



## **NSI Asset AG**

**(vormals: Value Management & Research AG)**

**Zusammengefasster Konzernlagebericht und Lagebericht der NSI Asset AG für das Geschäftsjahr 2022**

**NSI Asset AG**  
(vormals: Value Management & Research AG)

**Zusammengefasster Konzernlagebericht und Lagebericht der  
NSI Asset AG für das Geschäftsjahr 2022**

**Inhaltsverzeichnis**

Geschäftsmodell der NSI Asset AG .....	4
Wesentliche Standorte.....	5
Erklärung zur Unternehmensführung .....	6
Mitarbeiter .....	7
Zielsetzungen und Strategien.....	7
Steuerungssystem, interne Kontrollsysteme .....	8
Wirtschaftsbericht .....	9
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen .....	9
Geschäftsverlauf.....	10
Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.....	13
Erträge und Aufwendungen.....	13
Finanzlage .....	15
Vermögenslage.....	18
Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren.....	19
Nachtragsbericht.....	19
Bericht über die erwartete Entwicklung sowie über Chancen und Risiken .....	20
Ausblick für die NSI Asset Group .....	21
Risikobericht .....	22
Chancenbericht.....	24
Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem mit Relevanz für den Konzernrechnungslegungsprozess .....	25
Risikoberichterstattung im Zusammenhang mit dem Einsatz von Finanzinstrumenten.....	25
Vergütungsbericht.....	25
Übernahmerelevante Angaben.....	26
Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals .....	26
Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen .....	26
Beteiligungen am Kapital, die 10% der Stimmrechte überschreiten .....	26
Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen .....	26
Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben .....	26
Gesetzliche Vorschriften und Bestimmungen der Satzung über die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und die Änderung der Satzung.....	27
Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen .....	27

Wesentliche Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen .....	28
Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit Vorstandsmitgliedern oder Arbeitnehmern getroffen sind .....	28
Zukunftsbezogene Aussagen .....	28
Lagebericht der NSI Asset AG (Angaben zum Einzelabschluss).....	29
Erträge und Aufwendungen.....	29
Finanzlage .....	29
Vermögenslage.....	29
Erklärung zur Unternehmensführung .....	30
Versicherung der gesetzlichen Vertreter .....	30

## Geschäftsmodell der NSI Asset AG

Die NSI Asset AG (vormals: Value Management & Research AG) (nachfolgend „NSI Asset“ oder die „Gesellschaft“) ist eine Holdinggesellschaft für eine Gruppe von Unternehmen aus der Finanzanlagenvermittlung und dem Immobilienwesen. Dabei stellt das Immobiliensegment einen relativ jungen Geschäftszweig des Konzerns dar. Der Eintritt in das nachfolgend als „Immobilien-Beteiligungen“ bezeichnete Segment gelang der NSI Asset im November 2020 durch den Erwerb der NSI Sachsen Portfolio GmbH. Seither wird dieses Geschäftssegment kontinuierlich ausgeweitet. Der Konzern erzielt neben den Provisionserlösen im Bereich der Finanzanlagenvermittlung somit Erträge aus der Vermietung, Verwaltung, Vermittlung und dem Verkauf von Immobilien.

Das im März 2019 durch eine Mehrheitsbeteiligung an einem Unternehmen der Versicherungsvermittlung implementierte Segment „Versicherungsvermittlung“ wurde zum 30. Dezember 2021 zum Teil veräußert. Die verbliebenen Anteile (25,001%) werden zum 31. Dezember 2022 als zur Veräußerung gehalten bilanziert und gemäß den geschlossenen Vereinbarungen im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2023 veräußert.

Die NSI Asset ist im Geschäftsjahr 2022 einzuteilen in zwei Geschäftssegmente:

1. Finanzanlagenvermittlung
2. Immobilien-Beteiligungen

Das Segment Versicherungsvermittlung stellte im Geschäftsjahr 2021 letztmalig ein wesentliches Geschäftssegment des Konzerns dar.

