

# DIE ANLEIHE NSI IMMOBILIEN DEUTSCHLAND 2

WIR LEBEN BERATUNG

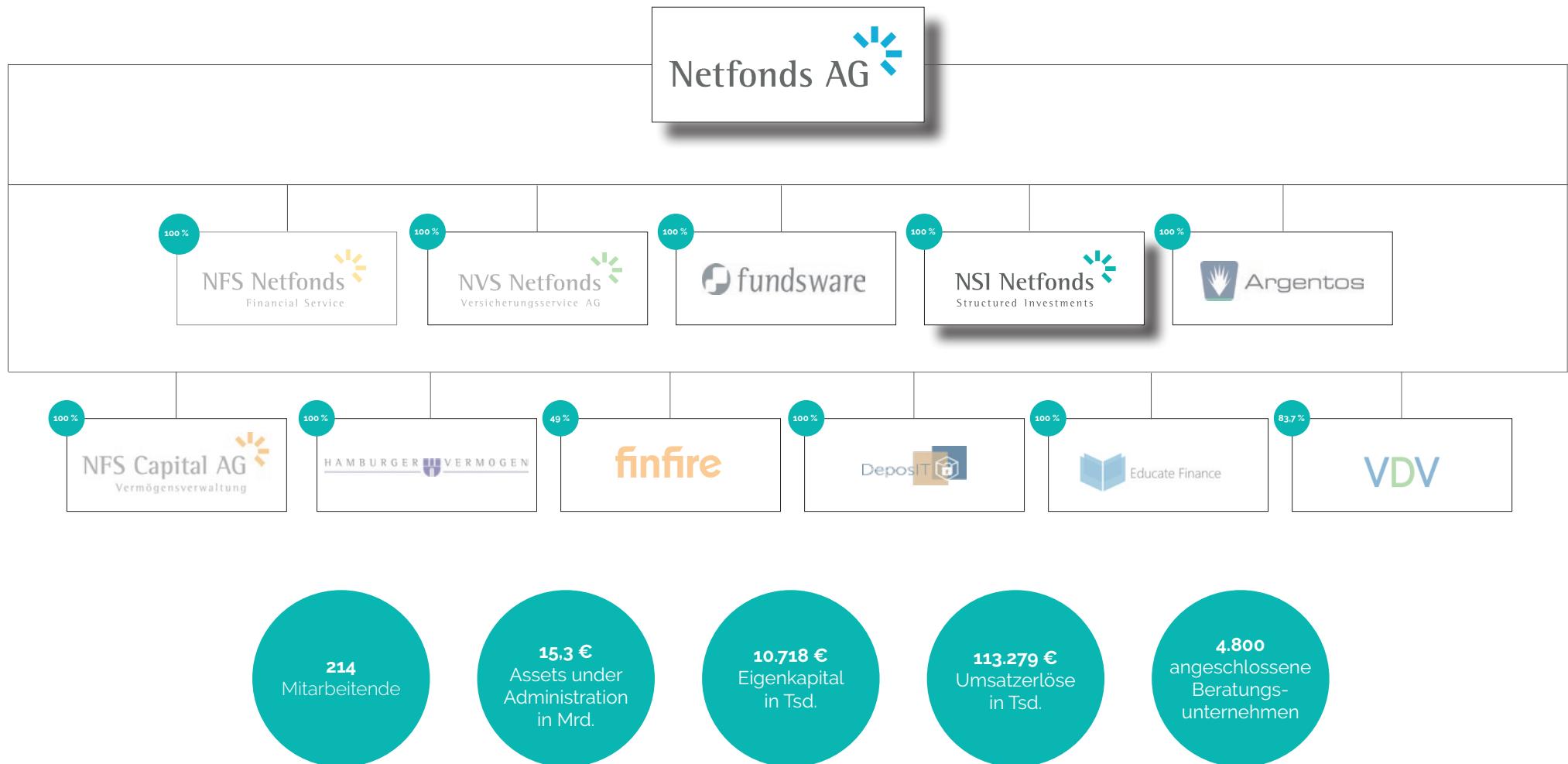
# NSI Netfonds Structured Investments – wir leben Immobilien



Die **NSI Netfonds Structured Investments GmbH** ist eine 100%ige Tochter der **Netfonds AG** aus Hamburg.

