von Immobilien sowie die Beteiligung an Liegenschaften, Bauträgergesellschaften und Projektentwicklern. Dabei erfolgen der Einkauf, die Aufbereitung, die Entwicklung und Vermarktung der Immobilien durch die Emittentin selbst und/oder durch die Tochtergesellschaften. Weitere unternehmerische Tätigkeiten entfaltet die Emittentin nicht.

Im Rahmen ihrer operativen Geschäftstätigkeit ist die Emittentin in vier Immobilienbereichen (Globalobjekte, Private Placement-Objekte, Anleihe-Objekte sowie Wopri-Objekte) tätig. Hinsichtlich der näheren Darstellung dieser Immobilienbereiche und der jeweiligen Funktion der Emittentin dabei wird auf den Abschnitt „4.1.2 Immobilienbereiche der Emittentin“, Seite 13 bis Seite 15 verwiesen.

Im Rahmen ihrer Tätigkeit wird die Emittentin im Immobilienbereich der „Wopri-Objekte“ Anbieter und deren Immobilien für die Netfonds AG (vor)prüfen, Vertriebsvereinbarungen einholen und ggf. exklusive Vertriebsaufträge von Immobilienanbietern annehmen bzw. für die Netfonds AG einholen. Die Emittentin wird die Anbieter von Immobilien für die Netfonds AG dahingehend prüfen, ob die Objekte substantiell den Anforderungen entsprechen und kaufmännisch für den Erwerb als geeignet empfunden werden.

4.1.1 Realisierte Immobilien

Mittelbar über ihre Tochtergesellschaften hat die Emittentin seit September 2018 bis zum Datum des Memorandums 24 Immobilien zu einem Kaufpreis von insgesamt 21.477.860 Euro erworben. Davon wurden bereits 14 Immobilien zu einem Verkaufserlös von 16.229.237 Euro veräußert. Von den verbleibenden Immobilien wird jeweils von der NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH sowie der NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH ein Immobilie langfristig im Bestand gehalten. Hinsichtlich der weiteren verbleibenden Immobilien ist teilweise der Verkaufsstart im laufenden Geschäftsjahr 2020 erfolgt bzw. soll noch in diesem Geschäftsjahr erfolgen. Im Rahmen dessen werden die Immobilien in Newslettern an Immobilienmakler sowie auf Immobilienportalen im Internet beworben. Nach Einschätzungen der Emittentin sollen die Immobilien zum Ende des Geschäftsjahres 2020 veräußert sein.

Die Emittentin hat mittelbar über die NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH folgende Immobilien erworben:

- Mehrfamilienhaus in Weimar, Ettersburger Str. 26 & 28 (Bestandsobjekt)
- Mehrfamilienhaus in Lüdenscheid, Hardenbergstr. (Abverkauf erfolgte im August 2019)
- Mehrfamilienhaus in Krefeld, Bergheimer Str. 26 & 28 (Abverkauf erfolgte im August 2019)
- Mehrfamilienhaus in Bönen, Lerchenweg 16 (Abverkauf erfolgte im Mai 2019)
- Mehrfamilienhaus in Selm, Heinrich-Böll-Weg 43, 43a, 43b (Abverkauf erfolgte im Februar 2020)
- Mehrfamilienhaus in Duisburg, Tieckstr. 8 (Abverkauf erfolgte im Juli 2020)
- Mehrfamilienhaus in Gelsenkirchen, Friedrichstr. 10-12 (Abverkauf erfolgte im Dezember 2019)
- Mehrfamilienhaus in Duisburg, Tieckstr. 10 (Abverkauf erfolgte im Oktober 2019)
- Mehrfamilienhaus in Rheine, Weißenburgsiedlung (Abverkauf erfolgte im Oktober 2019)
- Mehrfamilienhaus in Witten, Gartenstr. 5 (Abverkauf erfolgte im Dezember 2019)
- Mehrfamilienhaus in Marl, Riegestr. 119 (Abverkauf erfolgte im April 2020)
- Mehrfamilienhaus in Essen, Stephensonstr. 13 (Abverkauf erfolgte im Juni 2020)
- Mehrfamilienhaus in Bochum, Bövinghauser Hellweg 12
- Mehrfamilienhaus in Recklinghausen, Löhrhofstraße 13
- Mehrfamilienhaus in Herne, Mont-Cenis Str. 45
- Mehrfamilienhaus in Recklinghausen, Reiner Str. 5
- Mehrfamilienhaus in Dorsten, Am Stukenberg 49
- Mehrfamilienhaus in Flensburg, Voigstr. 31

Mittelbar über ihre Tochtergesellschaft NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH hat die Emittentin folgende Immobilien erworben:

- Mehrfamilienhaus in Schwerin, Mecklenburgstr. 83 (Bestandsobjekt)
- Mehrfamilienhaus in Schwerin, Puschkinstr. 29 (Abverkauf erfolgte im Dezember 2019)
- Mehrfamilienhaus in Duisburg, Karlstraße 69-73 (Abverkauf erfolgte im Februar 2020)

Ferner hat die Emittentin über ihre Tochtergesellschaft NSI Immobilien Portfolio Dritte GmbH folgende Immobilien erworben:

- Mehrfamilienhaus in Köln, Lübecker Str. 28
- Mehrfamilienhaus in Krefeld, Blumentalstr. 102-106

Mittelbar über ihre Tochtergesellschaft PG Lüneburg 1 GmbH hat die Emittentin folgende Immobilie erworben:

- Mehrfamilienhaus in Lüneburg, Am Sande 38-39 (Abverkauf erfolgte im Juni 2020).

Die Emittentin hat im Rahmen der Erwerbe dieser Immobilien mit den Tochtergesellschaften NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH und NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH jeweils einen Vertrag über die Vergabe eines Gesellschafterdarlehens abgeschlossen. Der Gesamtdarlehensbetrag beträgt zu Datum des Memorandums 2.553.750,59 Euro. Hinsichtlich der jeweiligen Verträge wird auf den Abschnitt „10.3.4 Darlehensverträge“ Seite 56 verwiesen.

4.1.2 Immobilienbereiche der Emittentin

Im Rahmen ihrer operativen Geschäftstätigkeit ist bzw. wird die Emittentin selbst oder durch ihre Tochtergesellschaften in vier Immobilienbereichen tätig. Bis zum Datum des Memorandum hat die Emittentin mittelbar über ihre Tochtergesellschaften Immobilien im Bereich der „Anleihe-Objekte“ realisiert.

4.1.2.1 Globalobjekte

Als „Globalobjekte“ definiert die Emittentin vermietete Immobilien, die en bloc an Einzelinvestoren veräußert werden. Einerseits ist in diesem Geschäftsbereich die reine Herstellung des Kontaktes zwischen Käufer und Verkäufer möglich und andererseits kann insbesondere bei kleineren Mehrfamilienhäusern auch der Erwerb als Zwischenhändler in Betracht kommen.

Folgende Eigenschaften sollten die als „Globalobjekte“ identifizierten Immobilien aufweisen:

- Wohn- und Geschäftshäuser; ggf. Grundstücke
- Standorte: Deutschland
- Objektart: Neubau, Bestand und Denkmal
- Einkaufspreis: 300.000 Euro bis 4 Mio. Euro
- Mietrendite: ab 3,00 % p. a.

Vermarktungsperspektiven: Allgemein werden nach Einschätzungen der Emittentin, durch die anhaltende Niedrigzinspolitik, die Zielgruppen mit hohem Eigenkapitaleinsatz für den Erwerb von Mehrfamilienhäusern bundesweit größer. Das Kaufmotiv - eine rentable Eigenkapitalrendite bei überschaubarem Anlagerisiko zu erzielen – rückt nach Einschätzungen der Emittentin mehr und mehr in den Vordergrund der Investoren. Zum Datum des Memorandums sind dahingehend noch keine Verträge geschlossen worden. Das Angebot geeigneter Objekte ist nach Einschätzungen der Emittentin geringer als die Nachfrage.

4.1.2.2 Private Placement-Objekte

Unter „Private Placement-Objekten“ versteht die Emittentin vermietete Immobilien, die für eine geringe Anzahl von Investoren mit hohem Eigenkapital geeignet sind. Dabei wird die Emittentin die Immobilien nicht direkt, sondern indirekt durch Beteiligungsunternehmen in der Rechtsform der GmbH oder der Kommanditgesellschaft als Ankaufliegenschaften erwerben und die Investoren als Gesellschafter an diesen teilhaben lassen.

Folgende Eigenschaften sollten die als „Private Placement-Objekte“ identifizierten Immobilien aufweisen:

- Wohn- und Geschäftshäuser
- Standorte: Deutschland
- Objektart: Bestand
- Einkaufspreis: 1 Mio. Euro bis 3 Mio. Euro
- Mietrendite: ab 5,00 % p. a.

Vermarktungsperspektiven: Das Zielklientel für Private Placement-Objekte sind nach Einschätzungen der Emittentin Investoren, die aus den verschiedensten Gründen keine Immobilie alleine erwerben wollen, jedoch an den relativ kontinuierlichen Erträgen einer solchen Immobilieninvestition partizipieren möchte. Aufgrund der nach Einschätzungen der Emittentin mittlerweile fehlenden alternativen Anlageformen, die diese Eigenschaften hergeben, steht dieser Markt - nach Einschätzung der Emittentin - erst am Anfang der Vermarktung und wird sich in den nächsten Jahren auf eine große Nachfrage einstellen müssen.

4.1.2.3 Anleihe-Objekte

Als „Anleihe-Objekte“ definiert die Emittentin vermietete Immobilien, die über die Emission von Anleihen der Emittentin refinanziert werden sollen und für die Anleger eine attraktive, regelmäßige und angemessene Zinsauszahlung nach Einschätzungen der Emittentin generieren. In diesem Bereich wird die Emittentin selber als Investor die betreffenden Immobilienobjekte erwerben und bei Ablauf der Anleihe (rentabel) veräußern oder durch Umfinanzierung weiter im eigenen Bestand halten. Zum Datum des Memorandums ist eine solche Umfinanzierung durch die Aufnahme eines höheren Anteils an Fremdkapital von Kreditinstituten geplant. Es ist geplant, den Nettoemissionserlös der mit diesem Memorandum angebotenen Schuldverschreibungen in diesem Geschäftsbereich zu investieren. Die bereits zum Datum des Memorandums durch die Tochtergesellschaften erworbenen Immobilien (siehe

Abschnitt „4.1 Haupttätigkeitsbereich – 4.1.1 Realisierte Immobilien“ Seite 12 und 13) wurden im Rahmen dieses Immobilienbereichs erworben.

Folgende Eigenschaften sollten die als „Anleihe-Objekte“ identifizierten Immobilien aufweisen:

- Wohnimmobilien
- Standorte: Deutschland
- Objektart: Bestand
- Mietrendite: ab 5,50 % p. a.
- Anlagehorizont: weniger als 5 Jahre

Vermarktungsperspektiven: Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase wird nach Einschätzungen der Emittentin von Anlegern vermehrt nach alternativen Anlageformen mit festen Zinseinkünften nachgefragt. Nach den Recherchen der NFS Netfonds Financial Service GmbH ist es für die Anleger von großer Bedeutung, dass ein ausgewogenes Risiko-Ertragsverhältnis bei den Anleihen vorhanden sein muss.

4.1.2.4 Wopri-Objekte

Wohnimmobilien, die sich zur Wohnungsprivatisierung eignen, werden durch die Emittentin als „Wopri-Objekte“ bezeichnet. Diese (zumeist) Mehrfamilienhäuser werden von der Emittentin erworben und in Eigentumswohnungen umgewandelt. Das Klientel für Eigentumswohnungen sind nach Einschätzungen der Emittentin Eigennutzer wie auch Privatinvestoren, die in Direktanlagen investieren möchten und denen ein Globalobjekt zu groß erscheint. Der Vertrieb der Eigentumswohnungen wird vornehmlich über das Vertriebsnetzwerk der Netfonds AG bundesweit gesteuert.

Folgende Eigenschaften sollten die „Wopri-Objekte“ identifizierten Immobilien aufweisen:

- Wohnimmobilien
- Objektart: Neubau, Bestand und Denkmal
- Einkaufspreis: größer 1 Mio. Euro
- Mietrendite: ab 5,50 % p.a.

Die Emittentin wird im Rahmen dessen, neben der in Eigenregie durchgeführten Wohnungsprivatisierungen, Anbieter und deren Objekte für die Netfonds AG (vor)prüfen, Vertriebsvereinbarungen einholen und ggf. exklusive Vertriebsaufträge von Immobilienanbietern annehmen bzw. für die Netfonds AG einholen. Die Emittentin wird die Anbieter von Immobilien für die Netfonds AG dahingehend prüfen, ob die Objekte substantiell den Anforderungen entsprechen und kaufmännisch für den Erwerb als geeignet empfunden werden.

Vermarktungsperspektiven: Die Vermarktung von vermieteten Eigentumswohnungen an Privatinvestoren wird von der Netfonds AG bereits seit mehr als 10 Jahren betrieben. Aufgrund der nachhaltigen Niedrigzinsphase orientiert sich nach Einschätzungen der Netfonds AG eine große Anzahl von Finanzdienstleistern, in Bezug der Altersvorsorgeberatung, um und bietet zunehmend die vermietete Eigentumswohnung zur Optimierung der Altersvorsorge an.

4.1.3 Einkauf und Entwicklung von Immobilien

Die Emittentin bedient sich für die Erzielung einer maximalen Angebotsauswahl von geeigneten Immobilien einem Netzwerk von nach Einschätzungen der Emittentin spezialisierten Immobilienmaklern. Darüber hinaus unterhält sie ein Netzwerk von Zuträgern, wie z. B. Insolvenzverwaltern, Verwertungsstellen von Banken und Sparkassen, etc. Zudem werden Kontakte zu Hausverwaltungen gepflegt.

Im Rahmen des Einkaufs und der Entwicklung von Immobilien werden seitens der Emittentin die im Folgenden aufgezählten Arbeitsbereiche realisiert:

1. Einkauf von Immobilien

Ziel dieses Arbeitsbereiches ist der Ankauf von rentablen Immobilienobjekten, die dem Anforderungsprofil entsprechen und konservativ kalkuliert und finanziert sind.

1.1 Akquise

- Akquirieren von Immobilienobjekten mit folgenden Eigenschaften:
 - Positive Makromarktanalysen von Standorten in Deutschland durch bspw. BulwienGesa o.a.
 - Kaufpreise: 300.000 Euro bis 20 Mio. Euro
 - Mietrenditen: > 3,00 % p. a.
 - Wohn- und Geschäftshäuser; Grundstücke
 - Neubau, Bestand und Denkmal
- Akquiriert wird über folgende Kanäle:
 - Makler, Bauträger, Projektentwickler
 - Vertriebspartner der Netfonds AG
 - Versicherungen, Banken
 - Verwerter, Insolvenzverwalter
 - Sonstige Kontakte der handelnden Personen

1.2 Selektion / Auslese

- Abgleich der angebotenen Objekte.
- Detailprüfung der ausgewählten Objekte („Due Diligence“) mit Berechnung der Wirtschaftlichkeit/Rentabilität.
- Entsprechen die verbleibenden Objekte allen Anforderungen, findet vor Ort eine Prüfung der Substanz statt (durch die Abteilung Technik) und der Mikromarkt wird im Detail analysiert (bspw. über eine IZ-Marktanalyse).

1.3 Ankauf

- Finanzierungsbeschaffung (der Zwischen- und Endfinanzierungen).
- Kauf- und Preisverhandlungen
- Vertragsgestaltung und Vertragsverhandlungen
- Kaufabschlüsse

2. Technik

Ziel dieses Arbeitsbereiches ist die substanzielle Aufbereitung und fehlerfreie Analyse der Substanz der geprüften Objekte, unterlegt mit verlässlichen (Objekt-)Gutachten.

- Ermittlung von erforderlichen Renovierungs-, Sanierungs- und Reparaturmaßnahmen, unterteilt nach Zeitpunkten:
 - sofort nach Ankauf,
 - nach dem Verkauf und
 - zukünftige Maßnahmen

- Einholen von Angeboten für die zuvor ermittelten Reparatur-, Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen
- Erstellung von Gutachten zu oben genannten Maßnahmen
- Überwachung und Koordination von Baumaßnahmen

3. Produktentwicklung

Ziel dieses Arbeitsbereiches ist die strukturelle Aufbereitung und rechtssichere Entwicklung der Immobilien für den Verkauf.

3.1 Recht

- Gründung von Liegenschaften
- Erstellung von Gesellschaftsverträgen (je nach Rechtsform)
- Koordination der Aufnahme zukünftiger Gesellschafter
- Vorbereitung von Handelsregisteranmeldungen
- Prüfung und Entwurf von An- und Verkaufsverträgen
- Erstellung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen
- Erstellung von Teilungserklärungen
- Vorbereitung, Koordination und Kontrolle von Strukturierungsaufträgen

In diesen Bereich fallen auch sämtliche Aufgaben einer möglichen (direkte) Beteiligung der Emittentin an Liegenschaften, Bauträgern und Initiatoren (vornehmlich deren vertragliche Ausgestaltung).

3.2 Planung / Projektierung

- Planung und Koordination der zeitlichen Abläufe von Maßnahmen jeglicher Art, die sich auf den Verkauf der Objekte beziehen („Verkaufsvorbereitung“)
- Erstellung von Zeitplänen und deren Überwachung für den Abverkauf
- Erstellung von Zeitplänen und deren Überwachung für Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen sowie deren Überwachung

4.1.4 Vermarktung erworbener Immobilien

Die Vermarktung der erworbenen Immobilien erfolgt in Zusammenarbeit mit der Muttergesellschaft der Emittentin, Netfonds AG.

4.1.5 Treuhänder

Einzahlungen auf die Schuldverschreibungen durch die Anleger erfolgen ausschließlich auf ein UND-Konto der Emittentin und des Treuhänders, über das die Emittentin und der Treuhänder nur gemeinsam verfügen können. Der Treuhänder gibt die auf das Sonderkonto der Emittentin eingegangenen Beträge auf Anforderung der Geschäftsführung der Emittentin in folgenden Fällen frei:

1. Investitionen:

- Es ist der Kaufpreis für den Erwerb von Immobilien und Anteilen an Immobiliengesellschaften gegen Vorlage des Kaufvertrages freizugeben.
- Es sind Nebenkosten des Erwerbs von Immobilien und Immobiliengesellschaften in Höhe von maximal 15 % des Kaufpreises gegen Vorlage einer Zahlungsaufforderung freizugeben.

- Es sind Vermittlungsprovisionen für den Erwerb von Immobilien und Immobiliengesellschaften in Höhe von maximal 6 % des Kaufpreises gegen Vorlage einer Provisionsrechnung freizugeben.
- Es sind die Aufwendungen für Revitalisierung, Sanierung und Schönheitsreparaturen von Immobilien gegen Vorlage des jeweiligen Vertrages bzw. eine Zahlungsaufforderung freizugeben.
- Es sind die Aufwendungen für die Bedienung des Kapitaldienstes und der Gebühren von Banken, die Darlehen zur Finanzierung von Immobilien der Emittentin oder zur Finanzierung von Immobilien, die im Eigentum von Gesellschaften stehen, an der die Emittentin mindestens 75 % der Gesellschafteranteile hält, gewährt haben, gegen Vorlage einer Zahlungsaufforderung oder eines Zahlungsplans freizugeben.
- Wenn und soweit die Emittentin zu 100 % der Gesellschaftsanteile Gesellschafter eines anderen Unternehmens ist, sind Beträge für abgeschlossene Verträge über die Vergabe von Gesellschafterdarlehen gegen Vorlage eines Darlehensvertrages freizugeben, wenn und soweit diese Gesellschafterdarlehen für die Finanzierung von Immobilienerwerbe verwendet werden.

2. Nebenkosten

- Vermittlungsprovisionen für die Schuldverschreibungen, soweit diese einen Betrag in Höhe von 2 % des Kaufpreises (Nennbetrag zzgl. Stückzinsen) der Schuldverschreibungen zzgl. des vereinnahmten Agios nicht überschreiten, sind gegen Vorlage einer Provisionsrechnung freizugeben.
- Beträge, die im Zusammenhang mit der Konzeption der Schuldverschreibungen einschließlich der Kosten der Erstellung der Emissions- und Marketingunterlagen für die Schuldverschreibungen stehen, werden bis zu einer Gesamthöhe von 75.000 Euro gegen Vorlage eines hierauf gerichteten Vertrages und einer entsprechenden Rechnung freigegeben.
- Beträge in Höhe von maximal 4 % des voraussichtlichen Kaufpreises einer Immobilie oder eines Anteils an einer Immobiliengesellschaft, soweit diese einen Betrag in Höhe von 10 % der Summe der im Zeitpunkt der Freigabe gezeichneten und eingezahlte Nennbeträge von Schuldverschreibungen nicht übersteigen, sind gegen Vorlage eines Kaufvertragsentwurfes freizugeben.
- Beträge in Höhe von 3 % des tatsächlichen Kaufpreises einer Immobilie oder eines Anteils an einer Immobiliengesellschaft sind gegen Vorlage eines Kaufvertrages freizugeben.

3. Beträge für Zinsen und Rückzahlungen auf die Schuldverschreibungen sind auf Anforderung freizugeben, wenn hierzu eine Zahlungsverpflichtung der Emittentin nach den Bedingungen der Schuldverschreibungen besteht. Auf Antrag ist die Freigabe bis zu drei Monate vor der Fälligkeit der Beträge zu erklären.

4. Beträge zur Erfüllung einer Verpflichtung gegenüber dem Treuhänder aus diesem Vertrag sind gegen Vorlage einer Rechnung freizugeben.

5. Beträge, die der Zwischenanlage von Geldern auf einem Tagesgeld- oder Festgeldkonto dienen, sind freizugeben, soweit von diesen Konten ausschließlich Verfügungen auf das Sonderkonto möglich sind.

Soweit auf die zuvor genannten Leistungen eine gesetzliche Umsatzsteuer anfällt, erhöht sich der aufgeführte Höchstbetrag um die gesetzliche Umsatzsteuer.

Die Emittentin hat mit Abschluss des Treuhandvertrages am 21. August 2020 die DeposIT GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg; eingetragen im Handelsregister des Amtsgericht Hamburg unter HRB 132907) als Treuhänder bestellt. Sollte das Treuhandverhältnis zwischen der Emittentin und dem Treuhänder vor Ablauf der Laufzeit der Schuldverschreibungen vorzeitig beendet werden, ist die Emittentin verpflichtet, einen neuen Treuhänder zu bestellen.

4.2 Wichtigste Märkte

Die deutsche Wirtschaft befindet sich, wie alle anderen Marktwirtschaften auch, durch die Corona-Krise seit März 2020 im Krisenmodus. Nach Jahren des stetigen Aufschwungs sind nach Einschätzungen der Emittentin angesichts der schwachen Konjunktur zum ersten Mal verstärkte Unsicherheiten über die Entwicklung auf den Wohnimmobilienmärkten zu erwarten.

Der Wohnungsbau boomte in den vergangenen Jahren mit Fertigstellungen von jährlich rund 280.000 Wohnungen und war damit einer der Wachstumsträger für die Gesamtwirtschaft (Quelle: https://www.haufe.de/immobilien/investment/ausblick-2020-boom-am-wohnungsmarkt-wie-geht-es-weiter_256_505976.html). Aufgrund der höheren Zahl von Baugenehmigungen und des vor allem in den Städten bestehenden Bauüberhangs (Baugenehmigungen werden nicht in Fertigstellungen umgesetzt) ging man vor Corona davon aus, dass in den nächsten Jahren mit noch mehr Fertigstellungen von Wohnungen zu rechnen ist: Das ifo-Institut ging im Dezember 2019 davon aus, dass bis zum Jahr 2022 mehr als 300.000 Wohnungen pro Jahr fertig gestellt werden. Die Emittentin wird aufgrund des erhöhten Investitionsrisikos keine Neubauprojektierung selbst realisieren und auch keine Neubauprojekte nach der MaBV erwerben.