Zum Segment **Finanzanlagenvermittlung** zählen:

- 4 Free AG
- Fondsvermittlung24.de GmbH
- Fondsvermittlung24.de Geschlossene Beteiligungen GmbH
- DGF Deutsche Gesellschaft für Finanzanalyse mbH
- G.O. Duwensee & Partner GmbH
- ftd.de Media GmbH

Das Segment **Immobilien-Beteiligungen** bildete zunächst die NSI Sachsen Portfolio GmbH (kurz: NSI Sachsen) mit ihren in 2021 erworbenen Tochterunternehmen Wohnungsbaugesellschaft Zwickauer Land mbH (kurz: WZL) und St. Jacobus Grundbesitz Sachsen GmbH (kurz: StJ). Mit Kaufvertrag vom 16. Dezember 2021 wurde das Segment deutlich ausgeweitet. Die NSI Asset erwarb 88,72% der Anteile an der NSI Netfonds Structured Investments GmbH (kurz: NSI Netfonds) mit ihren 100%tigen Tochterunternehmen NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH, NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH, NSI Immobilien Portfolio Dritte GmbH sowie der 90%tigen Tochtergesellschaft PG Lüneburg 1 GmbH i.L. und der 89,1%tigen Tochtergesellschaft Rungholt 1 GmbH. In den Monaten April und Mai 2022 wurde das Segment Immobilien-Beteiligungen durch die Gründung der NSI Immobilien Portfolio Fünfte GmbH, NSI Immobilien Investitions GmbH, NSI HD Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH, sowie der Personengesellschaften NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co. KG und NSI Deutschland Portfolio Beteiligungs GmbH & Co. KG weiter ausgebaut.

Im Fokus des Segments Immobilien-Beteiligungen stehen die Vermietung, Verwaltung, Vermittlung sowie der An- und Verkauf von Immobilien. Dabei stehen bei der NSI Sachsen und ihren Tochterunternehmen die Vermietung und Verwaltung von Gewerbe- und Wohnimmobilien im Vordergrund. Die Haupttätigkeitsbereiche der NSI Netfonds 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 NSI Netfonds selbst und/oder durch die Tochtergesellschaften. Im Rahmen ihrer operativen Geschäftstätigkeit ist die NSI Netfonds in vier Immobilienbereichen (Globalobjekte, Private Placement-Objekte, Anleihe-Objekte sowie Wopri-Objekte) tätig,

bei welchen sie jeweils verschiedene Funktionen übernimmt. Wohnimmobilien, die sich zur Wohnungsprivatisierung eignen, werden als Wopri-Objekte bezeichnet. Im Rahmen ihrer Tätigkeit prüft die NSI Netfonds im Immobilienbereich der Wopri-Objekte Anbieter und deren Immobilien für die Netfonds AG (vor), holt Vertriebsvereinbarungen ein und nimmt ggf. exklusive Vertriebsaufträge von Immobilienanbietern an bzw. holt diese für die Netfonds AG ein.

Die Ertragslage des Geschäftssegments Finanzanlagenvermittlung ist von den Marktentwicklungen Deutschlands abhängig und steht in erster Linie im Zusammenhang mit den Ereignissen am Kapitalmarkt. Zielgruppen des Segments sind sowohl selbstbestimmt handelnde Kunden, sogenannte „Execution Only-Kunden“, als auch Kunden mit ganzheitlichem Beratungsbedarf.

Für die Unternehmen der Finanzanlagenvermittlung bilden die Betreuungs- und Beratungsbeziehungen zu Endkunden und die daraus hervorgehenden Provisions- und Courtageansprüche gegenüber Produktgebern, z.B. Depotbanken und Fondsgesellschaften den relevantesten Ertragsfaktor. Das Management der Courtage- und Vertriebsvereinbarungen mit Produktgebern und die Abrechnung der Provisions- und Courtageansprüche übernimmt die Netfonds Gruppe.

Die Ertragslage des Segments Immobilien-Beteiligungen steht in enger Verbindung mit den Entwicklungen am deutschen Immobilienmarkt. Vor dem Hintergrund steigender Mieten und zunehmender Immobilienpreise erhofft sich die NSI Asset aus diesem Segment zukünftige Zuflüsse sowohl aus der Vermietung als auch aus künftigen Veräußerungen von Immobilien. Dabei werden die aktuellen Geschehnisse am Immobilienmarkt kontinuierlich beobachtet.