Unser Geschäftszweck ist der **Einkauf, die Aufbereitung, Entwicklung und Vermarktung** von Immobilien sowie die **Beteiligung** an Liegenschaften, Bauträgern und Initiatoren.

# Die Netfonds- Gruppe



# Anleihe-Objekte – so attraktiv wie rentabel



Ihrem Selbstverständnis entsprechend zielt die NSI GmbH darauf ab, ihre Bestände mittel- bis langfristig zu halten. Gleichwohl gehören aber auch **Verkäufe** von Globalobjekten, sowie die **Privatisierung** von Wohnimmobilien und der daraus resultierende **Verkauf von Eigentumswohnungen** zu unserem Geschäftszweck.

Als **Anleihe-Objekte** bezeichnen wir vermietete Immobilien, die über Anleihen der NSI GmbH **refinanziert** werden. Sie bieten den Anlegern eine attraktive, regelmäßige Zinsauszahlung.

Während der Laufzeit der Anleihe werden die eingekauften Objekte teilweise auch schon wieder **rentabel veräußert**. Weiterhin werden Objekte im **Bestand** entwickelt und gehalten.

# Die Qualitätsmerkmale unserer Anleihe-Objekte

## Rendite

Attraktive Verzinsung von  
4,25 % pro Jahr

Konservative Anlage in Immobilien  
schon ab 10.000 Euro

Kurze Laufzeit

## Sicherheit

Sehr solides Geschäftsmodell

Konservatives Immobiliensegment

Sicherheitsorientierte Ankaufkriterien

Finanzstarker Unternehmensverbund

Umfangreiche gutachterliche Prüfun-  
gen der Immobilien

## Expertise

25 Jahre Erfahrung im erfolgreichen  
Immobilien-Management

Vertriebszugang zu deutschlandweit  
4.800 Beratern

**4,25 % Rendite**

Konservatives Geschäftsmodell

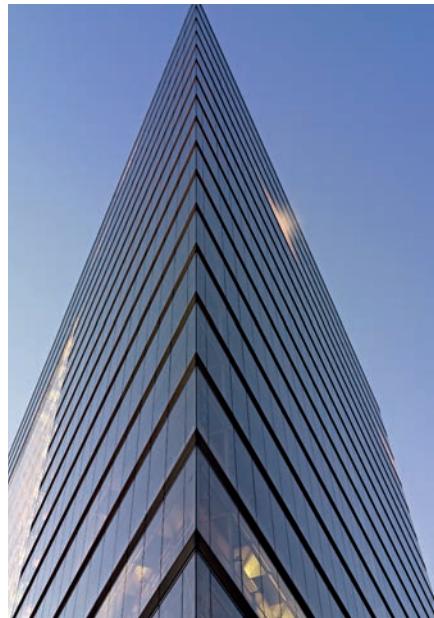
Hohe Expertise

Finanzstarker Unternehmensverbund

# Fact-Sheet – Anleihe NSI Immobilien Deutschland 2

<b>Emittent</b>	NSI Netfonds Structured Investments GmbH	<b>Mindestzeichnungssumme</b>	Private Placement 100.000 € Public Placement 10.000 €
<b>WKN / ISIN</b>	A254T1 / DE000A254T16	<b>Zinszahlung</b>	jährlich
<b>Emissionsvolumen</b>	Bis zu 15 Millionen €	<b>Erste Zinszahlung</b>	10.01.2021
<b>Verzinsung</b>	4,25 % p. a.	<b>Fälligkeit</b>	10.07.2025
<b>Laufzeit</b>	4 Jahre, 10 Monate (bis 30.06.2025)	<b>Verwendungszweck</b>	Investiv, Auf- und Ausbau des Bestandsimmobilien-Portfolios
<b>Stückelung</b>	1.000 €		
<b>Rückzahlungsbetrag</b>	100 %		

# Die Wohnimmobilie – unsere Philosophie, Ihre Sicherheit



Die Grundlage der Inhaberschuldverschreibung  
**NSI Immobilien Deutschland 2** ist die Wohnimmobilie.  
Dabei gilt zu berücksichtigen:

Haus ist nicht gleich Haus!