Aufgrund der aktuell (Stand September 2020) nicht vorhersehbaren konjunkturellen Entwicklung auf den Weltmärkten ist es - nach Einschätzung der Geschäftsführung - momentan nicht möglich, einen seriösen, kurz- bis mittelfristigen Ausblick für die zukünftige Entwicklung der Immobilienpreise in

Deutschland zu prognostizieren. Ebenso sollte man nach Einschätzungen der Emittentin die unterschiedlichen Regionen der Immobilienstandorte bei der Betrachtung berücksichtigen:

In den sieben A-Standorten Deutschlands (nach Bulwiengesa AG sind das Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a.M., Hamburg, Köln, München und Stuttgart) muss man mit sehr hohen Kaufpreisen und dementsprechend niedrigen Mietrenditen auch weiterhin rechnen. Gleichzeitig sind in diesen Standorten sehr geringe Leerstandszeiten bei Neuvermietungen zu erwarten, da die Nachfrage für Mietwohnungen exorbitant hoch ist (Quelle: Deutsche B- und C-Städte versus A-Städte Wo winkt Wohninvestments das beste Rendite-Risiko-Verhältnis, Februar 2019, Bulwiengesa AG). Aufgrund der niedrigen Mietrendite, die sich in der Regel unterhalb von 4,5% p.a. befindet (Quelle: Deutsche B- und C-Städte versus A-Städte Wo winkt Wohninvestments das beste Rendite-Risiko-Verhältnis, Februar 2019, Bulwiengesa AG), wird die Emittentin an diesen Standorten für gewöhnlich keine Investitionen tätigen. Immobilien in B-, C- und D-Standorten hingegen weisen meist wesentlich höhere Mietrenditen aus, haben allerdings - im Vergleich zu A-Standorten – eine geringere Nachfrage bei Neuvermietungen (Quelle: Immobilieninvestition: Mehr Erfolg in B- und C-Lagen?, immowelt.de/Ratgeber/Anlageimmobilien).

In der Vergangenheit war das „Rendite-Risiko-Verhältnis“ aufgrund des geringeren Leerstandsrisikos und der Erwartung auf höhere Wertsteigerungen der Immobilien in A-Standorten nach Einschätzungen der Emittentin nachweislich besser. Diese Situation hat sich nach Einschätzungen der Emittentin allerdings in den letzten Monaten geändert, da mittlerweile beim Erwerb von vermieteten Immobilien in den A-Standorten kaum noch 2,5 % Mietrendite p.a. erreicht werden und nach mehr als acht Jahren ununterbrochenen Preissteigerungen ein Ende dieser Entwicklung immer wahrscheinlicher wird. Hingegen kann man nach Einschätzungen der Emittentin in den B-, C- und D-Standorten noch Mietrenditen von mehr als 5% p.a. Durch die nach Einschätzungen der Emittentin zukünftig steigenden Investitionen in diesen Regionen erhöht sich auch die Wahrscheinlichkeit der Preisstabilität in B-, C- und D-Städten. Aus diesem Grund wird die Emittentin vornehmlich in den – von der Bulwiengesa AG – definierten B-, C- und D-Standorten investieren, um ein voraussichtlich ausgewogenes „Rendite-Risiko-Verhältnis“ gewährleistet werden kann.

Aufgrund der stark gesunkenen Zinsen und der überdurchschnittlichen Preissteigerungen von Immobilien in den Großstadtmetropolen kann man nach Einschätzungen der Emittentin auch bei institutionellen Investoren eine zunehmende Bereitschaft feststellen, zukünftig in ausgewählte Mittelstädte (Städte mit einer Einwohnerzahl von 20.000 bis 100.000 gelten als sogenannte Mittelstädte (Begriffsbestimmung der deutschen Reichsstatistik von 1871)) zu investieren. Im Fokus stehen nach Einschätzungen der Emittentin dabei ausgewählte Städte, die - gerade in ländlichen Regionen - eine große Ankerfunktion ausüben. Hierbei stehen nach Einschätzungen der Emittentin Indikatoren wie Arbeitsmarktzentralität und Stadtentwicklung, beispielsweise der Ausbau von Hochschulen und die Ansiedlung neuer Unternehmen, sowie die vorhandene Lebensqualität der Bevölkerung im Mittelpunkt. Es ist bei der Auswahl möglicher Mittelstadtstandorte mehr als in Großstädten darauf zu achten, wie die Binnenwanderungssalden, also die Zu- und Abwanderungen einer Mittelstadt, sich entwickelt haben und sich vermutlich entwickeln werden.

Die Bertelsmann Stiftung hat im Jahr 2018 eine Re-Urbanisierung von Klein- und Mittelstädten festgestellt (Quelle: Leben in Klein- und Mittelstädten liegt bei den Deutschen im Trend, Studie der Bertelsmann Stiftung, 2018).

Bei der makro-ökonomischen-Auswahl von attraktiven Mittelstädten orientiert sich die Mehrheit der institutionellen Anleger an drei Attraktivitätsmerkmalen:

1. Metropolnähe
2. Universitäts- bzw. Hochschulstadt
3. Zuzug von Rentnern

Die 20 am stärksten gewachsenen Mittelstädte mit einer Einwohnerzahl von mehr als 50.000 und weniger als 100.000 Einwohnern (insgesamt 112) in Deutschland im Zeitraum 2003 bis 2018 sind:

1. Gießen (14,8 %); 2. Böblingen (10,8%); 3. Landshut (10,8%); 4. Hanau (9,8%); 5. Rüsselsheim (9,5%); 6. Bamberg (9,2%); 7. Neu-Ulm (8,3%); 8. Kleve (7,8%); 9. Ludwigsburg (7,7%); 10. Hürth (7,5%); 11. Tübingen (7,5%); 12. Konstanz (7,0%); 13. Flensburg (6,9%); 14. Sindelfingen (6,9%); 15. Lüneburg (6,8%); 16. Passau (6,5%); 17. Waiblingen (6,4 %); 18. Bad Kreuznach (6,4%); 19. Kempten (6,3%); 20. Esslingen am Neckar (6,3%)

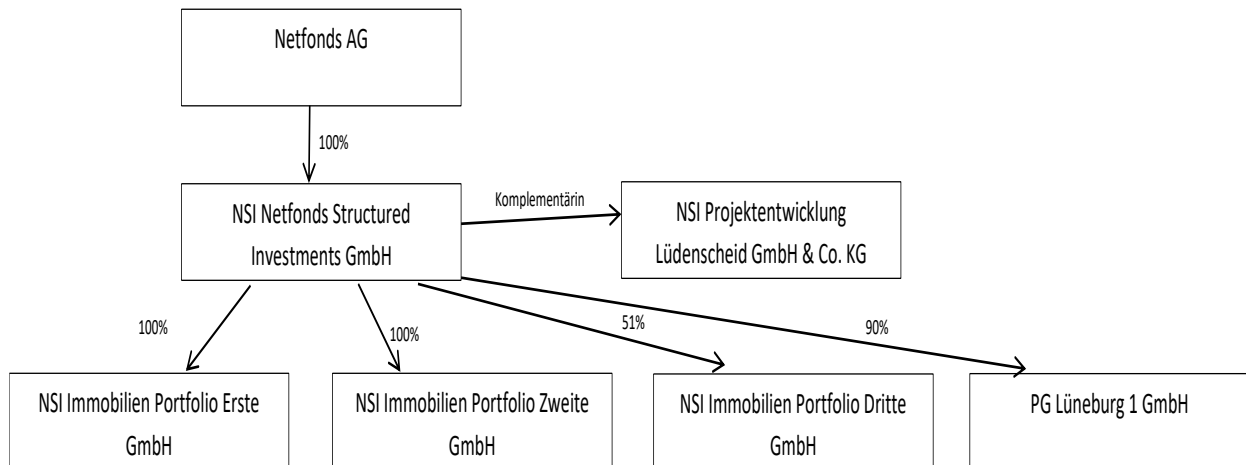
(Quelle: Leben in Klein- und Mittelstädten liegt bei den Deutschen im Trend, Studie der Bertelsmann Stiftung, 2018)

Die Emittentin wird vornehmlich ihre Immobilieninvestitionen in attraktive Mittelstädte vornehmen.

4.3 Organisationsstruktur

4.3.1 Darstellung der Organisationsstruktur

Die Organisationsstruktur der Emittentin einschließlich Gesellschafter und Tochtergesellschaft kann der nachfolgenden Übersicht entnommen werden:



4.3.1.1 Netfonds AG

Alleingesellschafterin der Emittentin ist die Netfonds AG mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Heidenkampsweg 73, D-20097 Hamburg).

Die Netfonds AG wurde am 11. August 2011 gegründet und am 29. November 2011 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 120801 eingetragen. Das Grundkapital beträgt 2.110.853,00 Euro.

Mitglieder des Vorstands sind Herr Karsten Dümmler (Vorsitzender des Vorstands), Herr Martin Steinmeyer, Herr Oliver Kieper und Herr Peer Reichelt. Jeweils einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Mitglieder des Aufsichtsrates sind Herr Klaus Schwantge, Herr Karl Dümmler sowie Herr Olaf Pankow.

4.3.1.2 NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH

Die Emittentin hält 100% des Stammkapitals der NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH. Die Gesellschaft wurde am 27. Februar 2018 gegründet und am 21. März 2018 unter der Nummer HRB 150809 im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Sitz der Gesellschaft ist Hamburg (Geschäftsanschrift: Heidenkampsweg 73, D-20097 Hamburg). Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Alleiniger Geschäftsführer ist Herr Karsten Dümmler.

4.3.1.3 NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH

Die Emittentin hält 100% des Stammkapitals der NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH. Die Gesellschaft wurde am 07. November 2018 gegründet und am 19. November 2018 unter der Nummer HRB 154242 im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Sitz der Gesellschaft ist Hamburg (Geschäftsanschrift: Heidenkampsweg 73, D-20097 Hamburg). Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Geschäftsführer sind Herr Karsten Dümmler und Herr Jörg Behler.

4.3.1.4 NSI Immobilien Portfolio Dritte GmbH

Die Emittentin hält 51% des Stammkapitals der NSI Immobilien Portfolio Dritte GmbH. Die Gesellschaft wurde am 13. Januar 2020 gegründet und am 31. Januar 2020 unter der Nummer HRB 161115 im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Sitz der Gesellschaft ist Hamburg (Geschäftsanschrift: Heidenkampsweg 73, D-20097 Hamburg). Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Alleiniger Geschäftsführer ist Herr Jörg Behler.

4.3.1.5 PG Lüneburg 1 GmbH

Die Emittentin hält 90% des Stammkapitals der PG Lüneburg 1 GmbH. Die Gesellschaft wurde am 17. Juni 2015 gegründet und am 03. Juli 2015 unter der Nummer HRB 137219 im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Sitz der Gesellschaft ist Hamburg (Geschäftsanschrift: Heidenkampsweg 73, D-20097 Hamburg). Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Alleiniger Geschäftsführer ist Herr Jörg Behler.

4.3.2 Abhängigkeit von Unternehmen der Gruppe

Die Emittentin hat im Rahmen der Erwerbe dieser Immobilien mit den Tochtergesellschaften NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH und NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH jeweils einen Vertrag über die Vergabe eines Gesellschafterdarlehens abgeschlossen. Der Gesamtdarlehensbetrag beträgt zu Datum des Memorandums 2.553.750,59 Euro. Hinsichtlich der jeweiligen Verträge wird auf den Abschnitt „10.3.4 Darlehensverträge“ Seite 56 verwiesen. Die Emittentin ist davon abhängig, ob die Vertragspartner ihren vertraglichen Pflichten nachkommen und ob die Vertragsinhalte in vollem Umfang umgesetzt werden. Die Folge der Nichteinhaltung der Verträge durch die Tochtergesellschaften NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH und NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH ist der Ausfall von Zinserträgen seitens der Emittentin und ggf. das Ausbleiben der Rückzahlung des Darlehensbetrags.

4.4 Trendinformationen, wesentliche Veränderungen in der Finanzlage

Seit dem Datum des Zwischenabschlusses zum 30. Juni 2020 hat es keine wesentlichen Verschlechterungen der Aussichten der Emittentin gegeben.

Wesentliche Änderungen der Finanz- und Ertragslage der Unternehmensgruppe seit dem Datum des Zwischenabschlusses zum 30. Juni 2020 bestehen nicht.

4.5 Gewinnprognosen oder -schätzungen

Die Emittentin nimmt keine Gewinnprognosen oder Gewinnschätzungen in diesen Memorandum auf.

5 Risikofaktoren

Anleger sollten vor der Entscheidung über den Erwerb der Schuldverschreibung der Emittentin die nachfolgenden Risikofaktoren, verbunden mit den anderen in diesem Memorandum enthaltenen Informationen, sorgfältig lesen und diese bei ihrer Anlageentscheidung sorgfältig berücksichtigen. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

Nachstehend sind nur diejenigen der Emittentin bekannten Risikofaktoren beschrieben,

- die für die Emittentin und die angebotenen Wertpapiere spezifisch sind und
- die die Emittentin als wesentlich für eine fundierte Anlageentscheidung einstuft. Die Wesentlichkeit ergibt sich dabei aus der Relation der von der Emittentin angenommenen Eintrittswahrscheinlichkeit zum Umfang der von der Emittentin angenommenen möglichen negativen wirtschaftlichen Auswirkungen.

Zum besseren Verständnis sind die aufgeführten spezifischen und wesentlichen Risikofaktoren in folgende Kategorien unterteilt:

5.1 Risikofaktoren der Emittentin

5.1.1 Risiken in Bezug auf die Finanzlage der Emittentin

5.1.2 Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit und die Branche der Emittentin

5.1.3 Risiken in Bezug auf die interne Kontrolle

5.2 Risikofaktoren, die für die Wertpapiere spezifisch und wesentlich sind

5.2.1 Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Inhaberschuldverschreibung

5.2.2 Risiken in Bezug auf das gegenständliche Angebot.

Die Abschnitte 5.1.1 bis 5.1.3 sowie 5.2.1 und 5.2.2 bilden jeweils eine Unterkategorie von Risikofaktoren. Nach Einschätzung der Emittentin werden in jeder Unterkategorie die beiden wichtigsten Risikofaktoren (basierend auf der Wahrscheinlichkeit ihres Auftretens und der erwarteten Größe ihrer negativen Auswirkungen) zuerst genannt. Weitere Risikofaktoren innerhalb derselben Unterkategorie sind nicht in der Reihenfolge ihrer Wesentlichkeit sortiert.

5.1 Risikofaktoren der Emittentin

5.1.1 Risiken in Bezug auf die Finanzlage der Emittentin

5.1.1.1 Risiken aus der Vergabe von Gesellschafterdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt

Im Falle der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über eine Tochtergesellschaft, welcher die Emittentin ein Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt gewährt hat, kann die Emittentin ihre Ansprüche (Zinsen, Rückzahlung) gegenüber dem Insolvenzverwalter nur als nachrangige Insolvenzgläubigerin geltend machen. Zahlungen an die Emittentin aus der Insolvenzmasse erfolgen erst dann, wenn alle ihr vorgehenden Ansprüche, insbesondere die nicht nachrangigen Ansprüche, vollständig erfüllt wurden. Die Höhe der tatsächlichen Zahlungen ist damit abhängig von der Höhe der Insolvenzmasse. Reicht die Insolvenzmasse nicht aus, um auf nachrangige Forderungen im Insolvenzverfahren Zahlungen zu leisten, hätte dies für die Emittentin den Totalverlust des jeweiligen Darlehens zur Folge. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

5.1.1.2 Risiken aus der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Zielgesellschaften

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Tochtergesellschaft, welcher die Emittentin ein Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt gewährt hat, nach dem Erhalt einer Finanzierung durch die Emittentin bilanziell überschuldet ist. Die Überschuldung kann zu einer Insolvenz der jeweiligen Gesellschaft führen, wenn keine positive Fortführungsprognose vorliegt. Dies führt dazu, dass die jeweilige Gesellschaft ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Emittentin nicht erfüllen kann.

Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf Ebene betroffener Gesellschaften Sanierungsmaßnahmen beschlossen werden, die auch die Emittentin zur Zahlung von Sanierungsbeiträgen oder zur Rückzahlung erhaltener Ausschüttungen/Entnahmen verpflichtet, um eine Insolvenz der Gesellschaften und den Verlust des eingesetzten Kapitals zu vermeiden. Dies könnte eine nachhaltige Wertminderung bis hin zur Vollabschreibung der von der Emittentin gehaltenen Beteiligungen zur Folge haben. In diesem Fall erzielt die Emittentin geringere bzw. keine Ergebnisse aus den Beteiligungen an anderen Gesellschaften. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Die Wesentlichkeit dieser Risiken wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

5.1.1.3 Platzierungsrisiko

Für die Platzierung der angebotenen Inhaberschuldverschreibung besteht keine Platzierungsgarantie. Insoweit besteht für die Inhaberschuldverschreibung ein Platzierungsrisiko, dazu führen kann, dass der Emittentin zu wenig Kapital für die beabsichtigten Investitionen zur Verfügung steht. In diesem Fall erzielt die Emittentin geringere bzw. keine Ergebnisse aus den Beteiligungen an anderen Gesellschaften. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

5.1.2 Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit und die Branche der Emittentin

5.1.2.1 Risiken aus der COVID-19-Pandemie

Die zum Datum des Memorandums weltweit grassierende COVID-19-Pandemie (Coronavirus) und die damit einhergehenden zum Teil erheblichen wirtschaftlichen Belastungen für große Teile der Wirtschaft und der Bevölkerung können einen erheblich negativen Einfluss auf die Emittentin, die Tochtergesellschaften sowie die Immobilien haben. Die Planungen, Sanierungen, Vermietungen von Immobilien können sich erheblich verzögern so dass die Emittentin bzw. deren Tochtergesellschaften aus der Vermietung/Veräußerung von Immobilien geringere Ergebnisse erzielen. Die COVID-19-Pandemie kann auch über die unmittelbaren Folgen hinaus die zukünftige Entwicklung von Immobilien und des Immobilienmarktes langfristig negativ beeinflussen und die Vermarktung der erworbenen Immobilien erschweren oder unmöglich machen, so dass die Veräußerung von Immobilien sich verzögert, wodurch die Emittentin bzw. deren Tochtergesellschaften geringere Einnahmen erzielen. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Zum Datum des Memorandums können die Folgen der COVID-19-Pandemie für die Emittentin und deren Tochtergesellschaften nicht vollständig abgeschätzt werden. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

5.1.2.2 Risiken aus dem Bereich Immobilien

Aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit sind die Ergebnisse der Emittentin von der Entwicklung der eigenen Immobilien bzw. der Immobilien der Tochtergesellschaften und von der Entwicklung des Immobilienmarktes abhängig. Insbesondere können Risiken dadurch eintreten:

- dass durch eine Angebotsverknappung und höhere Kaufpreise von Bestandsobjekten sich geringere Ergebnisse aus den Immobilien für die Emittentin bzw. ihrer Tochtergesellschaften ergeben;
- dass sich durch eine Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen kreditgebender Banken und durch ungünstigere Finanzierungsbedingungen sowohl auf Seiten der Verkäufer als auch auf Seiten der Erwerber Investitionshemmnisse bzw. Absatzschwierigkeiten ergeben könnten;
- dass Fehleinschätzungen bei der Auswahl geeigneter Immobilien die Vermietung/den Verkauf der Objekte zu den geplanten Preisen erschweren könnten, was zu geringeren Ergebnissen der Emittentin bzw. deren Tochtergesellschaften führen könnte;
- dass sich Entwertungen der Immobilieninvestitionen der Emittentin bzw. deren Tochtergesellschaften aus Lärm oder Immissionsbelastungen ergeben;

- dass zu den noch nicht bekannten Immobilienobjektinvestitionen keine Aussagen zur Qualität der Immobilien (Reparaturanfälligkeit, Bauqualität, eingeschränkte Wiederverkäuflichkeit, mangelhafte Objektrendite usw.) gemacht werden können;
- dass sich bei Objektsanierungen höhere als die geplanten Kosten und/ oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen sowie Vermietungs- und/ oder Verkaufsrisiken für die Immobilien ergeben;
- dass eine Vermietung/Veräußerung nicht oder nur zu schlechteren Konditionen erfolgt und dass sich hieraus geringere Ergebnisse für die Emittentin bzw. deren Tochtergesellschaften ergeben;
- dass sich die Marktsituation vor Ort durch Aktivitäten von Wettbewerbern nachteilig für die Emittentin bzw. deren Tochtergesellschaften verändert;
- dass die kalkulierten zukünftigen Mieteinnahmen/Verkaufserlöse nicht in der geplanten Höhe entstehen und sich daraus nachteilige wirtschaftliche Folgen für die Emittentin bzw. deren Tochtergesellschaften ergeben.