Das Segment **Versicherungsvermittlung** bildete die mitNORM GmbH. Die Ertragszahlen aus diesem Segment gingen in 2021 für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Dezember 2021 in das Konzernergebnis der NSI Asset ein. Nach der Veräußerung von 25% der gehaltenen 50,001% der Geschäftsanteile im Dezember 2021 hält die NSI Asset zum 31. Dezember 2022 noch 25,001% an der mitNorm. Die verbliebenen Anteile werden gemäß Nachtrag 1 zum Geschäftsanteilskauf- und Abtretungsvertrag im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2023, bis spätestens zum 31. März 2023, veräußert. Die Anteile werden zum Stichtag als zur Veräußerung gehaltene Anteile im Umlaufvermögen in den sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten bilanziert.

## **Wesentliche Standorte**

Die NSI Asset hat ihren Hauptsitz in Hamburg.

Am Firmensitz der NSI Asset befinden sich im Bereich **Finanzanlagenvermittlung** die 4 Free AG, die Fondsvermittlung24.de GmbH, die Fondsvermittlung24.de Geschlossene Beteiligungen GmbH, die DGF Deutsche Gesellschaft für Finanzanalyse mbH sowie die ftd.de Media GmbH. Diese Unternehmen konzentrieren sich im Wesentlichen auf die telefonische Betreuung und Online-Betreuung ihrer Kunden.

Die G.O. Duwensee & Partner GmbH hat ihren Sitz in Karlsruhe.

Mit der Ausnahme der Gesellschaften Wohnungsbaugesellschaft Zwickauer Land mbH und St. Jacobus Grundbesitz Sachsen GmbH, deren Firmensitz sich jeweils in Zwickau befindet, haben sämtliche Unternehmen aus dem Segment **Immobilien-Beteiligungen** ihren Firmensitz in Hamburg. Dabei befinden sich alle Tochterunternehmen aus dem NSI Netfonds-Teilkonzern am Firmensitz der NSI Netfonds. Dies umfasst die NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH, NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH, NSI Immobilien Portfolio Dritte GmbH, PG Lüneburg 1 GmbH i.L. und die Rungholt 1 GmbH sowie die neugegründeten Tochterunternehmen NSI Immobilien Portfolio Fünfte GmbH, NSI Immobilien Investitions GmbH, NSI HD Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH, NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co. KG und die NSI Deutschland Portfolio Beteiligungs GmbH & Co. KG.

## Erklärung zur Unternehmensführung

Die NSI Asset AG hat die Erklärung zur Unternehmensführung abgegeben und unter Anwendung des § 289f Abs. 1 S. 2 HGB im Internet ([nsi-asset.de](http://nsi-asset.de)) öffentlich zugänglich gemacht. Der Vorstand und der Aufsichtsrat haben die Erklärung nach § 161 AktG abgegeben und den Aktionären im Internet ([nsi-asset.de](http://nsi-asset.de)) dauerhaft zugänglich gemacht.

Die NSI Asset AG und der NSI Asset-Konzern sind auf langfristigen Erfolg ausgerichtet. Entsprechend hat eine verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung einen hohen Stellenwert im Unternehmen. Die Geschäftsziele, internen Unternehmensprozesse und Risikokontrollmaßnahmen werden mit Hilfe der eingesetzten Controlling-Systeme, Verfahren und Berichtsstandards überprüft. Die Unternehmensführung der Gesellschaft hält sich an die geltenden Gesetze, Satzung der NSI Asset AG sowie die unternehmensinternen Richtlinien.

Für das Segment Finanzanlagenvermittlung stellt der Vorstand der 4 Free AG in regelmäßigen Abständen einen Bericht über die Entwicklung von Investmentfonds-Beständen, Neukunden, Provisions- bzw. Umsatzerlösen und Personalkosten dem Vorstand und Aufsichtsrat der NSI Asset zur Verfügung. Daneben überwacht der Vorstand der 4 Free AG die Zahlungsziele in der Fremdkapitalausstattung und versorgt den Vorstand der NSI Asset mit entsprechenden Auswertungen.