Aus diesem Grund setzen wir auf Bestandsimmobilien,  
denn sie

- haben ihre Wohntauglichkeit seit Jahrzehnten bewiesen,
- bieten Vermietungssicherheit,
- liegen in gewachsener Umgebung.

# NSI Immobilien Deutschland 2 – Investitionsportfolio



**NSI Immobilien Deutschland 2 investiert in 88 Mehrfamilienhäusern** (insgesamt 498 Wohneinheiten) in der **Region Zwickau**.

Die Region ist ein wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt in Sachsen und für den **VW-Konzern** zentraler Ausgangspunkt für die Entwicklung der Elektro-Mobilität. Bereits heute sind mehr als **8.000 Arbeitnehmer am Standort Zwickau** bei VW beschäftigt.

Das Immobilienportfolio besteht vornehmlich aus **Vier- bis Sechs-Familien-Häusern** in größtenteils saniertem Zustand. Die durchschnittliche **Mietrendite beträgt ca. 6,85 % p. a.** bei einer Miete in Höhe von rund **5,22 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche**.

## Zwickau in Sachsen – tief im Osten und ganz weit vorne



- Attraktive Mietrenditen im Bereich der Bestandswohnungen
- Viertgrößte sächsische Stadt mit rund 90.000 Einwohnern
- Wiege der sächsischen Automobilindustrie
- Alle 8.000 Mitarbeiter des ansässigen VW-Werks werden im Rahmen von Qualifizierungsmaßnahmen auf die Produktion von E-Autos und den Umgang mit Starkstrom vorbereitet.

Damit entstehen am Standort Zwickau langfristige Arbeitsplätze.

- Gute Infrastruktur
- Die Arbeitslosenquote liegt bei rund 4,3 %, stetig sinkende Arbeitslosenzahlen und weiter steigende Beschäftigungszahlen
- Hoher Kultur- und Freizeitwert

## NSI Immobilien Deutschland 2 – Impressionen Sachsen-Portfolio

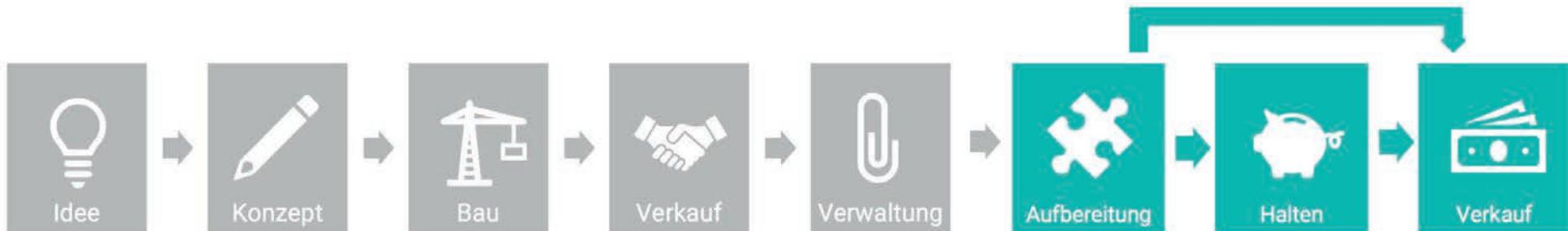


# Die Investitionen – spät einsteigen, Risiken minimieren

## Phasen der Immobilien- Projektentwicklung

Je früher die Phase, desto höher das Risiko.

Unser Exit fängt da an, wo die Risiken überschaubar und die Sicherheit groß ist.



# Ankaufkriterien für Wohnimmobilien I



## Standort-Kriterien

Konzentration auf Immobilien **in ganz Deutschland** in einfachen bis guten Lagen, die sich auch in der Peripherie von Ballungszentren und Großstädten befinden können. **Bevorzugte Standorte** sind sogenannte Mittelstädte in B- bis D-Lagen, die folgende Eigenschaften erfüllen:

- Gute makroökonomische Fundamentaldaten; mittlerer bis sehr guter Mikrostandort; keine Brennpunkte
- Arbeitslosenquote unter dem Landesdurchschnitt
- Der Vermietungsstand (Leerstand) in der Region darf den des Portfolios nicht unterschreiten
- Die Kaufkraftkennziffer der Bevölkerung muss im Verhältnis zu den Neuvermietungen je m<sup>2</sup> Wohnfläche (Kaltmiete) positiv sein

# Ankaufkriterien für Wohnimmobilien II

## Objekt-Kriterien

Alle angedienten Objekte werden substanzial von einem zertifizierten Sachverständigen geprüft und vor dem Erwerb mit umfangreichen Gutachten (technische Due Diligence) versehen. Unter anderem werden notwendige Investitionen zeitlich differenziert nach:

- Investitionen direkt nach dem Ankauf,
- Investitionen in den ersten 5 Jahren nach dem Ankauf,
- Investitionen für wertverbessernde Maßnahmen.