Dies kann dazu führen, dass die Emittentin nicht genügend Einnahmen aus unmittelbaren oder mittelbaren Immobilieninvestitionen erzielt, um ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen zu können, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

5.1.2.3 Risiko aus fehlenden konkreten Investitionen (Semi-Blind-Pool-Risiko)

Zum Datum des Memorandums stehen nicht alle Investitionen seitens der Emittentin fest. Es handelt sich daher um ein Semi-Blind-Pool-Konzept. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin hängt von der wirtschaftlichen Entwicklung der einzelnen Immobilien bzw. der Gesellschaften, denen die Emittentin eine Finanzierung zum Zwecke der Realisierung von Immobilien vergeben hat, ab. Anleger können sich im Vorfeld nicht über konkrete Immobilien informieren. Anleger müssen sich darauf verlassen, dass die Emittentin die Projekte sorgfältig und unter Berücksichtigung ihrer Bonität auswählt. Es besteht das Risiko, dass trotz Beachtung der relevanten Auswahlkriterien Projekte durch die Emittentin ausgewählt werden, die sich negativ entwickeln. Dies kann dazu führen, dass die jeweilige Gesellschaft nicht genügend Einnahmen erzielt, um ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Emittentin zu erfüllen. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

5.1.2.4 Rechtliche und Regulatorische Risiken

Eine Änderung gesetzlicher Regelungen oder eine Änderung der Verwaltungspraxis staatlicher Stellen könnte dazu führen, dass die Emittentin für die Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit einer bankaufsichtsrechtlichen Erlaubnis bedarf oder die Anforderungen des KAGB erfüllen muss. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit in einem solchen Fall nicht weiterführen kann. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihren Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht nachkommen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

5.1.2.5 Finanzierungsrisiken auf Ebene der Zielgesellschaften

5.1.2.5.1 Risiko der Zinsentwicklung von Bankfinanzierungen

Es besteht hinsichtlich eingegangener Bankfinanzierungen das Risiko, dass sich die Zinsen anders entwickeln als geplant bzw. als bei der Entscheidung für die Durchführung des Immobilienprojekts jeweils angenommen. Dies kann zu höheren Zinsaufwendungen und entsprechenden negativen wirtschaftlichen Einflüssen auf das Immobilienprojekt führen. Es besteht außerdem das Risiko, dass der jeweilige Kapitaldienst (Zins und Tilgung) einer Fremdfinanzierung auf Ebene eines Immobilienprojekts nicht oder nicht wie vereinbart erbracht werden kann. Dies kann dazu führen, dass die jeweilige Gesellschaft ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Emittentin nicht erfüllen kann. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des

Nennbetrags führen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

5.1.2.5.2 Risiken aus Sicherheiten der Bankfinanzierungen

Ferner besteht das Risiko, dass sonstige Bedingungen der Fremdfinanzierungsverträge mit Banken nicht oder nicht vollständig erfüllt werden können. Dies alles kann zu weiteren Kosten, zusätzlichem Sicherheitsverlangen der Finanzierungsgeber oder letztlich zur Kündigung bereits valutierter Darlehen führen. In der Folge können ggf. gewährte Sicherheiten, i.d.R. vorrangige Grundpfandrechte, verwertet werden und es kann zur Zwangsverwaltung oder -versteigerung der Immobilie kommen. Im Fall der Zwangsversteigerung besteht das zusätzliche Risiko, dass ein angemessener Preis nicht erzielt werden kann. Dies kann dazu führen, dass die jeweilige Gesellschaft nicht genügend Einnahmen erzielt, um ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Emittentin zu erfüllen. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

5.1.2.5.3 Risiko des Abschlusses von Bankfinanzierungen

Es ist möglich, dass Immobilienprojekte neben den Investitionsmitteln der Emittentin auch durch die Aufnahme weiterer Fremdfinanzierungen, insbesondere Bankfinanzierungen, finanziert werden. Diese Fremdfinanzierungen müssen in der Regel vorrangig bedient werden und können das Risiko eines Immobilienprojekts durch negative wirtschaftliche Einflüsse wie insbesondere steigende Zinssätze erhöhen. Es besteht auch das Risiko, dass entsprechende und für die Durchführung des Immobilienprojektes ggf. erforderliche Finanzierungen nicht bzw. nicht im gewünschten Umfang erlangt werden können, oder nur zu schlechteren finanziellen oder sonst nachteiligen Darlehensbedingungen. Dies kann zu höheren Zinsen und Kosten sowie zusätzlichen Haftungsrisiken führen. In der Folge kann die Immobilienentwicklung möglicherweise nicht oder nicht wie geplant realisierbar sein. Dies kann dazu führen, dass die jeweilige Gesellschaft nicht genügend Einnahmen erzielt, um ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Emittentin zu erfüllen. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

5.1.2.6 Vermarktungsrisiken

Bei der Vermarktung und Verwertung von Immobilienprojekten ist insbesondere der für die Immobilie erzielbare Verkaufspreis von Bedeutung. Dieser ist u.a. von der für die jeweilige Immobilie nachhaltig erzielbaren Miete, vom Standort (Mikro- und Makrolage) und vom Zustand der Immobilie (Alter, Bauqualität, Sanierungsstand, Ausstattung etc.) sowie von einer Reihe weiterer Faktoren abhängig, die sich nicht sicher planen lassen. Schließlich ist dies auch abhängig von der jeweiligen konjunkturellen Entwicklung und den Verhältnissen auf den Finanz- und Kapitalmärkten sowie der Nachfragesituation auf dem Immobilienmarkt. Es besteht daher das Risiko, dass vorgenannte Faktoren sich negativ auf die erzielbaren Veräußerungserlöse auswirken. Insbesondere besteht das Risiko, dass Immobilien nicht, nur teilweise oder nur unter erheblichen zeitlichen Verzögerungen sowie ggf. nur mit erheblichen Preisabschlägen veräußert werden können. Dies alles kann entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit und das Ergebnis des jeweiligen Immobilienprojekts haben und insbesondere bei Vorhandensein vorrangig zu bedienenden Fremdfinanzierungen bis hin zum Totalverlust der von der Emittentin in das jeweilige Immobilienprojekt investierten Gelder führen. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

5.1.2.7 Baumängel-, Altlasten- und Schadstoffrisiken

Es besteht das Risiko, dass vor, während oder nach Durchführung eines Immobilienprojekts erhebliche Baumängel oder Belastungen des erworbenen Grundstücks mit Altlasten oder Schadstoffen auftreten, die mit Investition in das Immobilienprojekt jeweils noch nicht bekannt waren. Dies kann zu entsprechenden Haftungsrisiken sowie zu außerplanmäßigen Kosten und Liquiditätsabflüssen bei den Gesellschaften sowie zu einer eingeschränkten Verwertbarkeit oder Vermietbarkeit der betreffenden Immobilien bis hin zur Unverwertbarkeit oder Unvermietbarkeit führen. Dies kann dazu führen, dass die

jeweilige Gesellschaft nicht genügend Einnahmen erzielt, um ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Emittentin zu erfüllen. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

5.1.2.8 Schadensfälle und Versicherungsrisiken

Es besteht das Risiko, dass es im Zusammenhang mit Immobilienprojekten zu Schadensfällen kommt, z.B. im Zuge von Bauarbeiten, durch Einwirkung Dritter oder durch höhere Gewalt. Dies kann zusätzliche Kosten und Haftungsrisiken zur Folge haben. Es ist nicht auszuschließen, dass derartige oder weitere Risiken für Immobilienprojekte ganz oder teilweise nicht versichert sind bzw. nicht oder nur zu erheblichen Aufwendungen versicherbar sind. Ferner könnten die vereinbarten Deckungssummen aus der Versicherung nicht ausreichend sein oder Selbstbehalte anfallen. Denkbar ist auch, dass die Versicherung die Leistung verweigert, zu einer Leistung rechtlich nicht verpflichtet ist oder aus anderen Gründen Versicherungsleistungen nicht in ausreichender Höhe erfolgen. Dies kann dazu führen, dass die jeweilige Gesellschaft nicht genügend Einnahmen erzielt, um ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Emittentin zu erfüllen. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

5.1.3 Risiken in Bezug auf interne Kontrolle

5.1.3.1 Schlüsselpersonen

Die Emittentin ist von einzelnen Schlüsselpersonen erheblich abhängig, insbesondere von Herrn Karsten Dümmler und Herrn Mirko Schmidner, welche zudem verschiedenen potentiellen Interessenkonflikten unterliegen. Gegenwärtig wie zukünftig hängt die aussichtsreiche Geschäftstätigkeit der Emittentin wesentlich von der Kompetenz und dem Engagement der zuvor genannten Personen ab. Durch den Verlust dieser Schlüsselpersonen besteht das Risiko, dass der Emittentin für die Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit Fachwissen nicht mehr zur Verfügung steht und somit ein qualifiziertes Investitions- und Risikomanagement nicht mehr in vollem Umfang gewährleistet werden kann. Der Verlust der zuvor genannten Personen könnte sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben. Es besteht das Risiko, dass die angestrebten Ergebnisse für die Emittentin nicht erwirtschaftet werden können. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

5.1.3.2 Interessenkonflikte

Die Schlüsselpersonen Herr Karsten Dümmler und Herr Mirko Schmidner unterliegen verschiedenen Interessenkonflikten:

- der Geschäftsführer der Emittentin, Herr Karsten Dümmler, ist zugleich Vorstandsvorsitzender sowie Aktionär der Alleingeschafterin der Emittentin, Netfonds AG.
- der Geschäftsführer der Emittentin, Herr Karsten Dümmler, ist zugleich Geschäftsführer der NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH, an welche die Emittentin ein Gesellschafterdarlehen vergeben hat.
- der Geschäftsführer der Emittentin, Herr Karsten Dümmler, ist zugleich Geschäftsführer der NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH, an welche die Emittentin ein Gesellschafterdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt vergeben hat.
- der Geschäftsführer der Emittentin, Herr Mirko Schmidner, ist zugleich alleinvertretungsberechtigter Prokurist der Alleingeschafterin der Emittentin, Netfonds AG.

Darüber hinaus ist die Alleingeschafterin der Emittentin, Netfonds AG, zugleich Alleingeschafterin der Treuhänderin, DeposIT GmbH.

Durch die Verflechtungen kann es zu Interessenkonflikten kommen, die dazu führen können, dass von den betreffenden Personen und Gesellschaften Entscheidungen getroffen werden, die nicht ausschließlich im Interesse der Emittentin und/oder der Anleger liegen, weil die getroffenen

Entscheidungen nicht wie zwischen fremden Dritten getroffen werden, sondern ggf. auch die Interessen der betreffenden Personen und Gesellschaften berücksichtigen. Die betroffenen Beteiligten könnten aufgrund der Verflechtungen ihre Leitungsfunktion gegebenenfalls nicht mit der gebotenen Unabhängigkeit ausüben und die Interessen einer Gesellschaft oder ihre persönlichen Interessen den Interessen des Emittenten überordnen. Dies kann erhebliche negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Emittentin haben. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

5.2 Risikofaktoren, die für die Wertpapiere spezifisch und wesentlich sind

5.2.1 Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Inhaberschuldverschreibungen

5.2.1.1 Risiko der Aufnahme anderer weiterer Fremdmittel

Die Emittentin ist berechtigt, weitere Anleihen oder andere Schuld- und/oder Finanzierungstiteln einschließlich anderer Kapitalmarktverbindlichkeiten aufzunehmen, die im gleichen Rang mit der angebotenen Inhaberschuldverschreibung stehen. Dadurch könnte sich der Verschuldungsgrad der Emittentin erhöhen und das Risiko der Anlage in die Inhaberschuldverschreibung steigen, weil dadurch die Gesamtverschuldungsquote der Emittentin steigt. Hierdurch könnte die Inhaberschuldverschreibung an Wert verlieren. Eine Veräußerung durch den Anleger vor Ende der Laufzeit könnte infolgedessen nur zu ungünstigen Konditionen oder gar nicht möglich sein. Darüber hinaus steigt das Risiko, dass die Emittentin im Fall der Liquidation oder Insolvenz weitaus weniger Mittel zur Verfügung stehen, die zur Befriedigung der Anleger erforderlich sind. Die Wesentlichkeit dieser Risiken wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

5.2.1.2 Risiko des fehlenden Einflusses auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und auf die Verwendung des Emissionserlöses

Die Inhaberschuldverschreibungen gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in deren Gesellschafterversammlung. Darüber hinaus obliegt die Geschäftsführung der Emittentin allein dem Geschäftsführer. Insoweit können Anleger keinen Einfluss auf Entscheidungen der Gesellschafterversammlung oder der Geschäftsführung der Emittentin ausüben. Insbesondere sind die Anleger nicht in der Lage, über die Verwendung des Emissionserlöses mitzubestimmen. Es besteht das Risiko, dass Entscheidungen getroffen werden, die dem Interesse des einzelnen Anlegers entgegenstehen und ggf. negative Auswirkungen auf die Inhaberschuldverschreibungen haben. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihren Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht nachkommen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

5.2.1.3 Steuerliche Risiken der Anleger

Die in diesem Memorandum dargestellten steuerlichen Angaben zu den angebotenen Inhaberschuldverschreibungen geben die derzeitige Rechtslage, die aktuelle Rechtsprechung sowie die Kommentierung durch die steuerliche Fachliteratur zum Datum des Memorandums wieder. Zukünftige Gesetzesänderungen sowie abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden. Im Koalitionsvertrag vom 07. Februar 2018 haben CDU, CSU und SPD vereinbart, die Abgeltungsteuer auf Zinserträge mit der Etablierung des automatischen Informationsaustausches abzuschaffen. Sollte es zukünftig zu einer Abschaffung der Abgeltungsteuer kommen, würden Zinseinkünfte wieder mit dem persönlichen Einkommensteuersatz versteuert werden müssen. Ist der persönliche Einkommensteuersatz höher als die pauschal auf 25% begrenzte Abgeltungsteuer, würden Anleger nach Steuern eine geringere Rendite auf die Inhaberschuldverschreibungen erzielen als bislang. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

5.2.1.4 Risiken in Bezug auf Beschlüsse der Anleger in der Gläubigerversammlung

In den gesetzlich geregelten Fällen kann eine Versammlung der Anleger der Inhaberschuldverschreibungen (Gläubigerversammlung) einberufen werden. Die Gläubigerversammlung ist berechtigt, die jeweils geltenden Anleihebedingungen durch

Mehrheitsbeschluss zu ändern. Insoweit ist nicht ausgeschlossen, dass einzelne Inhaber von Inhaberschuldverschreibungen überstimmt werden und Beschlüsse gefasst werden, die nicht in ihrem Interesse sind. Gleiches gilt auch, wenn Anleger nicht an derartigen Versammlungen teilnehmen oder sich nicht vertreten lassen. Die in der Gläubigerversammlung geänderten Anleihebedingungen sind unabhängig von der einzelnen Zustimmung oder Ablehnung für alle Anleger verbindlich. In einem solchen Fall kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger geringeren Zahlungen (Zinsen, Rückzahlung) aus den Inhaberschuldverschreibungen erhält, als bei Erwerb ursprünglich von ihm erwartet worden ist. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

5.2.2 Risiken in Bezug auf das gegenständliche Angebot

5.2.2.1 Bindungsfrist

Das eingesetzte Kapital für den Erwerb der Inhaberschuldverschreibungen unterliegt einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2025. Ein ordentliches Kündigungsrecht der Anleger und damit die Rückzahlung des investierten Kapitals vor Ablauf der Mindestlaufzeit ist nicht vorgesehen. Für Anleger mit kurzfristigem Kapitalbedarf bedeutet dies, dass sie zum gewünschten Zeitpunkt grundsätzlich nicht über das eingesetzte Kapital verfügen können. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

5.2.2.2 Eingeschränkte Veräußerbarkeit

Die Veräußerbarkeit der Inhaberschuldverschreibungen ist eingeschränkt, da die Inhaberschuldverschreibung nicht an einem geregelten Markt notiert ist. Es besteht daher das Risiko, dass ein Anleger die von ihm gehaltenen Inhaberschuldverschreibungen möglicherweise nur zeitverzögert, nicht oder nur zu einem Preis verkaufen kann, der erheblich unter dem Nennwert liegt. Die Emittentin strebt die Einbeziehung in den Freiverkehr an einer oder mehreren Börsen an. Die Einbeziehung der Inhaberschuldverschreibungen der Emittentin in den Freiverkehr bedeutet keine Gewähr, dass im Falle einer Verkaufsabsicht ausreichend Nachfrage zur Verfügung steht, um die Inhaberschuldverschreibungen zu veräußern. Die Emittentin kann nicht voraussagen, inwieweit das Anlegerinteresse an ihren Inhaberschuldverschreibungen zur Entwicklung eines Handels führen wird oder wie liquide der Handel werden könnte. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

5.2.2.3 Marktpreisrisiken

Die Entwicklung des Marktpreises der Inhaberschuldverschreibungen hängt von verschiedenen Faktoren ab, wie etwa Veränderungen des Zinsniveaus, der Politik der Notenbanken, der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, der Inflationsrate sowie fehlender Nachfrage nach den Inhaberschuldverschreibungen. Ferner ist der Marktpreis von der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin abhängig. Sofern sich nach der Wahrnehmung des Marktes die Wahrscheinlichkeit verringert, dass die Emittentin ihre aus der Inhaberschuldverschreibung resultierenden Verpflichtungen vollständig erfüllen kann, wird der Marktpreis der Inhaberschuldverschreibung sinken. Die Anleger sind damit dem Risiko einer ungünstigen Marktpreisentwicklung ihrer Inhaberschuldverschreibungen ausgesetzt, wenn sie diese vor ihrer Fälligkeit veräußern wollen. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

5.2.2.4 Risiko der außerordentlichen Kündigung der Inhaberschuldverschreibungen

Die Anleihebedingungen sehen in verschiedenen Fällen die Möglichkeit für Anleger vor, die Inhaberschuldverschreibungen außerordentlich zu kündigen. Hierbei wird das Kündigungsrecht des Anlegers in zwei Fällen dahingehend eingeschränkt, dass seine Kündigung nur dann wirksam ist, wenn mindestens Inhaberschuldverschreibungen im Volumen von 10 % des Gesamtnennbetrages gekündigt werden. Dies betrifft einerseits Fälle, in denen die Emittentin mit Zinszahlungen mehr als 90 Tage in Verzug ist und andererseits Fälle, in denen die Emittentin wesentliche Verpflichtungen, Bedingungen oder Vereinbarungen aus den Inhaberschuldverschreibungen nicht beachtet und diese Nichtbeachtung mehr als 90 Tage andauert. Für den Anleger besteht das Risiko, dass nicht ausreichende Kündigungen der Inhaberschuldverschreibungen erklärt werden und er trotz Vorliegen eines außerordentlichen Kündigungsgrundes keine Rückzahlung der Inhaberschuldverschreibungen von der Emittentin verlangen kann. Die Wesentlichkeit dieses Risikos wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

6 Interessen, Gründe für das Angebot, Verwendung der Erlöse und Kosten der Emission

6.1 Gründe für das Angebot und Verwendung der Erlöse

Die Emittentin erwartet aus der Emission der Inhaberschuldverschreibungen unter Berücksichtigung der Gesamtkosten netto von 375.000 Euro einen Nettoerlös in Höhe von 14.625.000 Euro. Der Nettoerlös soll ausschließlich für folgende Verwendungszwecke nach folgender Priorität verwendet werden:

- Vergabe von Gesellschafterdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt an die NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH, NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH sowie NSI Immobilien Portfolio Dritte GmbH zum Zwecke der Finanzierung von Immobilienerwerben.
- Vergabe von Finanzierungen in Höhe von bis zu 20 % des Nettoerlöses an die Muttergesellschaft, Netfonds AG.
- den Erwerb von Immobilien und Anteilen an Immobiliengesellschaften (Minder- oder Mehrheitsanteile) einschließlich Nebenkosten (max. 15 % des Kaufpreises) und Vermittlungsprovisionen (max. 6 % des Kaufpreises),
- Aufwendungen für Revitalisierung, Sanierung und Schönheitsreparaturen von Immobilien;
- Bedienung des Kapitaldienstes und der Gebühren von Banken, die Darlehen zur Finanzierung von Immobilien der Emittentin oder zur Finanzierung von Immobilien, die im Eigentum einer Gesellschaft stehen, an der die Emittentin mindestens 75 % der Gesellschaftsanteile hält, gewährt haben;
- die Vergabe von Darlehen an weiteren Gesellschaften, an denen die Emittentin 100 % der Gesellschaftsanteile hält (im Folgenden „Tochtergesellschaften“ genannt), soweit diese Darlehen für die in den ersten beiden Punkten genannten Zwecke bei den Tochtergesellschaften verwendet werden.

Zum Datum des Memorandums sind noch keine Verträge geschlossen worden. Die Emittentin ist nicht daran gehindert, Mittel für nachrangig priorisierte Verwendungszwecke zu verwenden, auch wenn vorrangig priorisierte Verwendungszwecke noch nicht oder nicht vollständig umgesetzt wurden. Bis auf die geplante Vergabe eines Gesellschafterdarlehens mit qualifiziertem Rangrücktritt an die NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH, NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH sowie NSI Immobilien Portfolio Dritte GmbH zum Zwecke der Finanzierung der Immobilienerwerben hat die Emittentin die aufgeführten Verwendungszwecke noch nicht fest beschlossen. Weitere konkrete Investitionen stehen zum Datum des Memorandums nicht fest. Es handelt sich daher um ein Semi-Blind-Pool-Konzept. Es ist geplant, weitere Investitionen kurzfristig und parallel zur Platzierung vorzunehmen.

Das Anleihekaptial aus dieser Emission reicht nach Auffassung der Emittentin aus, um die aufgeführten Verwendungszwecke zu finanzieren. Weitere Finanzierungen, insbesondere Fremdfinanzierungen über Bankdarlehen, sollen zum Datum des Memorandums nicht genutzt werden. Sollten nur Teile des geplanten Nettoerlöses erzielt werden, so werden entsprechend der vorhandenen Mittel die Investitionsvorhaben in geringerem Umfang umgesetzt. Der Umfang der geringeren Investitionen der Höhe nach hängt von der konkreten Änderung des Nettoerlöses ab und kann zum Datum des Memorandums nicht kalkuliert werden.

6.2 Kosten der Emission

Die Kosten der Emission (brutto) betragen bei Vollplatzierung des Gesamtbetrags der Schuldverschreibung 825.000 Euro. Die Gesamtkosten werden in Höhe von maximal 450.000 Euro durch das bei Erwerb der Schuldverschreibungen zu leistenden Agios von 3 % getragen, so dass die Gesamtkosten netto 375.000 Euro zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer auf die Konzeptionskosten betragen. Die Berechnung der Kosten kann nachfolgender Tabelle entnommen werden:

Konzeptionskosten (Konzeption der Inhaberschuldverschreibungen einschließlich der Kosten der Erstellung der Emissions- und Marketingunterlagen, der Zahlstelle, Treuhandkosten sowie die einmaligen Gebühren im Zusammenhang mit der Überführung der Wertpapiere in die Girosammelverwahrung)	75.000 Euro zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer
Vertriebskosten	750.000 Euro (2 % des eingezahlten Gesamtbetrags der Schuldverschreibung zzgl. des bei Erwerb der Schuldverschreibung zu leistende Agio in Höhe von 3 %)
Gesamtkosten brutto	825.000 Euro zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer auf die Konzeptionskosten
abzgl. Agio in Höhe von 3 %	450.000 Euro
Gesamtkosten netto	375.000 Euro

6.3 Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen

Finanzintermediäre, die die Vermittlung der Schuldverschreibungen übernehmen, haben ein Interesse an der Emission der angebotenen Inhaberschuldverschreibungen, da sie für die Vermittlung der Inhaberschuldverschreibungen eine erfolgsabhängige Provision erhalten. Dies gilt insbesondere für die NFS Netfonds Financial Services GmbH, mit welcher die Emittentin einen Vertriebsvertrag bzgl. der Anleihe geschlossen hat. Bei erfolgreicher Durchführung des Angebots erhalten zukünftige Finanzintermediäre und die NFS Netfonds Financial Services GmbH eine Vergütung (Provision), deren Höhe von der Höhe des platzierten Gesamtnennbetrages der Schuldverschreibung abhängt. Insofern haben die zuvor Genannten ein wirtschaftliches Interesse an der erfolgreichen Durchführung des Angebots.

Es ist die Vergabe eines Gesellschafterdarlehens mit einem qualifiziertem Rangrücktritt an die NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH, NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH sowie NSI Immobilien Portfolio Dritte GmbH zum Zwecke der Finanzierung von Immobilienerwerben geplant. Hierzu soll teilweise der Nettoemissionserlös aus der Platzierung der mit diesem Memorandum angebotenen Schuldverschreibungen dienen. Insofern haben die zuvor Genannten ein wirtschaftliches Interesse an der erfolgreichen Durchführung des Angebots.

Nach Kenntnis der Emittentin bestehen keine weiteren Interessen von Dritten, die für das Angebot der Inhaberschuldverschreibungen von ausschlaggebender Bedeutung sind.

7 Modalitäten und Bedingungen der Wertpapiere

7.1 Angaben über die Inhaberschuldverschreibungen

Inhaberschuldverschreibungen, auch „Anleihen“ genannt, sind Wertpapiere, die anders als Aktien, keine reine gewinnabhängige Dividende gewähren, sondern mit einem festen Zinssatz über die gesamte Laufzeit ausgestattet sind und das Recht gewähren, am Ende der Laufzeit die Inhaberschuldverschreibungen zum Nennbetrag zurückzugeben. Der Rückzahlungsbetrag unterliegt keinen börslichen Kursschwankungen. Auch vor Ablauf der Laufzeit können Inhaberschuldverschreibungen jederzeit übertragen, von einem Kaufinteressenten erworben, an Dritte abgetreten oder verpfändet werden.

Mit dem Kauf einer Inhaberschuldverschreibung erwirbt der Käufer das Recht auf einen dem Nennbetrag entsprechenden Teil der Emission. Dieses anteilige Recht wird durch einen Miteigentumsanteil an der Globalurkunde eingeräumt.

7.1.1 Typ / WKN und ISIN

Die Inhaberschuldverschreibungen der NSI Netfonds Structured Investments GmbH mit der Emissionsbezeichnung „NSI Immobilien Deutschland 2“ im Gesamtnennbetrag von bis zu 15.000.000 Euro (fünfzehn Millionen Euro) werden mit diesem Memorandum angeboten.

Die WKN für die Inhaberschuldverschreibungen lautet A254T1.

Die ISIN für die Inhaberschuldverschreibungen lautet DE000A254T16.

7.1.2 Grundlage der Wertpapiere

Form und Inhalt der Inhaberschuldverschreibungen, die Anleihebedingungen sowie alle Rechte und Pflichten der Anleger, der Emittentin und der Zahlstelle bestimmen sich nach deutschem Recht. Inhaberschuldverschreibungen sind in den §§ 793 ff. BGB geregelt. Diese Regelungen werden durch die jeweiligen Anleihebedingungen konkretisiert.

7.1.3 Rating

Ratings, die im Auftrag der Emittentin oder in Zusammenarbeit mit ihr beim Ratingverfahren erstellt wurden, existieren nicht.

7.1.4 Inhaberpapier in Girosammelverwahrung

Die Inhaberschuldverschreibungen lauten auf den Inhaber und sind eingeteilt in bis zu 15.000 untereinander gleichberechtigte Inhaberschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils 1.000 Euro (Eintausend Euro). Die Inhaberschuldverschreibungen sind nicht nachrangig, nicht dinglich besichert und mit einem festen Zins ausgestattet.