Für das Segment Immobilien-Beteiligungen erstellen die Geschäftsleitungen der NSI Sachsen und der NSI Netfonds in regelmäßigen Abständen Berichte und Analysen über die Auslastung der Wohnimmobilien sowie die Entwicklung der Mieterlöse. Zudem erfolgt ein enger Austausch mit dem Vorstand und dem Aufsichtsrat der NSI Asset zum Stand der Veräußerung einzelner gehaltener Immobilien. Zahlungsziele in der Fremdkapitalausstattung werden in enger Zusammenarbeit zwischen den Geschäftsleitungen und dem Vorstand der NSI Asset überwacht. Für sämtliche bedeutende Verträge und Dokumente gibt es im Immobilien-Bereich verbindliche Standards, um rechtliche Risiken zu vermeiden. Alle Ankaufs- und Verkaufsverträge sowie Teilungserklärungen werden im Einzelfall auf Übereinstimmung mit den Standards geprüft, sämtliche Besonderheiten mit dem Vorstand und dem Aufsichtsrat der NSI Asset abgestimmt.

Parallel stellt die Netfonds Gruppe dem Vorstand der NSI Asset Reportings zur Provisionsabrechnung der 4 Free AG, der Fondsvermittlung24.de GmbH und der DGF Deutsche Gesellschaft für Finanzanalyse mbH zur Verfügung.

Die bereitgestellten Berichte, Auswertungen und Reportings unterstützen die enge Abstimmung zwischen dem Vorstand der NSI Asset und der Geschäftsleitung der 4 Free AG.

In diesem Zusammenhang werden die Marktpreisrisiken überwacht. Die Steuerung der Marktpreisrisiken erfolgt auf Einzelebene. Eine operative Sensitivitätsanalyse hinsichtlich des Marktpreisrisikos wird für den Konzern nicht durchgeführt, da Zins- und Währungsrisiken für den Konzern von untergeordneter Bedeutung sind.

Aus den vorgenannten Erläuterungen geht hervor, wie die Gruppe Risiken mit großer Auswirkung auf das weitere Fortbestehen feststellt und geeignete Management-Maßnahmen und Abläufe zur Risikovermeidung trifft. Ein wesentlicher Teil des Risikomanagements besteht aber auch darin, Risiken darzustellen, aus denen mögliche Schäden entstehen können sowie das Eintreten dieser durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

Die Gesellschaft ist maßgeblich vom Ergebnis ihrer Beteiligungen geprägt. Eine wesentliche Minderung der Ertragskraft der 4 Free-Gruppe, der G.O. Duwensee & Partner GmbH oder der NSI Sachsen und NSI Netfonds mit ihren jeweiligen Tochtergesellschaften beeinträchtigt die Werthaltigkeit der jeweiligen Beteiligung in der Konzernbilanz stark. Das Management der NSI Asset-Gruppe betreut und kontrolliert ihre Tochtergesellschaften aktiv, um eine dauerhafte Minderung der Werthaltigkeit zu vermeiden.

Die NSI Asset hat zum 31. Dezember 2022 einen Vorstand und drei weitere fachliche Mitarbeiter, die bei der Konzernobergesellschaft NSI Asset angestellt sind. Ein Ausfall des einzigen Vorstandsmitglieds birgt für die Gesellschaft ein Risiko, da die Person kurzfristig nur schwer zu ersetzen wäre. Der Aufsichtsratsvorsitzende

würde in einem solchen Fall kurzfristig die Aufgaben des Vorstandes übernehmen, bis ein Ersatz-Vorstandsmitglied gefunden ist. Wesentliche Aufgaben wie z.B. die laufende Buchführung, das Management der Vertriebs- und Courtagevereinbarungen von Finanzanlagenvermittlungen und der Vertrieb im Bereich Immobilien-Beteiligungen wurden an verschiedene externe Dienstleister ausgelagert.