Diese Investitionen werden bei der Ankaufkalkulation mit berücksichtigt. Es besteht kein Interesse an reinen Sanierungsobjekten, die zum Ankaufszeitpunkt nicht vermietbar sind.

Der Gewerbeanteil der angedienten Wohnimmobilienportfolios darf maximal 25 % der gesamten Nettokaltmiete betragen (Vermeidung von Ankermietern).

# Ankaufkriterien für Wohnimmobilien III

## Kalkulations-Kriterien

Der Kaufpreisfaktor darf maximal das 20-Fache der Jahresnettokaltmiete betragen, was einer jährlichen Mietrendite von 5 % entspricht. Grundsätzlich werden zwischen 10 % und 15 % der jährlichen Kaltmieteinnahmen als Mietausfallwagnis und ca. 8 % der jährlichen Kaltmieteinnahmen für Instandhaltungsmaßnahmen auf einem eigens hierfür angelegten „Reservekonto“ hinterlegt.

Ist der Cash-Flow nach allen oben genannten Rückstellungen, Kosten für Hausverwaltung, Zinsen für das Kreditinstitut und die Anleihe positiv, können die Objekte erworben werden.

Objekte, die für die spätere Wohnungsprivatisierung vorgesehen sind, müssen nicht nur die Kriterien des Verkaufs von vermieteten Eigentumswohnungen an Kapitalanleger erfüllen, sondern ebenfalls dem marktüblichen Verkaufspreis vor Ort an „Selbstnutzer“ entsprechen.

Einzelobjekte mit einem Kaufpreis ab € 300.000 werden unter der Maßgabe der Erfüllung der o. g. Kriterien ebenso erworben wie Immobilienportfolios mit Kaufpreisen bis € 30 Millionen.

# Anleihe-Objekte – unser Geschäftsmodell

## Verkauf

Verkauf der Immobilienportfolios über zahlreiche Vertriebszugänge:

Verkauf der Objekte global als Mehrfamilienhäuser an Privatinvestoren

Verkauf der Objekte global an Private-Placements

Umwandlung der Objekte in Eigentumswohneinheiten und der Verkauf an Eigennutzer und Privatinvestoren

Verkauf von Immobilienportfolios an institutionelle Investoren

## Ankauf

Ankauf von Immobilienportfolios  
300.000 bis 30 Mio Euro  
pro Einzelinvestment

## Aufarbeitung

Strukturelle Aufarbeitung und rechts-sichere Entwicklung der Immobilienportfolios

## Halten

Entwicklung des Immobilienportfolios mit 25 Jahren Erfahrung im Immobilien-Management