Die Inhaberschuldverschreibungen und die Zinsansprüche werden in einer Globalurkunde mit einem nominalen Gesamtnennbetrag von bis zu 15.000.000 Euro (fünfzehn Millionen Euro) verbrieft. Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, in Girosammelverwahrung hinterlegt. Weitere Hinterlegungsstellen – insbesondere im Ausland – existieren zum Datum des Memorandums nicht. Den Anlegern der Inhaberschuldverschreibungen stehen Miteigentumsrechte an der Globalurkunde zu, die gemäß den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Clearstream Banking AG, Eschborn, übertragen werden können. Effektive Einzelkunden und/oder Sammelkunden für ein und/oder mehrere Inhaberschuldverschreibungen mit Ausnahme der Globalurkunde werden nicht ausgegeben.

7.1.5 Währung der Wertpapieremission

Die Wertpapieremission lautet auf Euro.

7.1.6 Rang der Wertpapiere

Die Inhaberschuldverschreibungen samt Zinszahlungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und nicht dinglich besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander mit allen anderen nicht nachrangigen und nicht dinglich besicherten Verpflichtungen in gleichem Rang stehen, soweit diesen Verbindlichkeiten nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmungen Vorrang eingeräumt wird. Eine Änderung des Rangs der Inhaberschuldverschreibungen kann nur durch gleichlautenden Vertrag mit allen Anlegern oder durch Mehrheitsbeschluss der Gläubigerversammlung erfolgen.

7.1.7 Rechte der Anleger

Die Rechte der Anleger umfassen das Recht auf Zinszahlungen und Kapitalrückzahlung am Laufzeitende durch die Emittentin, das Recht zur außerordentlichen Kündigung sowie zur Einberufung einer Gläubigerversammlung.

7.1.7.1 Zinsen

7.2.5.1.1 Zinssatz und Zinsberechnungsmethode

Der feste Zinssatz beträgt 4,25 % p. a. des valutierenden Nennbetrages der Inhaberschuldverschreibungen. Soweit Zinsen für weniger als ein Jahr zu zahlen sind, erfolgt die Berechnung nach der Methode act/act. Dabei wird die Anzahl der Tage für die Zinsperiode und die Anzahl der Tage eines Jahres als echte (kalendermäßige) Tage zugrunde gelegt, so dass die Tage eines Jahres 365 beziehungsweise 366 (Schaltjahr) betragen. Berechnungsstelle für die Zinsen ist die Emittentin selbst.

7.2.5.1.2 Zinslauf, Zinstermin

Die Schuldverschreibungen werden bezogen auf den Nennbetrag verzinst. Der erste Zinslauf beginnt (einschließlich) am 01. September 2020 und endet (einschließlich) am 31. Dezember 2020. Folgende Zins-läufe beginnen jeweils am 01. Januar eines Kalenderjahres und enden am 31. Dezember eines Kalenderjahres. Der letzte Zinslauf beginnt am 01. Januar 2025 und endet am 30. Juni 2025.

Die Zinsen sind nachträglich am 10. Januar nach Ablauf eines Zinslaufs zur Zahlung fällig („Zinstermin“), beginnend am 10. Januar 2021, wenn dieser Tag kein Bankarbeitstag ist, jeweils am folgenden Bankarbeitstag. Für den letzten Zinslauf ist die Zahlung der Zinsen am 10. Juli 2025 fällig.

Die Emittentin überweist die Zinsen vor Ablauf des jeweiligen Zinslaufs an die Zahlstelle. Die Zahlstelle wird die Beträge der Clearstream Banking AG zur Zahlung an die Depotbanken der Anleger überweisen. Sämtliche Zahlungen an die Clearstream Banking AG oder an deren Order befreien die Emittentin in der Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen gegenüber den Anlegern.

7.2.5.1.3 Verzug

Soweit die Emittentin für die Inhaberschuldverschreibungen Zinsen für einen Zinstermin nicht am Zinstermin zahlt, verlängert sich die Verzinsung bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung. Der Zins zwischen Zinstermin und dem Tag, der der Zahlung vorausgeht, wird mit 4,25 % p. a. nach der Zinsmethode act/act taggenau berechnet.

7.1.8 Fälligkeitstermin

Die Laufzeit der Inhaberschuldverschreibungen beginnt am 01. September 2020 und endet mit Ablauf des 30. Juni 2025.

Die Schuldverschreibungen sind am 10. Juli 2025 zum Rückzahlungsbetrag zurückzuzahlen, wenn dieser Tag kein Bankarbeitstag ist, am folgenden Bankarbeitstag. Der Rückzahlungsbetrag entspricht dem Nennbetrag der Schuldverschreibungen unter Berücksichtigung etwaiger Teilkündigungen.

Soweit die Emittentin die Inhaberschuldverschreibungen nicht oder nicht vollständig am Rückzahlungstag zurückzahlt, werden die Inhaberschuldverschreibungen ab dem Rückzahlungstag bis zu dem Tag, der der tatsächlichen Rückzahlung vorausgeht, bezogen auf den ausstehenden Tilgungsbetrag mit 4,25 % p. a. nach der Zinsmethode act/act verzinst.

7.1.8.1 Kündigungsrecht der Emittentin

Die Emittentin ist berechtigt, jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten die Schuldverschreibungen zum Ende eines Kalenderquartals ordentlich kündigen. Teilkündigungen sind zulässig. Eine ordentliche Kündigung der Emittentin erfolgt durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger. 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. Ein Recht zur außerordentlichen Kündigung der Schuldverschreibungen besteht für die Emittentin, wenn ihr die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses mit dem Anleger aus wichtigem Grund in der Person des Anlegers nicht mehr zumutbar ist.

7.1.8.2 Kündigungsrechte der Anleger

Ein ordentliches Kündigungsrecht der Anleger während der Laufzeit der Inhaberschuldverschreibung besteht nicht.

Jeder Anleger ist jedoch berechtigt, seine Schuldverschreibungen unverzüglich zu kündigen und deren Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung (ausschließlich) aufgelaufenen Zinsen zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

1. die Emittentin Zinsen nicht innerhalb von 30 Tagen nach dem betreffenden Zinstermin zahlt; oder
2. die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt; oder
3. ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet und nicht innerhalb von 30 Tagen nach der Eröffnung aufgehoben oder ausgesetzt wird oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens durch die Emittentin beantragt oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird; oder
4. die Emittentin eine wesentliche Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung hinsichtlich der Schuldverschreibungen nicht erfüllt oder beachtet (im Folgenden „Pflichtverletzung“ genannt) und die Nichterfüllung oder Nichtbeachtung länger als 30 Tage andauert, nachdem die Emittentin hierüber von dem Anleihegläubiger, welchen die Pflichtverletzung betrifft, eine Benachrichtigung erhalten hat, durch welche die Emittentin vom Anleihegläubiger aufgefordert wird, die Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung zu erfüllen oder zu beachten; oder
5. die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit einstellt oder ihr gesamtes Vermögen oder wesentliche Teile ihres Vermögens an Dritte (außer an ein verbundenes Unternehmen im Sinne von §§ 15ff. AktG) abgibt und dadurch der Wert des Vermögens der Emittentin oder ihres Mutterunternehmens wesentlich vermindert wird. Eine solche wesentliche Wertminderung wird im Falle einer Veräußerung von Vermögen angenommen, wenn der Wert der veräußerten Vermögensgegenstände 75 % der Bilanzsumme der übersteigt;
6. ein Kontrollwechsel bei der Emittentin eintritt. Ein Kontrollwechsel gilt als eingetreten, wenn infolge einer Änderung der Gesellschafter der Emittentin eine Person oder mehrere Personen, die im Sinne von § 22 Abs. 2 WpHG abgestimmt handeln, und am 01. August 2020 keine Gesellschafter der Emittentin waren (im Folgenden „Relevante Person“ genannt) oder ein oder mehrere Dritte, die im Auftrag einer Relevanten Person handeln, während der Laufzeit der Schuldverschreibungen unmittelbar oder mittelbar mehr als 50 % des Stammkapitals der Emittentin und/oder mehr als 50 % der Stimmrechte der Emittentin erwerben. Als Relevante Person gilt nicht ein verbundenes Unternehmen der Emittentin im Sinne von §§ 15ff. AktG; oder
7. die Emittentin in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen (zum Beispiel einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft), sofern diese andere Gesellschaft ein verbundenes Unternehmen der Emittentin im Sinne von §§ 15ff. AktG ist und alle Verpflichtungen übernimmt, die die Emittentin im Zusammenhang mit diesen Schuldverschreibungen eingegangen ist.

Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

Die Kündigung durch den Anleger hat per eingeschriebenen Brief und in der Weise zu erfolgen, dass der Anleger der Emittentin einen aktuellen Eigentumsnachweis der depotführenden Bank der Schuldverschreibungen zusammen mit der Kündigungserklärung sendet. Voraussetzung für die Auszahlung

geschuldeter Beträge ist die Übertragung der Schuldverschreibungen des Anlegers an die Emittentin. Die Kündigung ist an die Emittentin, Heidenkampsweg 73, D-20097 Hamburg zu adressieren.

Eine Kündigung, die entweder aufgrund des Kündigungsgrundes Nr. 1 oder Nr. 4 ausgesprochen wird, wird nur dann wirksam, wenn bei der Emittentin Kündigungserklärungen über Schuldverschreibungen eingegangen sind, die zusammen mindestens 10 % des valuierten Gesamtnennbetrags (1.500.000 Euro bei Vollplatzierung) entsprechen. Dies gilt nicht, soweit neben diesen Kündigungsgründen gleichzeitig auch einer oder mehrere der anderen Kündigungsgründe vorliegen. Die Wirksamkeit einer solchen Kündigung entfällt aber auch dann, wenn die Gläubigersammlung dies binnen drei Monaten beschließt.

7.1.9 Rendite

Die Bruttorendite der Inhaberschuldverschreibungen auf Grundlage des Ausgabebetrages von 100 % des Nennbetrages und Rückzahlung am Ende der Laufzeit zum Nennbetrag (100 %) beträgt unter Berücksichtigung der Nominalverzinsung von 4,25 % p. a. einem Betrag in Höhe von 4,25 % p.a.

Für die Berechnung der individuellen Rendite über die gesamte Laufzeit hat der Anleger die Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag einschließlich der gezahlten Zinsen und dem ursprünglich gezahlten Nennbetrag zuzüglich Agio und etwaiger Stückzinsen sowie die Laufzeit und seine Transaktionskosten (zum Beispiel Depotgebühren an die vom Anleger beauftragte Bank) zu berücksichtigen. Die jeweilige Nettorendite der Anleihe lässt sich erst am Ende der Laufzeit bestimmen, da sie von den eventuell zu zahlenden Transaktionskosten sowie der individuellen Steuersituation abhängig ist.

7.1.10 Verjährungsfrist von Zinsforderungen und Rückzahlungsanspruch

Ansprüche auf die Zahlung von Zinsen verjähren nach drei Jahren, Ansprüche auf die Zahlung von Kapital verjähren nach dreißig Jahren ab Fälligkeit.

7.1.11 Gläubigerversammlung

Gemäß dem Schuldverschreibungsgesetz kann eine Gläubigerversammlung einberufen werden, die den Anleger vertritt.

In der Gläubigerversammlung sind die Anleger mit einem ihrem Beteiligungsverhältnis zum Gesamtnennbetrag der Inhaberschuldverschreibungen entsprechenden Stimmrecht vertreten. Die Gläubigerversammlung fasst Beschlüsse insbesondere im Hinblick auf die Änderung von Anleihebedingungen, wie zum Beispiel Veränderung der Fälligkeit, der Verringerung oder dem Ausschluss von Zinsen; Veränderung der Fälligkeit oder der Höhe des Rückzahlungsanspruches; Erklärung eines qualifizierten Rangrücktrittes der Forderungen aus der Inhaberschuldverschreibungen im Insolvenzverfahren der Emittentin; dem Verzicht auf Kündigungsrechte der Gläubiger oder der Schuldnerersetzung. In diesen Fällen ist zur Beschlussfassung eine Mehrheit von mindestens 75 % der teilnehmenden Stimmrechte erforderlich. Ansonsten bedürfen Beschlüsse zu ihrer Wirksamkeit der einfachen Mehrheit.

Die Gläubigerversammlung kann entweder von der Emittentin oder von einem gemeinsamen Vertreter der Anleger einberufen werden. Insbesondere ist die Gläubigerversammlung einzuberufen, wenn Anleger, deren Inhaberschuldverschreibungen insgesamt 5 % der ausstehenden Inhaberschuldverschreibungen erreichen, die Einberufung mit der Begründung verlangen, sie wollen einen gemeinsamen Vertreter bestellen beziehungsweise abberufen, über das Entfallen der Wirkung der außerordentlichen Kündigung der Inhaberschuldverschreibungen beschließen oder sie hätten ein sonstiges besonderes Interesse an der Einberufung. Die Einberufung der Gläubigerversammlung wird im elektronischen Bundesanzeiger öffentlich bekannt gemacht. Die Gläubigerversammlung findet am Sitz der Emittentin statt.

Für die Teilnahme an der Gläubigerversammlung ist die vorherige Anmeldung der Anleger erforderlich. Jeder Anleger kann sich durch einen Bevollmächtigten vertreten lassen.

Die Gläubigerversammlung ist beschlussfähig, wenn die anwesenden Anleger wertmäßig mindestens die Hälfte des Anleihekaptals vertreten. Ist dies nicht der Fall, kann der Vorsitzende der Versammlung eine zweite Versammlung einberufen, die dann als beschlussfähig gilt. Für Beschlüsse, die jedoch die qualifizierte Mehrheit erfordern, müssen die anwesenden Anleger mindestens 25 % des Anleihekaptals ausmachen.

7.1.12 Ausgabebeschluss

Grundlage für die gegenständliche Emission der Inhaberschuldverschreibungen ist ein Beschluss der Gesellschafterversammlung der Emittentin vom 07.08.2020.

7.1.13 Emissionstermin

Die Platzierung der Inhaberschuldverschreibungen beginnt voraussichtlich der 21. September 2020.

7.1.14 Übertragbarkeit der Wertpapiere

Die auf den Inhaber lautenden Inhaberschuldverschreibungen sind entsprechend den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Clearstream Banking AG, Eschborn, frei übertragbar. Dabei werden die Miteigentumsrechte an der Globalurkunde auf den Erwerber übertragen.

7.1.15 Steuern

Die Zinsen aus der Anleihe unterliegen bei einer unbeschränkt einkommensteuerpflichtigen natürlichen Person als Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG der Einkommensteuer und unterliegen der sogenannten Abgeltungsteuer (§ 32d EStG). Diese beträgt 25 % der Zinserträge zuzüglich Solidaritätszuschlags und gegebenenfalls Kirchensteuer. Die Kapitalerträge bleiben steuerfrei, soweit sie zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen des Anlegers den Sparerpauschbetrag nicht übersteigen. Ledige und getrennt veranlagte Ehegatten können derzeit jährlich bis zu 801 Euro (Sparerpauschbetrag) an Kapitaleinkünften steuerfrei vereinnahmen; zusammen veranlagte Ehegatten bis zu 1.602 Euro. Gewinne aus der Veräußerung der Inhaberschuldverschreibungen unterliegen gleichermaßen wie Zinseinnahmen der Abgeltungsteuer.

Warnhinweis: Die Steuergesetzgebung des Mitgliedstaats des Anlegers und des Gründungsstaats der Emittentin könnten sich auf die Erträge aus den Wertpapieren auswirken.

7.2 Einzelheiten zum Wertpapierangebot

7.2.1 Angebotskonditionen

Die Ausgabe der Inhaberschuldverschreibungen erfolgt zu 100 % des Nennbetrags von 1.000 Euro je Inhaberschuldverschreibung zzgl. eines Agios in Höhe von 3 %. Daneben ist die Emittentin berechtigt, vom Anleger beim Erwerb der Inhaberschuldverschreibungen Stückzinsen zu erheben, wenn der Erwerb nach Beginn des Zinslaufes erfolgt (01. September 2020). Die Höhe der Stückzinsen teilt die Emittentin dem Anleger mit. Weitere Kosten werden dem Anleger seitens der Emittentin nicht in Rechnung gestellt.

Die gegebenenfalls anfallenden Stückzinsen dienen als Ausgleich für den Vorteil des Anlegers, dass ihm am nächsten Zinstermin die Zinsen für einen vollen Zinslauf ausgezahlt werden, obwohl er die Inhaberschuldverschreibungen erst während dieses Zinslaufes gezeichnet hat, ihm somit eigentlich nur anteilige Zinsen für diesen Zinslauf zustehen würden. Das heißt, zeichnet der Anleger die Inhaberschuldverschreibungen zum Beispiel erst am 15. Oktober 2020 und zahlt den Nennbetrag am gleichen Tag ein, so bekommt er am 10. Januar 2021 Zinsen für den gesamten Zinslauf (01. September 2020 bis 31. Dezember 2020), obwohl ihm eigentlich nur Zinsen für den Zeitraum 15. Oktober 2020 bis zum 31. Dezember 2020 zustehen würden.

Des Weiteren hat ein Zeichner nur Kosten zu tragen, die ihm von seiner Depotbank berechnet werden (z.B. Bank- Transaktions- und Depotgebühren).

Die Emittentin wird einen Wertpapierprospekt (EU-Wachstumsprospekt) erstellen und der BaFin zur Billigung einreichen. Anschließend wie ein prospektpflichtiges öffentliches Angebot der Schuldverschreibungen durchgeführt werden.

7.2.2 Gesamtsumme der Emission

Das Emissionsvolumen der Inhaberschuldverschreibungen beträgt bis zu Euro 15.000.000 Euro (fünfzehn Millionen Euro) abzüglich des Platzierungsbetrags aufgrund des Angebots der

Schuldverschreibung im Rahmen der Privatplatzierung bis zum Datum der Billigung des vorliegenden Memorandums.

Die Begebung weiterer Anleihen, welche mit diesen Inhaberschuldverschreibungen keine Einheit bilden und die über andere Ausstattungsmerkmale in Bezug auf Verzinsung oder Stückelung verfügen oder die Begebung von anderen (vorrangigen, gleichrangigen oder nachrangigen) Schuld- und/oder Finanzierungstiteln bleibt der Emittentin unbenommen.

7.2.3 Angebotsverfahren und Lieferung der Wertpapiere

Die Inhaberschuldverschreibungen werden voraussichtlich bis zum 30. September 2021 zur Zeichnung angeboten. Eine Verkürzung (insbesondere im Falle der Vollplatzierung) bleibt vorbehalten.

Die Schuldverschreibungen können in der Zeichnungsfrist durch Übermittlung eines Kaufantrags (im Folgenden auch „Zeichnungsschein“) bei der Emittentin gezeichnet werden. Der Kaufantrag ist bei der Emittentin erhältlich. Es steht der Emittentin frei, sich zusätzlich auch Vermittlern zu bedienen, bei welchen die Inhaberschuldverschreibungen gezeichnet werden können.

7.2.4 Zeichnungsreduzierung

Die NSI Netfonds Structured Investments GmbH behält sich die Ablehnung und auch die Kürzung einzelner Zeichnungen ohne die Angabe von Gründen vor. Insbesondere bei Überzeichnungen kann es zu Kürzungen kommen. Im Falle von Kürzungen oder der Ablehnung von Zeichnungen wird der zu viel gezahlte Betrag unverzüglich durch Überweisung auf das vom Anleger benannte Konto überwiesen. Die Meldung der zugeteilten Inhaberschuldverschreibungen erfolgt unverzüglich durch die Emittentin auf dem Postweg. Etwaige in diesem Zusammenhang entstehende Kosten trägt die Emittentin. Es gibt keine Möglichkeiten der Reduzierung von Zeichnungen für den Anleger.

7.2.5 Mindest- und/oder Höchstbetrag der Zeichnung

Der Mindestbetrag der Zeichnung der Inhaberschuldverschreibungen beträgt 100 Stück (100.000 Euro). Ein Höchstbetrag ist für Zeichnungen nicht vorgesehen. In Einzelfällen können geringere Zeichnungen zugelassen werden.

7.2.6 Methode und Frist für die Bedienung der Wertpapiere

Nach Eingang und Prüfung des Zeichnungsscheins erklärt die Emittentin die Annahme der Zeichnung vorbehaltlich der Einzahlung des Anleihekaptals und fordert den Anleger in Textform (E-Mail, Fax, Brief) zur Einzahlung des Anleihekaptals zuzüglich Stückzinsen auf.

Die gezeichneten Inhaberschuldverschreibungen werden den Erwerbern im Wege einer Depotgutschrift der girosammelverwahrten Inhaberschuldverschreibungen nach Bezahlung des Erwerbspreises geliefert. Die Lieferung der Inhaberschuldverschreibungen wird die Emittentin unmittelbar nach Zahlungseingang bei der Zahlstelle veranlassen. Fristen hierfür bestehen nicht. Allerdings kann die Depoteinbuchung/Lieferung der erworbenen Schuldverschreibungen, die die Clearstream Banking AG nach Weisung der Zahlstelle abgewickelt, aus technischen Gründen einige Tage in Anspruch nehmen.

7.2.7 Bekanntgabe der Angebotsergebnisse

Das Ergebnis des Angebots der Inhaberschuldverschreibungen wird von der Emittentin nach dem Ende der Zeichnungsfrist, voraussichtlich am 01. Oktober 2021, auf der Internetseite (www.nsi-netfonds.de) veröffentlicht.

7.2.8 Potenzielle Anleger, Übernahmezusagen und Vorzugsrechte

Es ist beabsichtigt, die Inhaberschuldverschreibungen sowohl privaten als auch institutionellen Anlegern zur Zeichnung anzubieten. Ein Angebot erfolgt ausschließlich in Deutschland. Ein bevorrechtetes Bezugsrecht für die Inhaberschuldverschreibungen besteht nicht. Es wurden gegenüber der Emittentin keinerlei Übernahmezusagen abgegeben.

Die Verbreitung dieses Memorandums und das Angebot der in diesem Memorandum beschriebenen Inhaberschuldverschreibungen können unter bestimmten Rechtsordnungen beschränkt sein. Personen, die in den Besitz dieses Memorandums gelangen, müssen diese Beschränkungen berücksichtigen. Die

NSI Netfonds Structured Investments GmbH wird bei Veröffentlichung dieses Memorandums keine Maßnahmen ergriffen haben, die ein Angebot der Inhaberschuldverschreibungen zulässig machen würden, soweit Länder betroffen sind, in denen das Angebot von Inhaberschuldverschreibungen rechtlichen Beschränkungen unterliegt.

Die Inhaberschuldverschreibungen sind nicht und werden nicht gemäß dem U.S. Securities Act von 1933 in seiner jeweils geltenden Fassung (der „Securities Act“) registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an und für Rechnung oder zugunsten einer U.S. Person (wie in Regulation S unter dem Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt aufgrund einer Befreiung von den Registrierungspflichten des Securities Act.

Voraussetzung für den Kauf der Inhaberschuldverschreibungen ist das Vorhandensein eines Wertpapierdepots, in das die Inhaberschuldverschreibungen gebucht werden können. Sofern ein solches Depot nicht vorliegt, kann es bei einem Kreditinstitut eingerichtet werden. Über mögliche entstehende Gebühren sollte sich der Anleger vorab bei dem Institut informieren.

7.2.9 Zuteilung

Die Inhaberschuldverschreibungen werden in der Reihenfolge des Eingangs der Zeichnungsscheine zugeteilt.

7.2.10 Emissionspreis

Die Ausgabe der Inhaberschuldverschreibungen erfolgt zu 100 % des Nennbetrags von 1.000 Euro je Inhaberschuldverschreibung zzgl. eines Agios in Höhe von 3 %.

7.2.11 Zahlstelle

Zahlstelle für die Inhaberschuldverschreibungen ist die flatex Bank AG.

Die Emittentin überweist die Zinsen und den Rückzahlungsbetrag (Nennbetrag) vor Ablauf des jeweiligen Fälligkeitstages an die Zahlstelle.