Die bestehenden Leitlinien des Risikomanagements werden jährlich überprüft und an die veränderte strategische Ausrichtung angepasst. Das gelebte Risikomanagement verbindet die Gesamtheit aller organisatorischen Regelungen und Maßnahmen zur Risikofrüherkennung und -steuerung, um den Fortbestand der NSI Asset sicherzustellen. Das Risikomanagement konzentriert sich vor allem auf Störpotentiale, die eine Bedrohung für den Erfolg oder die Existenz der Gesellschaft darstellen.

Die sich aus dem Finanzmarktintegritätsstärkungsgesetz (FISG) seit 2021 ergebenden Vorgaben des neu eingeführten § 91 Abs. 3 AktG ergänzen verpflichtend die Unternehmensführung von börsennotierten Gesellschaften im Hinblick auf die Einrichtung eines dem Unternehmen angemessenen und wirksamen Risikomanagementsystems. NSI Asset berücksichtigt diese erweiterten Vorschriften bei der Einrichtung und Fortentwicklung des Risikomanagementsystems.

Die Gesellschaft hat das Risikomanagement als kontinuierlichen Prozess ausgestaltet, der sich aus fest definierten Bestandteilen zusammensetzt. Basierend auf der Risikoleitlinie bilden die Risikoidentifizierung, Risikobewertung, Risikosteuerung und Risikoüberwachung die Kernkomponenten des Risikomanagementprozesses. Die aus dem Risikomanagement gewonnenen Erkenntnisse werden ausgewertet und fließen in die Maßnahmenentwicklung zur Verbesserung des Risikomanagementprozesses ein.

## **Mitarbeiter**

Am Stichtag 31. Dezember 2022 beschäftigt die Gruppe 33 Mitarbeiter, gezählt in Köpfen und inkl. Vorständen, Geschäftsführern, Teilzeitangestellten und geringfügig Beschäftigten (31. Dezember 2021: 49 Mitarbeiter).

## **Zielsetzungen und Strategien**

Das Segment Finanzanlagenvermittlung verfolgt die Strategie der Kostenführerschaft, d.h. die Betriebsprozesse sind standardisiert, größtenteils automatisiert und damit der Personalaufwand minimiert. Dieser Bereich bildet seit 2019 die Cash Cow innerhalb der NSI Asset.

Der Bereich Immobilien-Beteiligungen entstand durch den Erwerb der Gesellschaft NSI Sachsen im Geschäftsjahr 2020 sowie eines entsprechenden Immobilien-Portfolios mit Wirkung auf den 1. März 2021. Hierdurch gelang der NSI Asset der Eintritt in den Immobilienmarkt. Seitdem liegt der Fokus des Konzerns unter anderem auf dem Ausbau dieses Bereichs. Der Auf- und Ausbau gelang im März 2021 zunächst durch den vorgenannten Erwerb von 89,5% der Anteile an der Wohnungsgesellschaft Zwickauer Land mbH (WZL) sowie der St. Jacobus Grundbesitz Sachsen GmbH (StJ). Die NSI Asset erzielt seither Erträge aus der Vermietung, Verwaltung und dem Verkauf von Immobilien.

Eine starke Ausweitung des Immobilienbereichs ergab sich im Dezember 2021 durch den Erwerb der NSI Netfonds Structured Investments GmbH mit ihren Tochtergesellschaften und der entsprechenden Immobilien-Portfolios. Im ersten Halbjahr 2022 wurde das Immobiliensegment durch die Gründung fünf weiterer NSI-Gesellschaften erneut vergrößert.

Die Strategie der NSI Netfonds und der NSI Sachsen zielt auf ein nachhaltiges Wachstum des Wohnimmobilienportfolios ab. Die beiden wesentlichen Ertragsquellen sind dabei die stabilen Cashflows aus Mieteinnahmen sowie kontinuierliche Veräußerungen von zum überwiegenden Anteil bereits entwickelten Immobilien. Das Immobilienvermögen sowie der Anteil der Mieterlöse am Umsatz sollen trotz der Veräußerungen durch

überproportional mehr Zukäufe stetig gesteigert werden. Der Immobiliensektor soll somit zukünftig kontinuierlich erweitert werden und dient der Diversifikation des Gesamtportfolios der NSI Asset.