# Business-Plan – die 5-Jahres-Planung

	Erläuterung	SUMME 2019	SUMME 2020	SUMME 2021	SUMME 2022	SUMME 2023	SUMME 2024
<b>Umsatz gesamt</b>	<i>Verkauf Global-Objekte zzgl. Verkauf Wopri-Objekte zzgl. Erlöse Maklergeschäft zzgl. Erlöse Vertriebsaufträge zzgl. Erlöse Management-Fee</i>	<b>5.497.845,00 €</b>	<b>17.293.317,50 €</b>	<b>22.647.806,80 €</b>	<b>26.713.610,20 €</b>	<b>31.535.783,20 €</b>	<b>37.284.350,00 €</b>
<b>Rohertrag gesamt</b>	<i>Umsatz nach Provisionen und vor Kosten</i>	<b>1.635.961,70 €</b>	<b>3.760.132,08 €</b>	<b>4.548.334,25 €</b>	<b>5.097.563,89 €</b>	<b>5.716.948,94 €</b>	<b>6.423.880,26 €</b>
<b>Einkauf Immobilien inkl. Kauf-Nebenkosten</b>	<i>Einkauf von Mehrfamilienhäusern, die als Global- und Wopri-Objekte verkauft werden sollen.</i>	<b>11.673.309,00 €</b>	<b>46.693.236,00 €</b>	<b>56.031.883,20 €</b>	<b>61.635.071,52 €</b>	<b>67.798.578,67 €</b>	<b>74.578.436,54 €</b>
<b>Verkauf Global-Objekte</b>	<i>Verkauf von Mehrfamilienhäusern, die von der NSI eingekauft wurden.</i>	<b>2.313.200,00 €</b>	<b>6.939.600,00 €</b>	<b>8.327.520,00 €</b>	<b>9.993.024,00 €</b>	<b>11.991.628,80 €</b>	<b>14.389.954,56 €</b>
<b>Rohertrag 1 Globalobjekte</b>		<b>532.799,12 €</b>	<b>832.752,00 €</b>	<b>999.302,40 €</b>	<b>1.199.162,88 €</b>	<b>1.438.995,46 €</b>	<b>1.726.794,55 €</b>
<b>Verkauf Wopri-Objekte</b>	<i>Verkauf von Eigentumswohnungen, die von der NSI selbst eingekauft und aufbereitet wurden.</i>	<b>1.696.639,00 €</b>	<b>6.786.556,00 €</b>	<b>10.179.834,00 €</b>	<b>12.215.800,80 €</b>	<b>14.658.960,96 €</b>	<b>17.590.753,15 €</b>
<b>Rohertrag 1 Wopri Objekte</b>		<b>208.631,00 €</b>	<b>834.524,00 €</b>	<b>1.251.786,00 €</b>	<b>1.502.143,20 €</b>	<b>1.802.571,84 €</b>	<b>2.163.086,21 €</b>
<b>Erlöse Maklergeschäft</b>	<i>Netto-Courtage-Einnahmen von Objekten, die durch ein klassisches Maklergeschäft verkauft werden.</i>	<b>113.099,00 €</b>	<b>169.648,50 €</b>	<b>203.578,20 €</b>	<b>244.293,84 €</b>	<b>268.723,22 €</b>	<b>295.595,55 €</b>
<b>Erlöse Vertriebsaufträge</b>	<i>Provisions-Einnahmen von Objekten, die durch exklusive Vertriebsaufträge über Vertriebspartner verkauft werden.</i>	<b>688.805,00 €</b>	<b>688.805,00 €</b>				
<b>Erlöse Managementfee</b>	<i>Umsatz von Beratungs- und Verwaltungsaufträgen.</i>	<b>11.900,00 €</b>	<b>11.900,00 €</b>				
<b>Erlöse Mieteinnahmen</b>		<b>674.202,00 €</b>	<b>2.696.808,00 €</b>	<b>3.236.169,60 €</b>	<b>3.559.786,56 €</b>	<b>3.915.765,22 €</b>	<b>4.307.341,74 €</b>
<b>Kosten</b>							
<b>Personalkosten insgesamt</b>		<b>373.344,00 €</b>	<b>601.281,08 €</b>	<b>625.403,91 €</b>	<b>625.403,91 €</b>	<b>625.403,91 €</b>	<b>629.158,91 €</b>
<b>Kosten (ohne Personalkosten)</b>		<b>844.233,00 €</b>	<b>894.233,00 €</b>	<b>944.233,00 €</b>	<b>994.233,00 €</b>	<b>1.044.233,00 €</b>	<b>1.094.233,00 €</b>
<b>Kosten gesamt</b>		<b>1.217.577,00 €</b>	<b>1.495.514,08 €</b>	<b>1.569.636,91 €</b>	<b>1.619.636,91 €</b>	<b>1.669.636,91 €</b>	<b>1.723.391,91 €</b>
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>418.384,70 €</b>	<b>2.264.618,00 €</b>	<b>2.978.697,34 €</b>	<b>3.477.926,98 €</b>	<b>4.047.312,03 €</b>	<b>4.700.488,35 €</b>
<b>Zinsaufwand/-ertrag</b>		<b>- 687.964,00 € -</b>	<b>2.007.809,15 € -</b>	<b>2.409.370,98 € -</b>	<b>2.650.308,08 € -</b>	<b>2.915.338,88 € -</b>	<b>3.206.872,77 €</b>
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>		<b>- 269.579,30 €</b>	<b>256.808,85 €</b>	<b>569.326,36 €</b>	<b>827.618,90 €</b>	<b>1.131.973,15 €</b>	<b>1.493.615,58 €</b>