Die Zahlstelle wird die Beträge der Clearstream Banking AG zur Zahlung an die Depotbanken der Anleger überweisen. Sämtliche Zahlungen an die Clearstream Banking AG oder an deren Order befreien die Emittentin in der Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren Verbindlichkeiten aus den Inhaberschuldverschreibungen gegenüber den Anlegern.

7.2.12 Depotstelle

Depotstelle für die girosammelverwahrten Inhaberschuldverschreibungen ist die Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn.

7.2.13 Koordinator des Angebots

Als Koordinator des Angebots fungiert die Emittentin.

7.2.14 Emissionsübernahmevertrag

Ein Emissionsübernahmevertrag wurde nicht geschlossen. Es ist auch nicht beabsichtigt, einen Emissionsübernahmevertrag abzuschließen.

7.2.15 Zulassung zum Handel und Handelsregeln

Zum Datum des Memorandums sind die Inhaberschuldverschreibungen weder an einem geregelten Markt noch im Freiverkehr einer Börse gelistet. Es ist vorgesehen, einen Antrag auf Einbeziehung in den Freiverkehr einer Wertpapierbörse zu stellen.

Es bestehen zum Datum des Memorandums keine von der Emittentin ausgegebenen Wertpapiere der gleichen Kategorie wie die der gegenständlichen Inhaberschuldverschreibung. Die Emittentin hat bislang keine Wertpapiere begeben, die zum Handel an einem geregelten Markt zugelassen sind. Je nach Geschäftsverlauf und Erfolg dieser Emissionen wird die Emittentin weitere Kapitalanlagen

öffentlich zum Erwerb anbieten. Ein Antrag auf Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt wurde noch nicht gestellt. Es existiert keine bindende Zusage eines Intermediärs für den Sekundärhandel.

8 Unternehmensführung

Die Geschäftsführung und Vertretung der Emittentin erfolgt durch die Geschäftsführer. Sie leiten die Geschäfte der Gesellschaft und vertreten sie gegenüber Dritten sowohl gerichtlich als auch außergerichtlich.

Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin sind Herr Karsten Dümmler und Herr Mirko Schmidtner. Sie sind einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB (Insichgeschäft) befreit sowie geschäftsansässig unter Heidenkampsweg 73, D-20097 Hamburg.

9 Finanzinformationen und wesentliche Leistungsindikatoren

9.1 Historische Finanzinformationen

9.1.1 Zwischenübersicht zum 30. Juni 2020 (ungeprüft)

Die nachfolgende Zwischenübersicht zum 30. Juni 2020 beruht auf den Angaben der Buchhaltung der Emittentin und wurde nicht von einem Wirtschaftsprüfer geprüft.

9.1.1.1 Zwischenbilanz zum 30. Juni 2020 (ungeprüft)

AKTIVA

	EUR	30.06.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00		68.750,00
2. Beteiligungen	<u>740.025,00</u>	790.025,00	0,00
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen aus Leistungen	331.857,00		69.876,95
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.553.750,59		2.139.293,49
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>969.153,54</u>	3.854.761,13	111.556,00
II. Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		<u>181.432,47</u>	<u>176.404,57</u>
		<u>4.826.218,60</u>	<u>2.565.881,01</u>

PASSIVA

	EUR	30.06.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		500.000,00	300.000,00
II. Verlustvortrag		-188.669,62	-29.740,05
III. Jahresüberschuss		188.901,18	-83.999,68
B. Umlaufvermögen			
1. sonstige Rückstellungen		23.636,00	6.500,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	4.091.005,05		2.290.940,00
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 4.091.005,05 (EUR 2.290.940,00)			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.387,02		1.608,42
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 5.387,03 (EUR 1.608,42)			
3. sonstige Verbindlichkeiten	<u>180.923,56</u>	4.277.315,63	58.250,92
- davon aus Steuern EUR 9.210,78 (EUR 19.841,96)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 1.702,35 (EUR 135,62)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 180923,56 (EUR 58.250,92)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>25.035,40</u>	<u>22.321,40</u>
		<u>4.826.218,59</u>	<u>2.565.881,01</u>

**9.1.1.2 Zwischen GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2020 bis 30.06.2020
(ungeprüft)**

		01.01.20 - 30.06.20 EUR	01.01.19 - 31.12.19 EUR
1. Umsatzerlöse		1.283.245,45	286.276,14
2. sonstige betriebliche Erträge		18.310,16	2.835,10
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		-0,02	0,00
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	214.430,08		89.491,37
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>29.390,40</u>	243.820,48	13.488,80
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		349,00	1.143,96
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		780.205,21	267.395,93
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		953,86	34.442,93
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 953,86 (EUR 23.747,72)			
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>88.956,62</u>	<u>35.756,79</u>
9. Ergebnis nach Steuern		189.178,18	-83.722,68
10. sonstige Steuern		<u>277,00</u>	<u>277,00</u>
11. Jahresüberschuss		<u><u>188.901,18</u></u>	<u><u>-83.999,68</u></u>

9.1.2 Konzernabschluss der NSI Netfonds Structured Investments GmbH zum 31. Dezember 2019

9.1.2.1 Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA	31. Dezember 2019	31. Dezember 2018	31. Dezember 2019	31. Dezember 2018
	€	€	€	€
A. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
Grundstücke zum Verkauf	15.110.633,93	4.383.196,58		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	106.594,04	41.603,08		
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	621.044,45	15.207,03		
3. Sonstige Vermögensgegenstände	158.302,70	8.277,69		
	885.941,19	65.087,80		
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.925.912,05	3.122.006,86		
	17.922.487,17	7.570.291,24		
B. Rechnungsabgrenzungsposten	2.903,58	4.682,67		
C. Aktive latente Steuern	18.000,00	65.300,00		
D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	417.993,44	82.975,65		
Bilanzsumme	18.361.384,19	7.723.249,56		
			A. Eigenkapital	
			I. Gezeichnetes Kapital	300.000,00
			II. Konzernbilanzverlust	- 710.534,16
			III. Nicht beherrschende Anteile	- 7.459,28
			IV. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	417.993,44
				0,00
			B. Rückstellungen	
			Sonstige Rückstellungen	47.559,14
			C. Verbindlichkeiten	
			1. Anleihen	3.869.000,00
			2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.681.120,95
			3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	35.488,04
			4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	175.329,83
			5. Sonstige Verbindlichkeiten	4.271.801,33
				18.032.740,15
			D. Rechnungsabgrenzungsposten	25.527,90
			E. Passive latente Steuern	255.557,00
			Bilanzsumme	18.361.384,19
				7.723.249,56

9.1.2.2 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2019

	1.1.-31.12.2019		1.1.-31.12.2018	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		5.497.845,29		311.898,44
2. Sonstige betriebliche Erträge		41.012,97		40,01
3. Aufwendungen für zum Verkauf bestimmte Grundstücke		3.603.577,89		-424.220,69
4. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-327.009,32		-35.518,00	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-46.334,52</u>		<u>-7.967,35</u>	
		-373.343,84		-43.485,35
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-5.487,13		0,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.137.787,32		-169.700,55
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		31.086,31		19.207,75
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-719.050,47		160.818,82
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>52.349,05</u>		<u>65.300,00</u>
10. Ergebnis nach Steuern		-321.651,13		-401.779,21
11. Sonstige Steuern		<u>-277,00</u>		<u>0,00</u>
12. Konzernjahresfehlbetrag		-321.928,13		-401.779,21
13. darin enthaltene Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter		0,00		619,62
14. Konzernverlustvortrag (i.Vj. Konzerngewinnvortrag)		<u>-388.606,03</u>		<u>12.553,56</u>
15. Konzernbilanzverlust		<u><u>-710.534,16</u></u>		<u><u>-388.606,03</u></u>

9.1.2.3 Konzern-Kapitalflussrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 (nach DRS 21)

In TEUR		1.1. bis 31.12.2019	1.1. bis 31.12.2018
1.	Periodenergebnis einschließlich Ergebnisanteile anderer Gesellschafter	-322	-402
3.	+/- Zunahme/Abnahme von Rückstellungen	9	25
4.	-/+ Gewinn/Verlust aus Abgängen aus dem Konsolidierungskreis	-2	0
5.	-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte/Forderungen und sonstigen Aktiva	-800	-63
6.	+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten und sonstigen Passiva	272	-106
7.	+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	688	142
9.	+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	53	-65
10.	-/+ Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-6	0
11.	= Cashflow operativer Bereich ohne Immobilien	-108	-469
12.	- Auszahlungen für zum Verkauf bestimmte Immobilien	-8.197	-4.383
13.	= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-8.305	-4.852
16.	+ Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	19	0
17.	- Auszahlungen aus dem Kauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-726	0
21.	+ erhaltene Zinsen	31	19
23.	= Cashflow aus Investitionstätigkeit	-676	19
25.	- Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	0	224
26.	+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz)Krediten	8.526	7.549
27.	- gezahlte Zinsen	-719	-161
28.	= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	7.807	7.612
29.	+ Veränderungen aus 13, 23, 28	-1.174	2.779
	konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	-22	6
30.	+ Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	3.122	337
31.	= Finanzmittelbestand am Ende der Periode	1.926	3.122

9.1.2.4 Konzern-Eigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2019

Konzern-Eigenkapitalspiegel	Eigenkapital des Mutterunternehmens							Nicht beherrschende Anteile			Konzern-eigenkapital	
	(Korrigiertes) Gezeichnetes Kapital			Zur Kapitalerhöhung bestimmte Beträge	Rücklagen Kapitalrücklage	Gewinnvortrag	Konzernjahres- ergebnis der Aktionäre der Netfonds AG	Summe Eigenkapital der Aktionäre der Netfonds AG	Nicht beherrschende Anteile vor Jahresergebnis	Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne/Verluste	Summe	Summe
	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Summe									
Stand am 1. Januar 2018	76.000,00 €	0,00 €	76.000,00 €	0,00 €	0,00 €	47.793,26 €	-35.239,70 €	88.553,56 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	88.553,56 €
Kapitalerhöhung/-herabsetzung	224.000,00 €		224.000,00 €		0,00 €			224.000,00 €				224.000,00 €
Umgliederung Konzernjahresfehlbetrag						-35.239,70 €	35.239,70 €	0,00 €				0,00 €
Ausschüttung von Dividenden an Aktionäre der Netfonds AG								0,00 €				0,00 €
Konzernjahresfehlbetrag								-401.159,59 €		-619,62 €	-619,62 €	-401.779,21 €
Änderungen des Konsolidierungskreises								0,00 €	6.250,00 €		6.250,00 €	6.250,00 €
Stand am 31. Dezember 2018	300.000,00 €	0,00 €	300.000,00 €	0,00 €	0,00 €	12.553,56 €	-401.159,59 €	-88.606,03 €	6.250,00 €	-619,62 €	5.630,38 €	-82.975,65 €
Erwerb eigener Anteile		0,00 €	0,00 €		0,00 €			0,00 €				0,00 €
Umgliederung Konzernjahresfehlbetrag						-401.159,59 €	401.159,59 €	0,00 €	-619,62 €	619,62 €		0,00 €
Ausschüttung von Dividenden an Aktionäre der Netfonds AG								0,00 €				0,00 €
Konzernjahresfehlbetrag								-321.928,13 €		0,00 €	0,00 €	-321.928,13 €
Änderungen des Konsolidierungskreises								0,00 €	-13.089,66 €		-13.089,66 €	-13.089,66 €
Stand am 31. Dezember 2019	300.000,00 €	0,00 €	300.000,00 €	0,00 €	0,00 €	-388.606,03 €	-321.928,13 €	-410.534,16 €	-7.459,28 €	0,00 €	-7.459,28 €	-417.993,44 €

9.1.2.5 Anhang

Konzern-Anhang für das Geschäftsjahr 2019

1. Allgemeine Angaben und Konsolidierungskreis

Die Gesellschaft ist unter der NSI Netfonds Structured Investments GmbH (NSI) unter der Nummer 99355 in Abteilung B des Handelsregisters beim Amtsgericht Hamburg eingetragen. Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 2 HGB.

Aufgrund der Größenordnung ist die Gesellschaft nicht konzernabschlusspflichtig, die Erstellung erfolgt freiwillig und aus Gründen der Transparenz. Die Erstkonsolidierung erfolgte zum 1.1.2018. Der Konzernabschluss der NSI Netfonds Structured Investments GmbH für das Geschäftsjahr 2019 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches für den Konzernabschluss §§ 290 ff. HGB aufgestellt. Ergänzend zu diesen Vorschriften wurden die Regelungen des GmbHG beachtet. An folgenden Unternehmen ist die NSI Netfonds Structured Investments GmbH zu mind. 20% beteiligt:

Beteiligungen

Name	Sitz	Höhe des Anteils am Kapital %	Konsolidie- rungsmethode
NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH	Hamburg	100,0	vollkonsolidiert
NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH	Hamburg	100,0	vollkonsolidiert
PG Lüneburg 1 GmbH	Hamburg	90,0	vollkonsolidiert

Das Geschäftsjahr entspricht bei der NSI und allen Tochtergesellschaften dem Kalenderjahr.

2. Fremdwährungsumrechnung

2.1 Funktionale Währung und Berichterstattung

Der Konzernabschluss ist in Euro aufgestellt, der die funktionale Währung und die Berichtswährung darstellt.

2.2 Transaktion und Salden

Die Konzernunternehmen stellen ihre Jahresabschlüsse auf Basis ihrer jeweiligen funktionalen Währung auf. Die funktionale Währung aller Konzernunternehmen entspricht dem EURO. Umrechnungsdifferenzen, die in einem separaten Posten im Eigenkapital auszuweisen wären, entstehen insoweit nicht.

Fremdwährungsgeschäfte der einbezogenen Unternehmen werden mit dem Wechselkurs zum Transaktionszeitpunkt in die funktionale Währung umgerechnet. Monetäre Vermögenswerte werden zu jedem Bilanzstichtag an den geltenden Wechselkurs angepasst. Die dabei entstehenden Währungsgewinne und -verluste aus diesen Posten werden grundsätzlich ergebniswirksam unter den sonstigen Erträgen bzw. Aufwendungen ausgewiesen.

Für die im NSI-Konzern auftretenden Währungen werden grundsätzlich die Euro-Referenzkurse der Europäischen Zentralbank zu den jeweiligen Stichtagen verwendet. Zu den letzten beiden Abschlussstichtagen bestanden jedoch keine nennenswerten Fremdwährungsgeschäfte oder Vermögenswerte oder Schulden in Fremdwährung.

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

3.1 Grundsätze

Für die Tochtergesellschaften des Konsolidierungskreises erfolgt eine Vollkonsolidierung gemäß §§ 300-307 HGB. Hierbei werden die Vermögensgegenstände und Schulden, Erträge und Aufwendungen grundsätzlich in voller Höhe in die Konzernbilanz und -GuV übernommen. Forderungen und Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen sowie Zwischengewinne innerhalb des Konsolidierungskreises werden eliminiert. Die Anteilsbuchwerte und das jeweilige Eigenkapital werden

im Rahmen der Kapitalkonsolidierung verrechnet, Unterschiedsbeträge werden auf stille Reserven oder Geschäfts- und Firmenwerte verteilt und über die Nutzungsdauer abgeschrieben, ggf. als rein technischer Unterschiedsbetrag sofort vereinnahmt oder als passivische Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung ausgewiesen und in den Folgejahren ertragswirksam aufgelöst. Die Summe der Eigenkapitalanteile und die Summe der Ergebnisanteile der Fremdgesellschafter in vollkonsolidierten Tochtergesellschaften werden im Eigenkapital und in der GuV gesondert als nicht beherrschende Anteile ausgewiesen.

Abweichungen zu den im HGB enthaltenen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen für große Kapitalgesellschaften werden nicht vorgenommen. Die Bilanzierung und Bewertung erfolgt in den zugrundeliegenden Einzelabschlüssen gegenüber dem Vorjahr nach unveränderten Grundsätzen.

Die Wertansätze der Eröffnungsbilanz des Geschäftsjahres stimmen mit denen der Schlussbilanz des vorhergehenden Geschäftsjahres in den zugrundeliegenden Einzelabschlüssen überein.

Die Bilanz ist nach dem vollständigen Schema des § 266 HGB gegliedert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 HGB aufgestellt.

3.2 Bilanzierung und Bewertung der einzelnen Posten

Vorräte

Die Bewertung der Vorräte, hier: bebaute Grundstücke (Immobilien) zum Verkauf erfolgt zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren Marktpreis nach dem strengen Niederstwertprinzip.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden abzüglich der zur Abdeckung latenter und akuter Risiken notwendigen Einzel- und Pauschalwertberichtigungen zu Nominalwerten bewertet.

Flüssige Mittel

Die Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nominalwert bilanziert.

Aktive Rechnungsabgrenzung

Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden alle vor dem Abschlussstichtag getätigten Ausgaben ausgewiesen, soweit sie Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Rückstellungen

Rückstellungen werden gemäß § 249 HGB in Höhe der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Beträge angesetzt. Rückstellungen für passive latente Steuern werden falls erforderlich gemäß § 274 HGB gebildet. Die Bildung der Rückstellungen erfolgt grundsätzlich gegen die entsprechenden Aufwandspositionen. Die Inanspruchnahme der Rückstellungen erfolgt unter Minderung der jeweiligen Aufwandsposten als Rückstellungsverbrauch.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

4. Erläuterungen zu den einzelnen Posten der Bilanz

Vorräte

Die Vorräte beinhalten ausschließlich zur Entwicklung und Veräußerung bestimmte Immobilien (Grundstücke) der Immobilienprojekttochtergesellschaften der NSI Netfonds Structured Investments GmbH. Die Grundstücke wurden in 2018 und 2019 zu Konzernanschaffungskosten von 15.110.633,93 € angeschafft.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich fast ausschließlich aus Provisionsforderungen gegenüber Kunden zusammen und sind sämtlich kurzfristig.

Aktive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern entfallen auf eliminierte Zwischengewinne. Die Ermittlung erfolgte unter Verwendung eines Steuersatzes von 32,275 %.

Eigenkapital

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist aus dem anliegenden Eigenkapitalspiegel ersichtlich.

Rückstellungen

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
Rückstellungen für Aufbewahrungspflicht	1.500,00	2.890,00
Rückstellung für Resturlaub	22.636,00	0,00
Rückstellungen für Abschluss und Prüfung	16.243,14	18.440,00
Ausstehende Rechnungen	7.180,00	7.180,00
	<u>47.559,14</u>	<u>28.510,00</u>

Verbindlichkeiten

Bei den Anleihen handelt es sich um nicht verbrieftete Teilschuldverschreibungen, die nicht am Kapitalmarkt gehandelt werden. Es besteht jedoch entsprechende Verträge mit den Erwerbern der Anleihe. Sie haben eine Laufzeit bis zum 31. März 2022.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben in Höhe von 8.183.393,34 € eine Restlaufzeit von 1-5 Jahren und in Höhe von 1.497.719,91 € eine Restlaufzeit von über 5 Jahren.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus einer Mezzanine Finanzierung (Laufzeit unter einem Jahr) in Höhe von 2.630.000,00 € (i.Vj. 2.500.000,00 €) enthalten, ferner aus Steuern in Höhe von 10.747,41 € (i.Vj. 802,65 €).

Passive latente Steuern

Die passiven latenten Steuern von 255.557,00 € resultieren aus der Aufdeckung stiller Reserven in den zum Verkauf bestimmten Grundstücken im Rahmen der Kapitalkonsolidierung. Die Bewertung erfolgte zum Steuersatz von 32,275 %.

5. Erläuterungen zu den einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse/Aufwendungen für zum Verkauf bestimmte Grundstücke

Der Posten Umsatzerlöse enthält alle im Geschäftsbericht der NSI Netfonds Structured Investments GmbH üblichen Erträge aus dem Verkauf der Immobilien, Provisionen sowie ähnliche Erträge. Die zugehörigen und direkt zuzuordnenden Aufwendungen werden unter den Aufwendungen für zum Verkauf bestimmte Grundstücke ausgewiesen.

Aufwendungen für zum Verkauf bestimmte Grundstücke

Hier sind die Anschaffungskosten der verkauften Immobilien sowie Verkaufsprovisionen aus der Vermittlung enthalten.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind Aufwendungen durch die Herabsetzung aktiver latenter Steuern in Höhe von 47.300,00 € (Vj. Erträge aus der Bildung aktiver latenter Steuern 65.300,00 €) enthalten.

6. Haftungsverhältnisse

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.

7. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestanden am Bilanzstichtag nicht bilanzierte Verpflichtungen aus Leasingverträgen für KfZ in Höhe von 14.103,00 €.

8. Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers betrug 10.000,00 €. Es entfiel ausschließlich auf Abschlussprüfungsleistungen.

9. Name und Sitz des Mutterunternehmens

Oberstes Mutterunternehmen ist die Netfonds AG mit Sitz in Hamburg (AG Hamburg HRB 120801). Die NSI Netfonds Structured Investments GmbH wird einschließlich ihrer Tochtergesellschaften in den für 2019 aufzustellenden HGB-Konzernabschluss der Netfonds AG einbezogen. Der Konzernabschluss wird unter www.bundesanzeiger.de veröffentlicht.

10. Angaben zu den Mitgliedern der Unternehmensorgane

Die Geschäftsführung besteht aus:

Herrn Karsten Dümmler, Hamburg
Herrn Mirko Schmidtner, Hamburg

Herr Schmidtner übt diese Tätigkeit hauptberuflich aus. Herr Dümmler ist hauptberuflich Vorstandsvorsitzender der Netfonds AG.

Die Geschäftsführer sind alleinvertretungsberechtigt und vom Verbot der Selbstkontrahierung (§ 181 BGB) befreit.

11. Arbeitnehmer

Die NSI beschäftigte in 2019 durchschnittlich 8 Mitarbeiter (Vj. 4 MA), die Tochtergesellschaften haben keine Beschäftigten.

12. Vergleichbarkeit der Zahlen 2019 und 2018 insbesondere aufgrund der Änderungen im Konzernkreis

Durch den in 2019 erfolgten Anteilsverkauf der NSI Troisdorf mit Endkonsolidierung und den Anteilserwerb mit Erstkonsolidierung der PG Lüneburg 1 GmbH sind die Bilanz- und GuV-Zahlen nicht ohne weiteres vergleichbar.

13. Vorgänge nach Schluss des Geschäftsjahres

Vorgänge von Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

Hamburg, den 07. April 2020

NSI Netfonds Structured Investments GmbH

Karsten Dümmler

Mirko Schmidtner

9.1.2.6 Bestätigungsvermerk

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die NSI Netfonds Structured Investments GmbH, Hamburg:

Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der NSI Netfonds Structured Investments GmbH, Hamburg, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses geführt hat.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- Identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsätzen der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für die Prüfungsurteile.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 11. Mai 2020

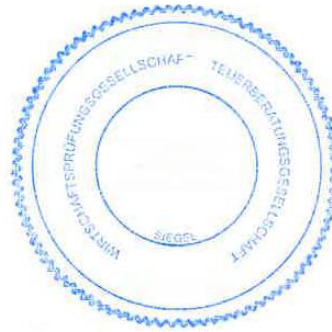
DPRT GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Holger Martens



Bernd Dankowski



9.2 Wesentliche Leistungsindikatoren („KPIs“)

Die Emittentin hat keine finanziellen und/oder operativen KPIs veröffentlicht oder in das Memorandum aufgenommen.

9.3 Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage

Seit dem Ende des Stichtags zum 30. Juni 2020, für den der Zwischenabschluss veröffentlicht wurde, hat es keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin gegeben.

10 Angaben zu Anteilseignern und Wertpapierinhabern

10.1 Gesellschafter

Alleingesellschafterin der Emittentin ist die Netfonds AG mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg). Die Netfonds AG kann als Alleingesellschafterin (100 % der Stimm- und Kapitalanteile) in der Gesellschafterversammlung der Emittentin sämtliche Beschlüsse fassen. Die Netfonds AG ist damit in der Lage, bedeutenden Einfluss (Beherrschung) auf die Emittentin auszuüben. Es existieren bei der Emittentin keine Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs der Kontrolle durch die Netfonds AG. Der Emittentin sind keine Vereinbarungen bekannt, die zu einer Veränderung bei der Kontrolle der Emittentin führen könnten. Ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag besteht nicht.

Das Stammkapital der Emittentin beträgt zum Datum des Memorandums 500.000 Euro. Es ist vollständig zur freien Verfügung der Geschäftsführung eingezahlt. Gesellschafter ist die Netfonds AG mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg).

Das Stammkapital ist eingeteilt in einen Gesellschaftsanteil im Nennbetrag von 500.000 Euro. Der Gesellschaftsanteil gewährt Stimmrechte in der Gesellschaftsversammlung und das Recht auf Ausschüttung von Gewinnen entsprechend den Beschlüssen der Gesellschaftsversammlung.

10.2 Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren

Für die Emittentin fanden in den letzten zwölf Monaten keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten) statt, die sich in jüngster Zeit erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin ausgewirkt haben oder sich in Zukunft auswirken könnten.

10.2.1 Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgan und oberes Management - Interessenkonflikte

Folgende Verflechtungstatbestand in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Hinsicht bestehen in Bezug auf die Geschäftsführer bei der Emittentin:

- der Geschäftsführer der Emittentin, Herr Karsten Dümmler, ist zugleich Vorstandsvorsitzender sowie Aktionär der Alleingesellschafterin der Emittentin, Netfonds AG.
- der Geschäftsführer der Emittentin, Herr Karsten Dümmler, ist zugleich Geschäftsführer der NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH, an welche die Emittentin ein Gesellschafterdarlehen vergeben hat.
- der Geschäftsführer der Emittentin, Herr Karsten Dümmler, ist zugleich Geschäftsführer der NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH, an welche die Emittentin ein Gesellschafterdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt vergeben hat.
- der Geschäftsführer der Emittentin, Herr Mirko Schmidtner, ist zugleich alleinvertretungsberechtigter Prokurist der Alleingesellschafterin der Emittentin, Netfonds AG.

Durch die Verflechtungen kann es zu Interessenkonflikten kommen. Die betroffenen Beteiligten könnten aufgrund der Verflechtungen ihre Leitungsfunktion gegebenenfalls nicht mit der gebotenen Unabhängigkeit ausüben und die Interessen einer Gesellschaft oder ihre persönlichen Interessen den Interessen der Emittentin überordnen. Direkte Interessenkonflikte können dazu führen, dass von den

betreffenden Personen Entscheidungen getroffen werden, die nicht ausschließlich im Interesse der Emittentin und/oder der Anleger liegen, weil die getroffenen Entscheidungen nicht wie zwischen fremden Dritten getroffen werden, sondern ggf. auch die Interessen der betreffenden Personen und Gesellschaften berücksichtigen.

10.3 Wesentliche Verträge

Gewinnabführungsverträge bestehen nicht. Bis zum Datum des Memorandums hat die Emittentin folgende wesentlichen Verträge abgeschlossen:

10.3.1 Schuldverschreibungen „NSI Immobilien Deutschland 1“

Die Emittentin hat Schuldverschreibungen mit der Emissionsbezeichnung „NSI Immobilien Deutschland 1“ mit einem Gesamtbetrag von 10.000.000 Euro öffentlich angeboten. Das öffentliche Angebot ist beendet. Es wurde ein Betrag von insgesamt 3.869.000 Euro platziert und eingezahlt.

Die Schuldverschreibungen und die Zinsansprüche werden in einer Globalurkunde verbrieft. Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, in Girosammelverwahrung hinterlegt. Die WKN für die Schuldverschreibungen lautet A2LQP8. Die ISIN für die Schuldverschreibungen lautet DE000A2LQP85.

Die Schuldverschreibung begründet unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und dinglich besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander mit allen anderen nicht nachrangigen Verpflichtungen in gleichem Rang stehen, soweit diesen Verbindlichkeiten nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmungen Vorrang eingeräumt wird.

Die Rechte der Anleger umfassen das Recht auf Zins- und Kapitalrückzahlung, das Recht zur außerordentlichen Kündigung sowie zur Einberufung einer Gläubigerversammlung.

Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 01. Juni 2018 und endet mit Ablauf des 31. März 2022. Die Schuldverschreibungen sind am 10. April 2022 zum Rückzahlungsbetrag zurückzuzahlen. Der feste Zinssatz während der Laufzeit beträgt 4,5 % p. a. des valutierenden Nennbetrages der Schuldverschreibungen.

Ein ordentliches Kündigungsrecht der Anleger besteht nicht. Davon unberührt besteht das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund. Die Emittentin ist berechtigt, jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten die Schuldverschreibungen zum Ende eines Kalenderquartals ordentlich kündigen. In einem solchen Fall erfolgt die Rückzahlung der Schuldverschreibungen zu 103 % des Nennbetrages.

10.3.2 Treuhandvertrag

Die Emittentin hat mit Abschluss des Treuhandvertrages am 21. August 2020 die Deposit GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg; eingetragen im Handelsregister des Amtsgericht Hamburg unter HRB 132907) als Treuhänder bestellt. Eine nähere Darstellung des abgeschlossenen Treuhandvertrages kann dem Abschnitt „4.1.5 Treuhänder, Seite 17 und 18, entnommen werden. Ferner wird auf den Treuhandvertrag in Abschnitt 12.2, Seite 64 bis Seite 66 verwiesen.

10.3.3 Vertriebsvertrag

Die Emittentin hat mit der NFS Netfonds Financial Services GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg; eingetragen im Handelsregister des Amtsgericht Hamburg unter HRB 92074) eine Vertriebsvereinbarung bzgl. des Vertriebs von Anleihen, die von der Emittentin aufgelegt werden. Die Vergütung beläuft sich auf 2 % der gezeichneten Zeichnungssumme der Anleihe zzgl. des bei Erwerb zu zahlenden Agios in Höhe von 3 %. Die Emittentin rechnet die Vergütung gegenüber der NFS Netfonds Financial Services GmbH monatlich nachlaufend, bis zum 10. Werktag des Folgemonats ab. Die NFS Netfonds Financial Services GmbH ist berechtigt, Dritte mit der Wahrnehmung des Vertriebs von Anleihen der Emittentin zu betrauen. Die Vereinbarung wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Sofern das Vertragsverhältnis länger als ein Jahr besteht, verlängert sich die Kündigungsfrist für die Emittentin auf sechs Monate zum Monatsende. Davon unberührt besteht das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund.

10.3.4 Darlehensverträge

10.3.4.1 Darlehensvertrag mit der NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH

Die Emittentin hat mit Vertrag vom 13. September 2018 der NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH ein variables Gesellschafterdarlehen in Höhe von bis zu 279.000 Euro gewährt. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2021 und ist im Ermessen der NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH rückzahlbar. Die Zinsen in Höhe von 5% p.a. werden jährlich nachträglich berechnet und sind innerhalb von 10 Tagen nach Ablauf eines Kalenderjahres zur Zahlung fällig.

10.3.4.2 Darlehensvertrag mit der NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH

Die Emittentin hat mit Vertrag vom 01. Januar 2019 der NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH ein variables Gesellschafterdarlehen in Höhe von bis zu 200.000 Euro gewährt. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2021 und ist im Ermessen der NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH rückzahlbar. Die Zinsen in Höhe von 5% p.a. werden jährlich nachträglich berechnet und sind innerhalb von 10 Tagen nach Ablauf eines Kalenderjahres zur Zahlung fällig. Mit Vereinbarung vom 12. Februar 2019 wurde bzgl. des gewährten Darlehens ein qualifizierter Rangrücktritt vereinbart. D.h., in einem Insolvenzverfahren über das Vermögen der NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH werden die Zahlungsansprüche der Emittentin erst nach der Befriedigung der in § 39 Abs. 1 bis Abs. 5 InsO bezeichneten Forderungen befriedigt. Darüber hinaus kann die Emittentin ihre Zahlungsansprüche aus dem Darlehen solange und soweit nicht geltend machen, wie sie einen Grund für die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH herbeiführen würden.

10.4 Verfügbare Dokumente

Während der Gültigkeitsdauer dieses Memorandums können Kopien des Gesellschaftsvertrages und des geprüften Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019 sowie des Zwischenabschlusses zum 30. Juni 2020 in Papierform innerhalb der üblichen Geschäftszeiten (Montag bis Freitag, 9 bis 18 Uhr) am Sitz der Emittentin, Heidenkampsweg 73, D-20097 Hamburg, eingesehen werden. Die Dokumente können nicht auf der Webseite der Emittentin eingesehen werden.

11 Angaben zur Verwendung des Memorandums durch Finanzintermediäre

11.1 Zustimmung zur Verwendung des Memorandums

Die Emittentin stimmt der Verwendung dieses Memorandums, einschließlich etwaiger Nachträge, durch Finanzintermediäre sowie zur späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der von Wertpapieren durch etwaige Finanzintermediäre in der Bundesrepublik Deutschland zu. Die Zustimmung zur Verwendung des Memorandums wird für die gesamte Dauer der Angebotsfrist erteilt. Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft. Die Emittentin erklärt, dass sie die Haftung für den Inhalt des Memorandums auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Wertpapiere übernimmt.

Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichten.

11.2 Zusätzliche Informationen

Jeder das Memorandum verwendende Finanzintermediär hat auf seiner Website anzugeben, dass er das Memorandum mit Zustimmung der Emittentin und gemäß den Bedingungen verwendet, an die die Zustimmung gebunden ist.

12 Vertragsanhang

12.1 Gesellschaftsvertrag

§ 1

Firma, Sitz

Die Firma der Gesellschaft lautet:

NSI Netfonds Structured Investments GmbH.

Sitz der Gesellschaft ist Hamburg.

§ 2

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist das Halten und Verwalten von Beteiligungen, im eigenen Namen und für eigene Rechnung, Erbringung von Konzeptionsleistungen unter Ausschluss von Finanzierungsinstrumenten, beraten von anderen Unternehmen sowie die Erbringung von Verwaltungs- und Managementdienstleistungen für andere Gesellschaften. Ferner erbringt die Gesellschaft Tätigkeiten nach § 34 c Abs. 1 S. 1 Nr. 1 GewO. Die Gesellschaft ist zu allen Handlungen berechtigt, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar fördern. Weiterer Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, das Halten und Verwalten von Grundbesitz.

§ 3

Stammkapital

- (1) Das Stammkapital beträgt EUR 500.000,00 (in Worten: Euro fünfhunderttausend).
- (2) Das Stammkapital ist voll erbracht.

§ 4

Geschäftsjahr

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr; es endet am 31.12. des Jahres, in dem die Gesellschaft nach Gründung ihre Geschäftstätigkeit aufgenommen hat.

§ 5

Organe der Gesellschaft

Die Organe der Gesellschaft sind die Gesellschafterversammlung und der oder die Geschäftsführer.

§ 6

Geschäftsführung und Vertretung

- (1) Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so ist jeder von ihnen alleinvertretungsberechtigt. Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB kann erteilt werden.
- (2) Im Falle der Liquidation werden die Geschäftsführung Liquidatoren, es sei denn, die Gesellschafterversammlung beschließt anderes. Einzelvertretungsbefugnis und/oder Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB kann den Liquidatoren erteilt werden.

§ 7

Gesellschafterversammlung

- (1) Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet innerhalb von sechs Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres statt. Ihr obliegen insbesondere die Feststellung des Jahresabschlusses sowie die Beschlussfassung über die Entlastung der Geschäftsführung.
- (2) Eine außerordentliche Gesellschafterversammlung findet auf Verlangen der Geschäftsführung oder auf Verlangen eines oder mehrerer Gesellschafter statt, die zusammen mindestens 10% des

Stammkapitals vertreten. Mit dem Verlangen nach einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung muss der Gegenstand bzw. Zweck der Versammlung angegeben werden.

- (3) Die Gesellschafterversammlung ist mit einer Frist von mindestens einer Woche durch die Geschäftsführung und im Fall des § 7 (2) durch die Geschäftsführung oder durch den bzw. die Gesellschafter unter Mitteilung von Ort, Tag, Zeit und Tagesordnung schriftlich einzuberufen.
- (4) Die Gesellschafterversammlung findet am Sitz der Gesellschaft statt.
- (5) Jeder Gesellschafter kann sich durch einen Mitgesellschafter oder einen Angehörigen der rechts- oder steuerberatenden oder wirtschaftsprüfenden Berufe vertreten lassen. Die so bevollmächtigten Vertreter bedürfen einer schriftlichen Vollmacht, die vor der Teilnahme an der Versammlung vorgelegt werden muss.
- (6) Einer Gesellschafterversammlung mit persönlicher Anwesenheit bedarf es nicht, wenn sich alle Gesellschafter mit einer schriftlichen Beschlussfassung einverstanden erklären.
- (7) Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn 75% des stimmberechtigten Kapitals anwesend bzw. vertreten sind. Anderenfalls ist, wiederum mit einer Frist von einer Woche, eine neue Gesellschafterversammlung einzuberufen, die für die Gegenstände der Tagesordnung der Gesellschafterversammlung, in der sich die Beschlussunfähigkeit ergeben hat, ohne Rücksicht auf die vertretenen Stimmen beschlussfähig ist; hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen.

§ 8

Gesellschafterbeschlüsse

- (1) In der Gesellschafterversammlung gewähren je EURO 100,00 Geschäftsanteile eine Stimme.
- (2) Gesellschafterbeschlüsse werden, soweit Gesetz oder Gesellschaftsvertrag nicht eine andere Mehrheit vorschreiben, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst.
- (3) Einer Mehrheit von 50% der abgegebenen Stimmen bedürfen insbesondere folgende Gesellschafterbeschlüsse:
 - a) Feststellung des Jahresabschlusses
 - b) Entlastung der Geschäftsführung
 - c) Verwendung des Gewinns oder Ausgleichung von Verlusten
 - d) Aufnahme von Krediten über EUR 50.000,00
 - e) Erwerb, Veräußerung und Belastung von Grundstücken und/oder grundstücksgleichen Rechten
 - f) Gewährung von Darlehen und sonstigen Krediten außerhalb des Geschäftszwecks
 - g) Änderung von Geschäftsführerverträgen
 - h) Bestellung und Widerruf von Prokuristen und sonstigen Bevollmächtigten, insbesondere Handlungsbevollmächtigten und Generalbevollmächtigten
- (4) Einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen bedürfen folgende Gesellschafterbeschlüsse:
 - a) Änderungen des Gesellschaftsvertrages
 - b) Umwandlungen nach den Regelungen des Umwandlungsgesetzes
 - c) Ausschließung eines Gesellschafters
 - d) Auflösung und Liquidation der Gesellschaft sowie Fortsetzung der Gesellschaft nach deren Auflösung
 - e) Kapitalerhöhungen
 - f) Zustimmung zur Verfügung über Geschäftsanteile (s. § 10 (1))
 - g) Erwerb und Veräußerung von Beteiligungen an anderen Unternehmen sowie Gründung und Auflösung von Tochtergesellschaften
 - h) Abschluss, Änderung und Aufhebung von Unternehmensverträgen im Sinne von § 291 Aktiengesetz

- i) Veräußerung des Unternehmens als ganzes
 - j) Bestellung und Abberufung von Geschäftsführern sowie Abschluss und Beendigung von Geschäftsführerverträgen
 - k) Befreiung vom Wettbewerbsverbot (s. § 14 (2)).
- (5) Ein Gesellschafter ist auch in eigenen Angelegenheiten stimmberechtigt, sofern nicht in diesem Vertrag oder durch zwingende gesetzliche Regelung das Stimmrecht ausgeschlossen ist.
 - (6) Über die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung ist eine Niederschrift anzufertigen, die von allen Geschäftsführern zu unterzeichnen und allen Gesellschaftern binnen zwei Wochen in Abschrift zu übersenden ist. Entsprechendes gilt bei schriftlicher Beschlussfassung.
 - (7) Einwendungen gegen die Richtigkeit der Niederschrift müssen innerhalb eines Monats nach Empfang bei der Gesellschaft schriftlich geltend gemacht werden. Über sie entscheidet die nächste Gesellschafterversammlung.
 - (8) Die Unwirksamkeit von Beschlüssen kann nur innerhalb eines Monats gegenüber der Gesellschaft geltend gemacht werden, sofern nicht zwingende gesetzliche Vorschriften entgegenstehen. Die Monatsfrist beginnt für jeden einzelnen Gesellschafter mit Kenntnisnahme des Beschlusses, spätestens mit Zugang der Niederschrift. Die Frist zur Anfechtung von Beschlüssen beträgt ebenfalls einen Monat.

§ 9

Jahresabschluss und Ergebnisverwendung

- (1) Der oder die Geschäftsführer haben innerhalb der gesetzlichen Fristen den Jahresabschluss nebst Anhang für das vergangene Jahr aufzustellen und – wenn nach dem Gesetz erforderlich – unverzüglich dem gegebenenfalls von den Gesellschaftern zu bestellenden Abschlussprüfer vorzulegen. Im übrigen gilt das Gesetz.
- (2) Über die Feststellung des Jahresabschlusses und die Verwendung des Ergebnisses entscheidet die Gesellschafterversammlung. Im Beschluss über die Verwendung des Ergebnisses kann die Gesellschafterversammlung bestimmen, dass Beträge in Gewinnrücklagen eingestellt oder als Gewinn vorgetragen werden.

§ 10

Verfügung über Geschäftsanteile; Kapitalerhöhung

- (1) Zur Verfügung über Geschäftsanteile oder Teile von Geschäftsanteilen, insbesondere zu deren Veräußerung, Verpfändung oder anderweitigen Belastung, ist die Zustimmung von 75% der Gesellschafter erforderlich. § 17 GmbH-Gesetz bleibt unberührt.
- (2) Den übrigen Gesellschaftern steht im Verhältnis ihrer Beteiligung und nach ihnen der Gesellschaft ein Vorkaufsrecht an dem Anteil zu, dessen Ausübungsfrist einen Monat beträgt. Der Erwerb durch Vorkaufsberechtigte bedarf nicht der Zustimmung nach Abs. (1).
- (3) Bei Teilung von Geschäftsanteilen müssen die neu gebildeten Geschäftsanteile durch EUR 100,00 ganzzahlig teilbar sein.
- (4) Bei Kapitalerhöhungen sind zur Übernahme des neuen Kapitals zunächst die Gesellschafter im Verhältnis ihrer bisherigen Geschäftsanteile zuzulassen.
- (5) Sofern mehr als 50% der Gesellschaftsanteile der netfonds GmbH nicht mehr von den Personen oder deren Erben gehalten werden, die am 28. März 2007 Gesellschafter der Firma netfonds GmbH sind, verpflichtet sich die Firma netfonds GmbH, die restlichen Anteile der Firma NSI Netfonds Structures Investments GmbH von deren Gesellschaftern zu dem nachstehenden Kaufpreis zu erwerben, sofern das entsprechende schriftliche Verlangen des entsprechenden Gesellschafter der Firma NSI Netfonds Structured Investments GmbH der Firma netfonds GmbH zugegangen ist, innerhalb von 6 Wochen, nach dem die Firma netfonds GmbH der Firma NSI Netfonds Structured Investments GmbH ihren vorstehenden Gesellschafterwechsel schriftlich mitgeteilt hat. Der Kaufpreis berechnet sich wie folgt:

zu übertragende Anteile z.Zt. (der Potosi Vermögensverwaltung GmbH) mal 12,5facher Vorjahresgewinn, mindestens aber die geleistete Einlage.

Der Kaufpreis ist 6 Wochen nach Abschluss des wirksamen Abtretungsvertrages fällig. Es ist nicht zu verzinsen.

Die vorstehende Verpflichtung der Firma netfonds GmbH aus § 10 Abs. (5) entfällt auch sofern

- a) entweder die Rechtsform der Firma netfonds GmbH ändert in eine Aktiengesellschaft und diese Aktiengesellschaft an einer Wertpapierbörse zum Handel zugelassen wird
- oder
- b) der Firma netfonds GmbH bis zum 28. März 2012 kein entsprechendes Anforderungsschreiben eines Gesellschafters der Firma NSI Netfonds Structured Investments GmbH zugegangen ist.

§ 11

Dauer der Gesellschaft, Kündigung, Tod

- (1) Die Gesellschaft besteht auf unbestimmte Zeit.
- (2) Jeder Gesellschafter kann die Gesellschaft unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres kündigen, erstmalig jedoch zum 31.12.2017. Die Kündigung ist der Gesellschaft und jedem einzelnen Gesellschafter gegenüber schriftlich zu erklären.
- (3) Die Gesellschaft wird durch Kündigung oder Tod eines Gesellschafters nicht aufgelöst, sondern von den übrigen Gesellschaftern fortgesetzt.
- (4) Verstirbt ein Gesellschafter, so können mehrere Rechtsnachfolger die Gesellschafterrechte nur durch einen gemeinsamen Bevollmächtigten ausüben, der entweder Gesellschafter oder Angehöriger der rechts- oder steuerberatenden oder wirtschaftsprüfenden Berufe ist. Auch die Vertretung durch einen Testamentsvollstrecker ist zulässig, wenn er Angehöriger der vorgenannten Berufsgruppen ist. Bis zur Bestellung eines Bevollmächtigten ruhen die Gesellschafterrechte mit Ausnahme des Gewinnbezugsrechts.

§ 12

Einziehung/Zwangsübertragung

- (1) Die Einziehung von Geschäftsanteilen ist zulässig.
- (2) Die Gesellschafterversammlung kann die Einziehung eines Geschäftsanteils oder seine Übertragung auf die Gesellschaft oder, soweit sie zur Übernahme bereit sind, auf die übrigen Gesellschafter im Verhältnis ihrer Kapitalanteile beschließen, wenn ein Gesellschafter aus wichtigem Grund, insbesondere wegen Verletzung von Verpflichtungen aus diesem Gesellschaftsvertrag, aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden kann oder seinen Austritt erklärt. Dem Betroffenen steht dabei kein Stimmrecht zu. Die Übertragung wird mit Protokollierung des Beschlusses wirksam.
- (3) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn
 - a) in den Geschäftsanteil eines Gesellschafters die Zwangsvollstreckung betrieben und nicht innerhalb eines Monats nach Aufforderung, spätestens bis zur Verwertung des Geschäftsanteils, aufgehoben wird,
 - b) über das Vermögen eines Gesellschafters ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird,
 - c) ein Gesellschafter seinen Geschäftsanteil ganz oder teilweise unter Verletzung des § 10 (1) ohne die Zustimmung der Gesellschaft veräußert oder verpfändet,
 - d) ein Gesellschafter gegen eine Verpflichtung aus dem Gesellschaftsverhältnis verstößt und den Verstoß trotz Abmahnung nicht unverzüglich abstellt,
 - e) ein Gesellschafter die Gesellschaft kündigt oder aus wichtigem Grund seinen Austritt aus der Gesellschaft erklärt.
- (4) Für den Geschäftsanteil ist die in diesem Vertrag bestimmte Abfindung zu zahlen, bei Einziehung von der Gesellschaft, bei Übertragung vom Erwerber.

- (5) Die Übertragung ist nicht von der Erbringung der Gegenleistung abhängig. Sicherheitsleistungen kann nicht beansprucht werden.
- (6) Einziehung und Übertragung werden durch die Geschäftsführung erklärt.