# Eine Erfolgsgeschichte – die Anleihe NSI Immobilien Deutschland 1



In den vergangenen Monaten hat die NSI mit dem Kapital der **Immobilienanleihe NSI Immobilien Deutschland 1** vierundzwanzig lukrative Objekte für insgesamt **21,47 Millionen Euro** erworben. Der durchschnittliche Kaufpreis lag rund **3 %** unter den Gutachter-Werten.

Die erworbenen Objekte haben eine **Gesamtfläche von 16.090 m<sup>2</sup>**. Der durchschnittliche Einkaufspreis pro Quadratmeter beträgt **1.335 Euro**. Bei einer Gesamt-Jahresmiete von **1.174.183 Euro** ergibt sich eine durchschnittliche Mietrendite per anno von **5,47 %**. Damit liegen wir aktuell über der von uns angestrebten **Mietrendite von 5,0 % per anno**.

# Referenzen – das Portfolio der Vorgänger-Anleihe NSI Immobilien Deutschland 1



Ihr **NSI Netfonds-Team** bedankt sich für Ihr Interesse und das entgegengebrachte Vertrauen



Wir freuen uns auf Sie! Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen unter [investor@nsi-netfonds.de](mailto:investor@nsi-netfonds.de) zur Verfügung.

# Haftungsausschluss

Die zur Verfügung gestellte Präsentation der NSI Netfonds Structured Investments GmbH ist kostenlos. Sie enthält Inhalte externer Dritter, auf deren Inhalte die NSI Netfonds Structured Investments GmbH keinen Einfluss hat. Die Inhalte der hier zusammen getragenen Darstellungen werden mit größter Sorgfalt zusammen getragen und erstellt. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der hier gepflegten Daten, ihres gesetzeskonformen Umfangs und ihrer Darstellung übernimmt die NSI Netfonds Structured Investments GmbH indes keine Haftung. Die abgebildeten Informationen stellen weder Entscheidungshilfen für wirtschaftliche, rechtliche, steuerliche oder andere Beratungsfragen dar, noch sollten allein aufgrund dieser Angaben Anlage- oder sonstige Entscheide gefällt werden. Sie stellen insbesondere keine Empfehlung, kein Angebot, keine Aufforderung zum Erwerb/Verkauf von Anlageinstrumenten oder zur Tätigung von Transaktionen und auch nicht zum Abschluss irgendeines Rechtsgeschäftes dar.

Der Erwerb der hierin beschriebenen Wertpapiere kann und sollte ausschließlich auf Basis der im jeweiligen Prospekt enthaltenen Informationen erfolgen. Der Erwerb von Wertpapieren beinhaltet bestimmte Risiken, unter anderem Marktrisiken, Kreditrisiken und Liquiditätsrisiken. Anleger sollten sicherstellen, dass sie alle diese Risiken verstehen, bevor sie sich entschließen, in die hierin beschriebenen Wertpapiere zu investieren. Anleger sollten insbesondere unter Berücksichtigung ihrer Erfahrung, Ziele, finanziellen, steuerlichen und rechtlichen Situation sorgfältig prüfen, ob die Wertpapiere für sie individuell geeignet sind. Bei Zweifeln sollten Anleger vor einem Investment entsprechende professionelle Beratung in Anspruch nehmen.

Die NSI Netfonds Structured Investments GmbH kann eigene wirtschaftliche Interessen an den Wertpapieren oder anderen in diesem Dokument beschriebenen Finanzinstrumenten oder mit diesen in Beziehung stehenden Finanzinstrumenten haben.

Herausgeber ist die NSI Netfonds Structured Investments GmbH, Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg, vertreten durch die Geschäftsführer Karsten Dümmler und Mirko Schmidtner. Zuständiges Registergericht ist das Amtsgericht Hamburg, die NSI Netfonds Structured Investments GmbH wird dort unter der HRB-Nr.99355 geführt.