§ 13 **Abfindung**

- (1) Wird der Geschäftsanteil eines Gesellschafters aus wichtigem Grund in den Fällen des § 12 (3) Buchst. a) bis d) eingezogen, so erhält der betroffene Gesellschafter als Abfindung lediglich den Buchwert seines Geschäftsanteils. Für den Geschäftsanteil ist die in diesem Vertrag bestimmte Abfindung zu zahlen, bei Einziehung von der Gesellschaft, bei Übertragung vom Erwerber. Die Übertragung ist nicht von der Erbringung der Gegenleistung abhängig. Sicherheitsleistung kann nicht beansprucht werden. Zwingende Gläubigerschutzvorschriften sind zu wahren.
- (2) In den Fällen einer Einziehung des Geschäftsanteils eines Gesellschafters gemäß § 12 (3) Buchstabe e) errechnet sich das Abfindungsentgelt des Gesellschafters wie folgt:

Anteil des Gesellschafters mal 12,5facher Vorjahresgewinn, mindestens aber die geleistete Einlage des Gesellschafters.
- (3) In allen Fällen wird die Bewertung des Geschäftsanteils vorgenommen auf das Ende des letzten vor dem Wirksamkeitszeitpunkt liegenden Wirtschaftsjahres. Weitere Zeiträume werden nicht, auch nicht anteilig berücksichtigt.
- (4) Das Abfindungsentgelt ist fällig einen Monat nach verbindlicher Festlegung der Höhe. Von diesem Zeitpunkt an ist die Summe, wenn sie nicht rechtzeitig und vollständig gezahlt wird, mit 5% p.a. zu verzinsen. Die Zahlungspflichtigen können verlangen, dass das Entgelt in drei gleichen Jahresraten gezahlt wird. Zur Sicherheitsleistung sind sie nicht verpflichtet.
- (5) Würde durch die Auszahlung eines Entgelts das Stammkapital gefährdet, so sind die verbleibenden Gesellschafter berechtigt, das Entgelt direkt selbst zu zahlen. Im Verhältnis der Parteien zueinander ist damit die Einziehung bzw. Abtretung aufgrund einer Einziehung immer wirksam. Es besteht gegenüber dem ausscheidenden Gesellschafter jedoch die Pflicht zum Nachweis einer entsprechenden Einlage.

§ 14 **Wettbewerbsverbot**

- (1) Einem Gesellschafter oder Geschäftsführer ist es grundsätzlich untersagt, mit der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar, selbständig oder unselbständig auf ihrem Tätigkeitsgebiet gemäß § 2 (1) dieses Vertrags in Wettbewerb zu treten. Dies gilt nur dann nicht, wenn der Gesellschafter mit Kenntnis der anderen Gesellschafter zum Zeitpunkt der Gründung dieser Gesellschaft oder bei seinem Eintritt in die Gesellschaft bereits unmittelbar oder mittelbar entsprechend tätig war und diese Tätigkeit fortsetzt. Nicht untersagt ist außerdem die Beteiligung an börsennotierten Gesellschaften.
- (2) Die Gesellschafter und/oder Geschäftsführer können durch Beschluss mit einer Mehrheit von 75% der Gesellschafter ganz oder teilweise vom Wettbewerbsverbot befreit werden.

§ 15 **Verschwiegenheit**

Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, über die Angelegenheiten der Gesellschaft, die ihm in seiner Eigenschaft als Gesellschafter zur Kenntnis gelangen, Dritten gegenüber Stillschweigen zu bewahren. Diese Verpflichtung besteht nach seinem Ausscheiden fort.

§ 16 **Teilunwirksamkeit/Vertragsänderungen**

- (1) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags oder eine künftig in ihn aufgenommene Bestimmung ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder die Wirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren oder sich eine Lücke herausstellen, soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden.

- (2) Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke gilt eine angemessene Regelung, die, soweit rechtlich zulässig, dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrags gewollt hätten, falls sie den Punkt bedacht hätten. Betrifft der Mangel notwendige Satzungsbestandteile, ist eine solche Regelung nach Maßgabe des § 53 Abs. 2 GmbH-Gesetz zu vereinbaren.
- (3) Beruht die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einer Bestimmung auf einem darin festgelegten Maß der Leistung oder der Zeit (Frist oder Termin), so ist das der Bestimmung am nächsten kommende rechtlich zulässige Maß zu vereinbaren.
- (4) Alle das Gesellschaftsverhältnis betreffenden Vereinbarungen zwischen Gesellschaftern oder zwischen Gesellschaft und Gesellschaftern bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit sie nicht eines Gesellschafterbeschlusses oder notarieller Beurkundung bedürfen. Das gilt auch für einen etwaigen Verzicht auf das Erfordernis der Schriftform.

§ 17

Bekanntmachungen

Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen nur im elektronischen Bundesanzeiger.

§ 18

Kosten

Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung trägt die Gesellschaft bis zu einem Betrag von EUR 2.500,00.

12.2 Treuhandvertrag

zwischen

NSI Netfonds Structured Investments GmbH

Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg,

- im Folgenden „Emittentin“ -

und

Deposit GmbH

Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg

- im Folgenden „Treuhandler“ -

Emittentin und Treuhandler werden im Folgenden gemeinsam die „**Parteien**“ genannt.

Präambel

Die Anleiheschuldnerin beabsichtigt, die Gewinnschuldverschreibung „NSI Immobilien Deutschland 2“ mit der ISIN DE000A254T16 bzw. WKN A254T1 im Gesamtnennbetrag von Euro 15.000.000,- zu begeben (im Folgenden die „**Schuldverschreibung**“). Die Bedingungen der Schuldverschreibung sind diesem Vertrag als Anlage beigefügt.

Einzahlungen auf die Schuldverschreibung erfolgen auf ein Sonderkonto der Emittentin, über das die Emittentin nur gemeinsam mit einem Treuhandler verfügen kann. Mit diesem Vertrag wird die Verwendung dieser Mittel geregelt. Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien was folgt:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

1. Gegenstand dieses Vertrages ist die Freigabe von Geldern, die auf dem Sonderkonto der Emittentin eingezahlt werden. Dies betrifft einerseits die Einzahlungen auf die Schuldverschreibungen und andererseits sämtliche Einnahmen und Erträge aus den unter § 3 Abs. 1 lit. a. dieses Vertrages genannten Investitionen, insbesondere Zinsen, Gewinnausschüttungen, Tilgungen und gewinnunabhängigen Entnahmen (im Folgenden die „**Rückflüsse aus Investitionen**“).
2. Der Treuhandler übernimmt keine weiteren als die unter § 1 Abs. 1 dieses Vertrages genannten Aufgaben. Der Treuhandler prüft insbesondere nicht die Bonität von Vertragspartnern der Emittentin und auch nicht die Angemessenheit, Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit der Verträge, auf deren Basis Zahlungen an Vertragspartner der Emittentin erfolgen. Soweit Fälligkeiten aufgrund des Fortschritts der Investitionen zu prüfen sind, erfolgt die Prüfung des Treuhänders allein anhand von Aussagen des Geschäftsführers der Emittentin oder eines von ihr benannten Dritten.

§ 2 Verfügungen über das Sonderkonto

1. Die Emittentin hat ein Konto bei einem deutschen Kreditinstitut für die Einzahlung der Anleger auf die Schuldverschreibung (im Folgenden „Sonderkonto“) eingerichtet.
2. Ferner hat die Emittentin dafür Sorge zu tragen, dass Rückflüsse aus Investitionen auf das Sonderkonto gezahlt werden. Verfügungen über das Sonderkonto sind ausschließlich mit Zustimmung des Treuhänders möglich. Verfügungen über die auf dem Sonderkonto geleisteten Einzahlungen können ausschließlich nach den Bestimmungen dieses Vertrages erfolgen.

§ 3 Auszahlungsvoraussetzungen

Der Treuhandler gibt die auf das Sonderkonto der Emittentin eingegangenen Beträge auf Anforderung der Geschäftsführung der Emittentin in folgenden Fällen frei:

1. Investitionen:

- a) Es ist der Kaufpreis für den Erwerb von Immobilien und Anteilen an Immobiliengesellschaften gegen Vorlage des Kaufvertrages freizugeben.
- b) Es sind Nebenkosten des Erwerbs von Immobilien und Immobiliengesellschaften in Höhe von maximal 15% des Kaufpreises gegen Vorlage einer Zahlungsaufforderung freizugeben.
- c) Es sind Vermittlungsprovisionen für den Erwerb von Immobilien und Immobiliengesellschaften in Höhe von maximal 6% des Kaufpreises gegen Vorlage einer Provisionsrechnung freizugeben.
- d) Es sind die Aufwendungen für Revitalisierung, Sanierung und Schönheitsreparaturen von Immobilien gegen Vorlage des jeweiligen Vertrages bzw. eine Zahlungsaufforderung freizugeben.
- e) Es sind die Aufwendungen für die Bedienung des Kapitaldienstes und der Gebühren von Banken, Darlehen zur Finanzierung von Immobilien der Emittentin oder zur Finanzierung von Immobilien, die im Eigentum von Gesellschaften stehen, an der die Emittentin mindestens 75% der Gesellschafteranteile hält, gewährt haben, gegen Vorlage einer Zahlungsaufforderung oder eines Zahlungsplans freizugeben.
- f) Wenn und soweit die Emittentin zu 100% der Gesellschaftsanteile Gesellschafter eines anderen Unternehmens ist, sind Beträge für abgeschlossene Verträge über die Vergabe von Gesellschafterdarlehen gegen Vorlage eines Darlehensvertrages freizugeben wenn und soweit diese Gesellschafterdarlehen für die unter Ziff. i. bis v. genannten Zwecke bei diesen Gesellschaften verwendet werden.

2. Nebenkosten

- a) Vermittlungsprovisionen für die Schuldverschreibungen, soweit diese einen Betrag in Höhe von 2% des Kaufpreises (Nennbetrag zzgl. Stückzinsen) der Schuldverschreibungen zzgl. des vereinnahmten Agios nicht überschreiten, sind gegen Vorlage einer Provisionsrechnung freizugeben.
- b) Beträge, die im Zusammenhang mit der Konzeption der Schuldverschreibungen einschließlich der Kosten der Erstellung der Emissions-, und Marketingunterlagen für die Schuldverschreibungen stehen, werden bis zu einer Gesamthöhe von 75.000 Euro gegen Vorlage eines hierauf gerichteten Vertrages und einer entsprechenden Rechnung freigegeben.
- c) Beträge in Höhe von maximal 4% des voraussichtlichen Kaufpreises einer Immobilie oder eines Anteils an einer Immobiliengesellschaft, soweit diese einen Betrag in Höhe von 10% der Summe der im Zeitpunkt der Freigabe gezeichneten und eingezahlte Nennbeträge von Schuldverschreibungen nicht übersteigen, sind gegen Vorlage eines Kaufvertragsentwurfes freizugeben.
- d) Beträge in Höhe von 3% des tatsächlichen Kaufpreises einer Immobilie oder eines Anteils an einer Immobiliengesellschaft sind gegen Vorlage eines Kaufvertrages freizugeben.

3. Beträge für Zinsen und Rückzahlungen auf die Schuldverschreibungen sind auf Anordnung freizugeben, wenn hierzu eine Zahlungsverpflichtung der Emittentin nach den Bedingungen der Schuldverschreibungen besteht. Auf Antrag ist die Freigabe bis zu drei Monate vor der Fälligkeit der Beträge zu erklären.

4. Beträge zur Erfüllung einer Verpflichtung gegenüber dem Treuhänder aus diesem Vertrag sind gegen Vorlage einer Rechnung freizugeben.

5. Beträge, die der Zwischenanlage von Geldern auf einem Tagesgeld- oder Festgeldkonto dienen, sind freizugeben, soweit von diesen Konten ausschließlich Verfügungen über das Sonderkonto möglich sind.

6. Soweit auf die zuvor genannten Leistungen eine gesetzliche Umsatzsteuer anfällt, erhöht sich der aufgeführte Höchstbetrag um die gesetzliche Umsatzsteuer.

§ 4 Vergütung

Der Treuhänder erhält von der Emittentin während der Laufzeit dieses Vertrages eine jährliche Vergütung in Höhe von Euro 7.500,- zzgl. USt., soweit eine solche anfällt.

§ 5 Vertragsdauer, Kündigung

1. Der Vertrag wird mit seiner Unterzeichnung wirksam. Er endet, soweit keine Kündigung nach Absatz 2 erfolgt, mit Ablauf der Laufzeit der Schuldverschreibung.
2. Während der Laufzeit kann der Vertrag von beiden Parteien mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Kalenderquartals ordentlich gekündigt werden. Eine außerordentliche Kündigung des Vertrags ist aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Frist möglich. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn über das Vermögen des Treuhänders ein Insolvenzverfahren eröffnet wurde oder die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse abgelehnt wurde.
3. Im Fall einer vorzeitigen Beendigung dieses Vertrages hat die Emittentin sicherzustellen, dass mit Beendigung der Treuhandschaft ein geeigneter Nachfolger in diesen Vertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten eintritt.

§ 6 Haftung und Haftungsbeschränkung

1. Der Treuhänder hat die Leistungen aus diesem Vertrag mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu erbringen. Seine Haftung ist beschränkt auf die vorsätzlich oder grob fahrlässige Verletzung der ihm obliegenden Verpflichtungen. Die vorgenannten Schadenersatzansprüche gegen den Treuhänder können nur insoweit geltend gemacht werden, als dass die Emittentin nicht auf andere Weise Ersatz zu erlangen vermag.
2. Ansprüche auf Schadenersatz – gleich aus welchem Rechtsgrund – verjähren in drei Jahren ab ihrer Entstehung, soweit gesetzlich nicht eine kürzere Verjährungsfrist vorgesehen ist.
3. Der Treuhänder hat die Emissionsunterlagen der Schuldverschreibung (Memorandum, Werbeunterlagen usw.) nicht geprüft. Er haftet nicht für deren Inhalt.
4. Der Treuhänder haftet nicht für Verbindlichkeiten, die die Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern oder sonstigen Dritten begründet hat.

§ 7 Schlussbestimmungen

1. Dieser Vertrag sowie sich alle daraus ergebenden Rechte und Pflichten bestimmen sich ausschließlich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
2. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages einschließlich dieser Klausel bedürfen der Schriftform, wobei das Schriftformerfordernis durch Erklärungen per Email oder in sonstiger elektronischer Form nicht gewahrt wird.
3. Gerichtsstand ist – soweit gesetzlich zulässig – die Freie Hansestadt Hamburg.
4. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

Hamburg, 21. August 2020

Hamburg, 21. August 2020

Mirko Schmidtner

Christoph Eifrig

NSI Netfonds Structured Investments GmbH

Deposit GmbH

12.3 Anleihebedingungen „NSI Immobilien Deutschland 2“ der NSI Netfonds Structured Investments GmbH – WKN A254T1/ISIN DE000A254T16

1. Begriffsbestimmungen

Für die Zwecke der Schuldverschreibung „NSI Immobilien Deutschland 2“ gelten die folgenden Begriffsbestimmungen:

- 1.1. Anleihegläubiger** bezeichnet den Inhaber eines Miteigentumsanteils an der Globalurkunde;
- 1.2. Anleiheschuldnerin** bezeichnet die NSI Netfonds Structured Investments GmbH, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht mit Sitz in Hamburg und eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der HRB 99355;
- 1.3. Bankarbeitstag** bezeichnet einen Tag, der ein TARGET2-Geschäftstag ist, an dem die Clearstream Banking AG Zahlungen abwickelt und an dem die Banken in Frankfurt am Main, Deutschland, für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind;
- 1.4. Gesamtnennbetrag** bezeichnet gemäß Ziff. 2.1 dieser Bedingungen das eingezahlte und noch nicht zurückgezahlte Volumen der Schuldverschreibungen in Euro. Der Gesamtnennbetrag entspricht einem Betrag in Höhe von bis zu 15.000.000 Euro (in Worten: fünfzehn Millionen Euro);
- 1.5. Kapitalmarktverbindlichkeit** bezeichnet jede Verbindlichkeit in Form von Schuldverschreibungen mit einer ursprünglichen Laufzeit von mehr als einem Jahr, die üblicherweise an einer Wertpapierbörse oder an einem anderen geregelten Wertpapiermarkt gehandelt werden oder gemäß öffentlicher Ankündigung gehandelt werden sollen. Als Kapitalmarktverbindlichkeit gelten nicht Kredit- und/oder Darlehensverbindlichkeiten;
- 1.6. Kaufpreis** im Sinne der Regelungen der Ziff. 11 ist der Netto-Kaufpreis einer Immobilien oder eines Anteils an einer Immobiliengesellschaft ohne Berücksichtigung von Nebenkosten und Steuern;
- 1.7. Methode act/act** ist eine Zinsberechnungsmethode, bei der die Anzahl der Tage für die Zahlungsperiode und die Anzahl der Tage eines Jahres als echte (kalendermäßige) Tage zugrunde gelegt werden, so dass die Tage eines Jahres 365 beziehungsweise 366 (Schaltjahr) betragen;
- 1.8. Schuldverschreibungsgesetz (SchVG)** meint das Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen vom 31. Juli 2009 in seiner jeweils geltenden Fassung;
- 1.9. TARGET2-Geschäftstag** bezeichnet einen Tag (außer Samstag oder Sonntag), an dem das Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System („TARGET2“) oder ein entsprechendes Nachfolgesystem Zahlungen abwickelt;
- 1.10. Treuhänder** ist die DeposIT GmbH, Hamburg;
- 1.11. Zahlstelle** ist die flatex Bank AG;
- 1.12. Zinslauf** bezeichnet den in Ziff. 3.3. bestimmten Zeitraum.

2. Nennbetrag und Stückelung, Verbriefung, Begebung weiterer Anleihen und Finanzierungstitel

- 2.1. Nennbetrag und Stückelung:** Die Schuldverschreibung „NSI Immobilien Deutschland 2“ der Anleiheschuldnerin im Gesamtnennbetrag von bis zu 15.000.000 Euro (in Worten: fünfzehn

Millionen Euro) ist in bis zu 15.000 Schuldverschreibungen im Nennbetrag zu je 1.000 Euro eingeteilt. Die Schuldverschreibungen lauten auf den Inhaber und sind untereinander gleichberechtigt. Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt, bei der Ausgabe der Schuldverschreibungen ein Agio zu erheben. Dieses dient der Deckung von Emissionskosten und wird nicht zurückgezahlt.

- 2.2. Verbriefung:** Die Schuldverschreibungen werden für ihre gesamte Laufzeit in einer Inhaberglobalurkunde (im Folgenden „**Globalurkunde**“ genannt) ohne Globalzinsschein verbrieft. Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG, Eschborn, hinterlegt bis alle Verpflichtungen der Anleiheschuldnerin aus den Schuldverschreibungen erfüllt sind. Die Globalurkunde trägt die eigenhändige Unterschrift der zur gesetzlichen Vertretung der Anleiheschuldnerin befugten Person oder Personen. Effektive Einzelurkunden und/oder Sammelurkunden für ein und/oder mehrere Schuldverschreibungen mit Ausnahme der Globalurkunde werden nicht ausgegeben.
- 2.3. Begebung weiterer Finanzierungstitel:** Die Begebung weiterer Anleihen, die mit diesen Schuldverschreibungen keine Einheit bilden und die über andere Ausstattungsmerkmale (zum Beispiel in Bezug auf Verzinsung oder Stückelung) verfügen, oder die Begebung von anderen Schuld- und/oder Finanzierungstiteln einschließlich anderer Kapitalmarktverbindlichkeiten bleibt der Anleiheschuldnerin unter Beachtung der Vorgaben der Ziff. 7. unbenommen.

3. Verzinsung, Zinsberechnungsmethode, Zinslauf, Fälligkeit

- 3.1. Zinssatz:** Die Schuldverschreibungen „NSI Immobilien Deutschland 2“ werden mit 4,25 % p. a. verzinst. Die Höhe der Zinszahlungen wird zum Ablauf eines Zinslaufes von der Anleiheschuldnerin für die Zeit bis einschließlich dem 30. Juni 2025 berechnet.
- 3.2. Zinsberechnungsmethode:** Sind Zinsen gemäß Ziff. 3.1. für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, erfolgt die Berechnung nach der Methode act/act.
- 3.3. Zinslauf:** Der erste Zinslauf der Schuldverschreibungen beginnt am 01. September 2020 und endet mit Ablauf des 31. Dezember 2020. Folgende Zinsläufe beginnen jeweils am 01. Januar eines Kalenderjahres und enden mit Ablauf des 31. Dezember des gleichen Kalenderjahres. Der letzte Zinslauf beginnt am 01. Januar 2025 und endet am 30. Juni 2025.
- 3.4. Fälligkeit der Zinszahlungen:** Die Zinsen gemäß Ziff. 3.1. sind nachträglich am 10. Januar des Folgejahres zur Zahlung fällig (im Folgenden „Zinstermin“ genannt), beginnend am 10. Januar 2021. Für den letzten Zinslauf ist die Zahlung der Zinsen am 10. Juli 2025 fällig. Sollte es sich bei dem Tag nicht um einen Bankarbeitstag handeln, erfolgt die Zahlung am folgenden Bankarbeitstag.
- 3.5. Verzug:** Soweit die Anleiheschuldnerin die Zinsen für einen Zinslauf trotz Fälligkeit nicht am Zinstermin zahlt, verlängert sich die Verzinsung bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung. Der Zins zwischen Zinstermin und dem Tag, der der Zahlung vorausgeht, wird mit dem Zinssatz gemäß Ziff. 3.1. nach der Zinsberechnungsmethode act/act berechnet.

4. Laufzeit, Rückzahlung, Fälligkeit, Verzug, Übertragung, Rückerwerb

- 4.1. Laufzeit, Rückzahlung, Fälligkeit:** Die Laufzeit der Schuldverschreibungen „NSI Immobilien Deutschland 2“ beginnt am 01. September 2020 und endet vorbehaltlich der Regelungen der Ziff. 9. und 10. am 30. Juni 2025. Die Anleiheschuldnerin verpflichtet sich, den Anleihegläubigern die Schuldverschreibungen zum Nennbetrag am 10. Juli 2025 (im Folgenden

„**Rückzahlungstag**“ genannt) zurückzuzahlen. Sollte es sich bei dem Tag nicht um einen Bankarbeitstag handeln, erfolgt die Rückzahlung am folgenden Bankarbeitstag.

- 4.2. Verzug:** Soweit die Anleiheschuldnerin die Schuldverschreibungen nicht oder nicht vollständig am Rückzahlungstag zurückzahlt, werden die Schuldverschreibungen ab dem Rückzahlungstag bis zu dem Tag, der der tatsächlichen Rückzahlung vorausgeht, bezogen auf den ausstehenden Tilgungsbetrag mit dem Zinssatz gemäß Ziff. 3.1. nach der Zinsberechnungsmethode act/act verzinst.
- 4.3. Übertragung:** Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zu. Eine Übertragung der Schuldverschreibungen durch Übertragung des Miteigentumsanteils auf Dritte ist gemäß den Regelungen und Bestimmungen der Clearstream Banking AG möglich.
- 4.4. Rückerwerb eigener Schuldverschreibungen:** Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt, die in diesen Anleihebedingungen beschriebenen Schuldverschreibungen am Markt oder auf sonstige Weise teilweise oder vollständig zu erwerben und zu veräußern. Gleiches gilt für etwaige Tochtergesellschaften oder verbundene Unternehmen der Anleiheschuldnerin.

5. Zahlstelle

- 5.1. Funktion der Zahlstelle:** Die Anleiheschuldnerin ist verpflichtet, alle gemäß Ziff. 3. und 4. geschuldeten Beträge an die Zahlstelle zu zahlen, ohne das – abgesehen von der Beachtung anwendbarer gesetzlicher Vorschriften (Steuer-, Devisen- und/oder sonstige Normen) – von den Anleihegläubigern eine gesonderte Erklärung oder die Erfüllung einer anderen Förmlichkeit verlangt werden darf. Die Zahlstelle wird die zu zahlenden Beträge der Clearstream Banking AG zur Zahlung an die Anleihegläubiger überweisen. Die Zahlstelle in ihrer Eigenschaft handelt ausschließlich als Beauftragte der Anleiheschuldnerin und steht nicht in einem Auftrags- oder Treuhandverhältnis zu den Anleihegläubigern.
- 5.2. Benennung anderer Zahlstelle:** Für den Fall der Kündigung des Zahlstellenvertrags durch eine Partei ist die Anleiheschuldnerin berechtigt und verpflichtet, eine neue Zahlstelle zu benennen.
- 5.3. Bekanntmachung Benennung anderer Zahlstelle:** Die Bestellung einer anderen Zahlstelle ist von der Anleiheschuldnerin unverzüglich gemäß Ziff. 13. oder, falls dies nicht möglich sein sollte, in sonstiger angemessener Weise öffentlich bekannt zu geben.

6. Zahlungen

- 6.1. Zahlung und Währung:** Die Anleiheschuldnerin ist verpflichtet, alle nach diesen Anleihebedingungen gemäß Ziff. 3. und Ziff. 4. geschuldeten Beträge in Euro an die Zahlstelle zu zahlen.
- 6.2. Art und Weise der Zahlungen:** Die Zahlstelle wird die zu zahlenden Beträge der Clearstream Banking AG zur Zahlung an die Depotbanken der Anleihegläubiger überweisen. Sämtliche Zahlungen an die Clearstream Banking AG oder an deren Order befreien die Anleiheschuldnerin in der Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen gegenüber den Anleihegläubigern.
- 6.3. Zahlungen am Bankarbeitstag:** Ist ein Zinstermin oder Rückzahlungstag kein Bankarbeitstag, so wird die betreffende Zahlung am nächsten Tag geleistet, der ein Bankarbeitstag ist, ohne dass wegen dieser Zahlungsverzögerung zusätzliche Zinsen zu zahlen sind.

7. Rang, Negativerklärung

7.1. Rangstellung: Die Schuldverschreibungen „NSI Immobilien Deutschland 2“ begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und dinglich besicherte Verbindlichkeiten der Anleiheschuldnerin, die mit allen anderen nicht nachrangigen Verpflichtungen in gleichem Rang stehen, sofern diese nicht kraft Gesetzes Vorrang haben.

7.2. Negativerklärung: Die Anleiheschuldnerin verpflichtet sich keine gegenwärtigen oder zukünftigen Kapitalmarktverbindlichkeiten Dritter durch Grund- oder Mobiliarpfandrechte oder eine sonstige Belastung des eigenen Vermögens abzusichern oder absichern zu lassen, sofern nicht diese Schuldverschreibungen zur gleichen Zeit und im gleichen Rang anteilig an dieser Sicherheit teilnehmen. Zudem verpflichtet sich die Anleiheschuldnerin keine Garantien oder sonstigen Gewährleistungen zu Gunsten von gegenwärtigen oder zukünftigen Kapitalmarktverbindlichkeiten Dritter abzugeben.

8. Steuern

8.1. Steuereinbehalt: Alle Zahlungen, insbesondere von Zinsen, erfolgen unter Abzug und Einbehalt von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Anleiheschuldnerin oder die Zahlstelle zum Abzug und/oder zur Einbehaltung gesetzlich verpflichtet ist. Weder die Anleiheschuldnerin noch die Zahlstelle sind verpflichtet, den Anleihegläubigern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.

8.2. Steuerpflichten der Anleihegläubiger: Soweit die Anleiheschuldnerin oder die Zahlstelle nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zur Einbehaltung von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf abgaberechtliche Verpflichtungen der Anleihegläubiger.

9. Kündigungsrechte

9.1. Kündigungsrecht der Anleihegläubiger: Es besteht während der Laufzeit der Schuldverschreibungen „NSI Immobilien Deutschland 2“ für die Anleihegläubiger kein ordentliches Kündigungsrecht. Ein Recht zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages bleibt hierdurch unberührt, wenn ein Kündigungsgrund nach Ziff. 10. vorliegt oder die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses einer Vertragspartei aus wichtigem Grund in der Person der anderen Vertragspartei nicht mehr zumutbar ist.

9.2. Kündigungsrecht der Anleiheschuldnerin: Die Anleiheschuldnerin kann jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten die Schuldverschreibungen zum Ende eines Kalenderquartals ordentlich kündigen. Teilkündigungen sind zulässig. Eine ordentliche Kündigung ist gem. Ziff. 13 bekannt zu machen. Im Falle einer ordentlichen Kündigung der Schuldverschreibungen durch die Anleiheschuldnerin erfolgt die Rückzahlung der Schuldverschreibungen zu 103 % des Nennbetrages und ist am 10. Kalendertag des Folgequartals zur Zahlung fällig. Ein Recht zur außerordentlichen Kündigung der Schuldverschreibungen besteht für die Anleiheschuldnerin, wenn ihr die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses mit dem Anleihegläubiger aus wichtigem Grund in der Person des Anleihegläubigers nicht mehr zumutbar ist.

10. Kündigungsgründe für die Anleihegläubiger

10.1. Kündigung aus wichtigem Grund: Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Schuldverschreibungen ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen und deren Rückzahlung zum

Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

- 10.1.1 die Anleiheschuldnerin Zinsen nicht innerhalb von 30 Tagen nach dem betreffenden Zinstermin zahlt; oder
- 10.1.2 die Anleiheschuldnerin ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt; oder
- 10.1.3 ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Anleiheschuldnerin eröffnet und nicht innerhalb von 30 Tagen nach der Eröffnung aufgehoben oder ausgesetzt wird oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens durch die Anleiheschuldnerin beantragt oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird; oder
- 10.1.4 die Anleiheschuldnerin eine wesentliche Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung hinsichtlich der Schuldverschreibungen nicht erfüllt oder beachtet (im Folgenden „Pflichtverletzung“ genannt) und die Nichterfüllung oder Nichtbeachtung länger als 30 Tage andauert, nachdem die Anleiheschuldnerin hierüber von dem Anleihegläubiger, welchen die Pflichtverletzung betrifft, eine Benachrichtigung erhalten hat, durch welche die Anleiheschuldnerin vom Anleihegläubiger aufgefordert wird, die Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung zu erfüllen oder zu beachten; oder
- 10.1.5 die Anleiheschuldnerin ihre Geschäftstätigkeit einstellt oder ihr gesamtes Vermögen oder wesentliche Teile ihres Vermögens an Dritte (außer an ein verbundenes Unternehmen im Sinne von §§ 15ff. AktG) abgibt und dadurch der Wert des Vermögens der Anleiheschuldnerin oder ihres Mutterunternehmens wesentlich vermindert wird. Eine solche wesentliche Wertminderung wird im Falle einer Veräußerung von Vermögen angenommen, wenn der Wert der veräußerten Vermögensgegenstände 75 % der Bilanzsumme der übersteigt;
- 10.1.6 ein Kontrollwechsel bei der Anleiheschuldnerin eintritt. Ein Kontrollwechsel gilt als eingetreten, wenn infolge einer Änderung der Gesellschafter der Anleiheschuldnerin eine Person oder mehrere Personen, die im Sinne von § 22 Abs. 2 WpHG abgestimmt handeln, und am 01. August 2020 keine Gesellschafter der Anleiheschuldnerin waren (im Folgenden „Relevante Person“ genannt) oder ein oder mehrere Dritte, die im Auftrag einer Relevanten Person handeln, während der Laufzeit der Schuldverschreibungen unmittelbar oder mittelbar mehr als 50 % des Stammkapitals der Anleiheschuldnerin und/oder mehr als 50 % der Stimmrechte der Anleiheschuldnerin erwerben. Als Relevante Person gilt nicht ein verbundenes Unternehmen der Anleiheschuldnerin im Sinne von §§ 15ff. AktG; oder
- 10.1.7 die Anleiheschuldnerin in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen (zum Beispiel einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft), sofern diese andere Gesellschaft ein verbundenes Unternehmen der Anleiheschuldnerin im Sinne von §§ 15ff. AktG ist und alle Verpflichtungen übernimmt, die die Anleiheschuldnerin im Zusammenhang mit diesen Schuldverschreibungen eingegangen ist.

Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

- 10.2. **Form der Kündigung:** Die Kündigung durch den Anleihegläubiger hat schriftlich und in der Weise zu erfolgen, dass der Anleihegläubiger als Nachweis seiner Stellung als Anleihegläubiger

der Anleiheschuldnerin einen aktuellen Eigentumsnachweis der depottführenden Bank der Schuldverschreibungen zusammen mit der Kündigungserklärung sendet. Voraussetzung für die Auszahlung geschuldeter Beträge, ist die Übertragung der Schuldverschreibungen des Anleihegläubigers an die Anleiheschuldnerin.

- 10.3. Wirksamkeit der Kündigung:** Bei den Kündigungsgründen der Ziff. 10.1.1. und der Ziff. 10.1.4. wird eine Kündigung nur dann wirksam, wenn bei der Anleiheschuldnerin Kündigungserklärungen über Schuldverschreibungen eingegangen sind, die zusammen mindestens 10 % des Gesamtnennbetrages entsprechen. Dies gilt nicht, soweit neben den Kündigungsgründen der Ziff. 10.1.1. und/oder der Ziff. 10.1.4. gleichzeitig auch ein oder mehrere Kündigungsgrund/-gründe der Ziff. 10.1.2., Ziff. 10.1.3. und/oder Ziff. 10.1.5. bis 10.1.7. vorliegen.

11. Zweckgebundene Mittelverwendung

- 11.1 Ein- und Auszahlungen:** Einzahlungen auf die Schuldverschreibungen durch die Anleihegläubiger erfolgen ausschließlich auf ein UND-Konto der Anleiheschuldnerin, über das die Anleihe-schuldnerin und der Treuhänder nur gemeinsam verfügen können (im Folgenden „**Emissionskonto**“ genannt). Der Treuhänder erteilt seine Zustimmung zur Vornahme von folgenden Auszahlungen aus dem Emissionskonto:

11.1.1 Zahlungen, soweit eine zweckgebundene Mittelverwendung gemäß Ziff. 11.2. nachgewiesen ist,

11.1.2 Zahlung eines Betrages in Höhe von 4 % des voraussichtlichen Kaufpreises einer Immobilie oder eines Anteils an einer Immobiliengesellschaft als Pauschale für Prüfungskosten (der voraussichtliche Kaufpreis ist durch ein Angebot nachzuweisen), soweit die nach dieser Ziff. freizugebenden Zahlungen einen Betrag in Höhe von 10 % der Summe der gezeichneten und eingezahlte Nennbeträge von Schuldverschreibungen dieser Bedingungen nicht übersteigt, und

11.1.3 Zahlung eines Betrages in Höhe von 3 % des tatsächlichen Kaufpreises einer Immobilie oder eines Anteils an einer Immobiliengesellschaft als Pauschale für die laufende Bewirtschaftung der Immobilien.

- 11.2. Mittelverwendung:** Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt im Rahmen der zweckgebundenen Mittelverwendung das Anleihekapital wie folgt zu verwenden:

11.2.1 den Erwerb von Immobilien und Anteilen an Immobiliengesellschaften einschließlich Nebenkosten (max. 15 % des Kaufpreises) und Vermittlungsprovisionen (max. 6 % des Kaufpreises),

11.2.2 Aufwendungen für Revitalisierung, Sanierung und Schönheitsreparaturen von Immobilien;

11.2.3 Bedienung des Kapitaldienstes und der Gebühren von Banken, die Darlehen zur Finanzierung von Immobilien der Anleiheschuldnerin oder zur Finanzierung von Immobilien, die im Eigentum einer Gesellschaft stehen, an der die Anleiheschuldnerin mindestens 75 % der Gesellschaftsanteile hält, gewährt haben;

11.2.4 die Vergabe von Darlehen an Gesellschaften, an denen die Anleiheschuldnerin 100 % der Gesellschaftsanteile hält (im Folgenden „**Tochtergesellschaften**“ genannt), soweit

diese Darlehen für die in Ziff. 11.2.1. bis 11.2.3. genannten Zwecke bei den Tochtergesellschaften verwendet werden;

11.2.5 Zahlungen zur Erfüllung einer Verpflichtung gegenüber den Anleihegläubigern aus diesen Bedingungen;

11.2.6 Zahlungen zur Erfüllung einer Verpflichtung gegenüber dem Treuhänder aus diesen Bedingungen oder dem Treuhandvertrag;

11.2.7 Vermittlungsprovisionen für die Schuldverschreibungen, soweit diese einen Betrag in Höhe von 2 % des Kaufpreises (Nennbetrag zzgl. Stückzinsen) der Schuldverschreibungen zzgl. des vereinnahmten Agios nicht überschreiten;

11.2.8 Kosten im Zusammenhang mit der Konzeption der Schuldverschreibungen einschließlich der Kosten der Zahlstelle und der Kosten der Erstellung der Emissions- und Marketingunterlagen in Höhe von maximal 75.000 Euro.

12. Treuhand

12.1 Bestellung eines Treuhänders: Die Anleiheschuldnerin hat einen Treuhänder bestellt, der seine Zustimmung zur Verwendung von Mitteln des Emissionskontos erteilen muss.

12.2 Ende des Treuhandvertrages: Sollte das Treuhandverhältnis zwischen der Anleiheschuldnerin und dem Treuhänder vor Ablauf der Laufzeit der Schuldverschreibungen vorzeitig beendet werden, ist die Anleiheschuldnerin verpflichtet, einen neuen Treuhänder zu bestellen.

12.3 Kein gemeinsamer Vertreter: Der Treuhänder ist kein gemeinsamer Vertreter der Anleihegläubiger im Sinne des Schuldverschreibungsgesetzes und er haftet nicht nach den Bestimmungen des Schuldverschreibungsgesetzes.

13. Bekanntmachungen

Die Schuldverschreibungen betreffende Bekanntmachungen werden im Bundesanzeiger und auf der Webseite der Anleiheschuldnerin unter www.nsi-netfonds.de veröffentlicht. Eine Mitteilung gilt mit dem Tag ihrer Veröffentlichung (oder bei mehreren Mitteilungen mit dem Tage der ersten Veröffentlichung) als erfolgt.

14. Änderungen der Anleihebedingungen durch die Anleiheschuldnerin

14.1 Änderung der Fassung: Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt, bei Änderung der Fassung der Anleihebedingungen, wie z.B. Wortlaut und Reihenfolge, die Anleihebedingungen durch einseitige Willenserklärung zu ändern bzw. anzupassen.

14.2 Änderung durch Rechtsgeschäft: Bestimmungen der Anleihebedingungen können durch Rechtsgeschäft nur durch einen gleichlautenden Vertrag mit sämtlichen Anleihegläubigern erfolgen.

14.3 Änderung durch Gläubigerversammlung: Änderungen der Anleihebedingungen sind ferner mit Zustimmung der Gläubigerversammlung durch Mehrheitsbeschluss nach Maßgabe des Schuldverschreibungsgesetzes möglich.

15. Beschlüsse der Anleihegläubiger zur Änderung der Anleihebedingungen

15.1. Änderung durch Mehrheitsbeschluss: Die Anleihebedingungen können durch die Anleiheschuldnerin mit Zustimmung der Anleihegläubiger aufgrund Mehrheitsbeschlusses nach Maßgabe des SchVG geändert werden. Ein ordnungsgemäß gefasster Mehrheitsbeschluss ist für alle Anleihegläubiger verbindlich.

15.2. Teilnahme an Beschlussfassung: Anleihegläubiger haben die Berechtigung zur Teilnahme an der Beschlussfassung zum Zeitpunkt der Stimmabgabe durch besonderen Nachweis des depotführenden Instituts in Textform und die Vorlage eines Sperrvermerks des depotführenden Instituts für den Abstimmungszeitraum zugunsten einer Hinterlegungsstelle nachzuweisen.

15.3. Gemeinsamer Vertreter: Die Anleihegläubiger können durch Mehrheitsbeschluss zur Wahrung ihrer Rechte nach Maßgabe des SchVG einen gemeinsamen Vertreter für alle Anleihegläubiger bestellen. Der gemeinsame Vertreter hat die Aufgaben und Befugnisse, welche ihm durch Gesetz oder von den Anleihegläubigern durch Mehrheitsbeschluss eingeräumt wurden. Er hat die Weisungen der Anleihegläubiger zu befolgen.

16. Maßgebliches Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand, maßgebliche Sprache, Ersetzungsbefugnis

16.1. Maßgebliches Recht: Form und Inhalt der Schuldverschreibungen „NSI Immobilien Deutschland 2“ und alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger, der Anleiheschuldnerin und der Zahlstelle unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

16.2. Unwirksamkeiten: Sollten einzelne Bestimmungen dieser Anleihebedingungen ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder nicht durchsetzbar sein oder werden, bleiben die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit aller verbleibenden Bestimmungen dieser Anleihebedingungen unberührt.

16.3. Gerichtsstand: Gerichtsstand für alle sich aus dem Rechtsverhältnis zwischen Anleihegläubiger und Anleiheschuldnerin ergebenden Rechtsstreitigkeiten ist der Sitz der Anleiheschuldnerin. Diese Gerichtsstandvereinbarung beschränkt nicht das Recht eines Anleihegläubigers, Verfahren vor einem anderen zuständigen Gericht anzustrengen. Ebenso wenig schließt die Einleitung von Verfahren vor einem oder mehreren anderen Gerichtsständen die Einleitung von Verfahren an einem anderen Gerichtsstand aus, falls und soweit dies rechtlich zulässig ist.

16.4. Maßgebliche Sprache: Diese Anleihebedingungen sind in deutscher Sprache abgefasst. Nur dieser deutsche Text ist verbindlich und maßgeblich.

Hamburg, September 2020

NSI Netfonds Structured Investments GmbH, vertreten durch die Geschäftsführung

13 Glossar

Begriff	Erläuterung
Anleihe	Sammelbezeichnung für alle Inhaberschuldverschreibungen mit bestimmter, fester oder variabler Verzinsung und fester, meist längerer Laufzeit sowie vereinbarter Tilgung.
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
Clearstream Banking AG	Das Tochterunternehmen der Deutsche Börse AG Clearstream entstand im Jahr 2000 aus der Fusion der internationalen Abwicklungsorganisation Cedel International und der Deutsche Börse Clearing AG, die bis zum Wechsel der Trägerschaft von den deutschen Kreditinstituten zur Deutschen Börse AG im Jahr 1997 Deutsche Kassenverein AG hieß. Clearstream obliegt die zentrale Verwaltung und Verwahrung von Wertpapiergeschäften beziehungsweise Effekten in Deutschland. Zu ihren wichtigsten Aufgaben zählt die Durchführung des Wertpapiergiroverkehrs, die Wertpapierleihe und insbesondere die Abwicklung der an der Börse getätigten Geschäfte. Dazu gehören auch der Einzug und die Verteilung von Erträgen der verwahrten Wertpapiere.
Depot	Aufbewahrungsort für Wertpapiere bei einer Bank. Die Bank übernimmt die Verwaltung der Papiere.
Disagio	Das Disagio reduziert die Höhe der Einzahlung auf die Inhaberschuldverschreibungen und steht für Investitionen insoweit nicht zur Verfügung.
Eigenkapital	Eigenkapital zählt zu den Finanzierungsmitteln eines Unternehmens. Es entsteht durch Einzahlungen beziehungsweise Vermögenseinbringung der Eigentümer (Kapitalerhöhung), darüber hinaus zum Beispiel aus einbehaltenen Gewinnen (Selbstfinanzierung) und Rückstellungen. Zum Eigenkapital zählen vor allem das gezeichnete Kapital – das ist das Grundkapital einer Aktiengesellschaft beziehungsweise Stammkapital einer GmbH -, die Kapital- und Gewinnrücklagen sowie ein möglicher Gewinnvortrag.
Emission	Die Ausgabe und Platzierung neuer Wertpapiere (Aktien, Anleihen usw.) auf einem Kapitalmarkt durch einen öffentlichen Verkauf wird als Emission bezeichnet. Sie kann durch die Vermittlung einer Bank (Emissionsbank) oder auch als Eigenemission durchgeführt werden. Die Emission dient der Beschaffung von Kapital für das emittierende Unternehmen.
Emittentin	Als Emittentin wird diejenige bezeichnet, die ein neues Wertpapier am Markt zum Verkauf anbietet. Bei der Eigenemission ist das Unternehmen, das sich Kapital am Markt beschaffen möchte, selbst die Emittentin.
Geschäftsjahr	Zeitraum, für den der Jahresabschluss einer Unternehmung erstellt werden muss. Gemäß § 240 Abs. 2 HGB darf die Dauer eines Geschäftsjahres zwölf Monate nicht überschreiten.
Gesellschafterversammlung	Jährliche, regelmäßige, das heißt ordentliche oder seltener unregelmäßige, das heißt außerordentliche Versammlung der Gesellschafter. Wesentliches Entscheidungsforum der Gesellschafter.
Gesellschaftsvertrag	Der Gesellschaftsvertrag regelt die Belange der Gesellschaft wie Firma, Sitz, Unternehmensgegenstand, Rechtsform, Höhe des

	Stammkapitals, Gründungsgesellschafter, Einlagenhöhe, Geschäftsführung usw.
Girosammelverwahrung	Preiswerte, einfache und sichere Art, Wertpapiere aufzubewahren. Kauf und Verkauf finden nur buchmäßig statt, ohne dass die Wertpapiere tatsächlich ausgehändigt werden. Vorteil für den Anleger ist neben dem Schutz vor Diebstahl, dass die Einlösung der Dividendenscheine sowie der Erneuerungsscheine von der Wertpapiersammelbank übernommen wird. Im Gegensatz zur Sonderverwahrung (Streifbanddepot) hat der Kunde bei der Sammelverwahrung kein Eigentumsrecht an den von ihm abgelieferten Papieren. Er wird vielmehr zum Miteigentümer nach Bruchteilen am Sammelbestand der betreffenden Gattung.
Globalurkunde	Sammelurkunden für Wertpapiere. Dienen der Vereinfachung von Verwahrung und Verwaltung der Wertpapiere.
Handelsregister	Das Handelsregister ist das amtliche Verzeichnis der Kaufleute eines Amtsgerichtsbezirkes. Das Register wird beim zuständigen Amtsgericht geführt und unterrichtet die Öffentlichkeit über die grundlegenden Rechtsverhältnisse der Unternehmungen. Im Handelsregister eingetragene und veröffentlichte Tatbestände gelten als allgemein bekannt und können gegenüber jedermann geltend gemacht werden. Jedermann hat das Recht auf Einsicht und kann eine Kopie von den Eintragungen und Schriftstücken verlangen.
HGB	Handelsgesetzbuch
Inhaberschuldverschreibung	Sonderform einer Schuldverschreibung, bei der der Inhaber auf der Urkunde nicht namentlich erwähnt wird. Das heißt, wer die Inhaberschuldverschreibungen besitzt, ist somit praktisch auch der Gläubiger. Inhaberschuldverschreibungen sind im deutschen Schuldrecht in §§ 793 ff. BGB geregelt.
ISIN	International Security Identification Number. Dabei handelt es sich um die international standardisierte Identifikationsnummer aller Wertpapiere. Sie besteht aus einem Ländercode, für Deutschland DE, und einer 10-stelligen Ziffer. Die bisher verwendete WKN bleibt vorerst weiter parallel dazu bestehen.
Jahresabschluss	Er ist für das vergangene Geschäftsjahr innerhalb der einem ordnungsgemäßen Geschäftsgang entsprechenden Zeit aufzustellen. Bestandteile sind die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung. Kapitalgesellschaften müssen in der Regel zusätzlich den Jahresabschluss durch Anhang und Lagebericht ergänzen. Einzelheiten sind im Handelsgesetzbuch (HGB) geregelt. Die periodische Erstellung des Jahresabschlusses ist für alle Kaufleute handelsrechtlich vorgeschrieben.
Laufzeit	Die Laufzeit einer Anleihe kennzeichnet den Zeitraum zwischen der Ausgabe und der Rückzahlung.
Nennbetrag	Der Anlage- und gegebenenfalls Rückzahlungsbetrag einer Beteiligung. Der Nennbetrag dient in der Regel auch zur Bemessung der Zinshöhe.
Stammkapital	In einer Geldsumme ausgedrücktes Kapital der GmbH. Die Einlagen auf das Stammkapital dürfen von der GmbH weder verzinst noch an die Gesellschafter zurückgezahlt werden. Es muss mindestens 25.000 Euro betragen.
Wertpapierkennnummer (WKN)	Die Wertpapierkennnummer (WKN) ist eine sechsstellige Kennziffer, die zur klaren Identifikation von Wertpapieren dient. Alle an den deutschen Börsen gehandelten Wertpapiere sind mit

	einer WKN ausgestattet. Im Jahr 2003 wurde die WKN jedoch durch die ISIN ersetzt, um somit eine weltweite Standardisierung herbeizuführen.
Zeichnungsfrist	Zeitraum, in dem die Zeichnung neu aufgelegter Beteiligungen möglich ist.
Zeichnung	Angebot auf Erwerb einer Beteiligung.