### **Steuerungssystem, interne Kontrollsysteme**

Geschäftsmodell und Unternehmensgröße der NSI Asset erlauben eine pragmatische Überwachung von Geschäftsverlauf, wirtschaftlicher Lage und Risiken. Die Wertschöpfung besteht im Kern aus dem Vertrieb von Vorsorgelösungen und der Vermittlung von Finanzanlageprodukten, der Vermietung von Gewerbe- und Wohnimmobilien sowie der Vermittlung und der Veräußerung von Grund und Boden und Gebäuden.

Die juristische Bestandsführung der Investmentfonds-Bestände erfolgt durch die Depotbanken und die Risikoübernahme durch die Versicherer. Das Management der Courtage- und Vertriebsvereinbarungen mit den Produktgebern und die Abrechnung der Provisions- und Courtageansprüche übernimmt die Netfonds Gruppe. Seitens NSI Asset bestehen Dienstleistungsvereinbarungen mit verschiedenen Unternehmen, deren Obergesellschaft die Netfonds AG ist („Netfonds Gruppe“). Die Netfonds Gruppe agiert u.a. als eigenständiger Pool-Dienstleister für Makler und Vertriebe im Bereich der Unterstützung im Leistungsbereich Investmentfonds. Die Netfonds Gruppe umfasst auch das größte bankenunabhängige Haftungsdach Deutschlands als einer der Marktführer unter den Maklerpools im Bereich Finanzanlagenvermittlung.

Der Vorstand der NSI Asset steht in enger Abstimmung mit den Geschäftsleitungen der einzelnen Tochtergesellschaften, ist somit in das operative Geschäft involviert und kann frühzeitig Risiken erkennen und Gegenmaßnahmen ergreifen.

Die Geschäftsführung der 4 Free AG erstellt in regelmäßigen Abständen für das Segment Finanzanlagenvermittlung einen Bericht über die Entwicklung von Investmentfonds-Beständen, Neukunden, Provisions- bzw. Umsatzerlösen und Personalkosten. Dieser Bericht wird dem Vorstand und Aufsichtsrat zur Verfügung gestellt.

Für das Segment Immobilien-Beteiligungen erstellen die Geschäftsleitungen der NSI Sachsen und der NSI Netfonds in regelmäßigen Abständen Berichte über die Entwicklung von Mieterlösen sowie dem Stand der Veräußerung einzelner Immobilien. Die Berichte werden an den Vorstand und den Aufsichtsrat der NSI Asset weitergeleitet. Der Immobilienmarkt in Deutschland wird kontinuierlich beobachtet.

Parallel erzeugt die Netfonds Gruppe ein Reporting zur Provisionsabrechnung der 4 Free AG, der Fondsvermittlung24.de GmbH sowie der DGF Deutsche Gesellschaft für Finanzanalyse mbH und stellt dieses dem Vorstand der NSI Asset zur Verfügung.

Die bereitgestellten Berichte, Auswertungen und Reportings unterstützen die enge Abstimmung zwischen dem Vorstand der NSI Asset und den Geschäftsleitungen von 4 Free AG, NSI Sachsen und NSI Netfonds.

## Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Entwicklung der Wirtschaft im Geschäftsjahr 2022 war hauptsächlich von dem russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine und den damit verbundenen Auswirkungen und Herausforderungen, vornehmlich mit Blick auf die Energieversorgung, beeinflusst. Die Wirtschaft in Deutschland war im Gesamtbild sehr resistent gegenüber den anhaltenden Lieferkettenengpässen, Rekordinflationsraten, den Handels- und Wirtschaftssanktionen gegenüber Russland, den Unsicherheitsfaktoren bezüglich Gasmangel im Winterhalbjahr 2022/23 und der Einstellung russischer Gaslieferungen Ende August. Das Bruttoinlandprodukt (BIP) stieg im Gesamtjahr preisbereinigt um 1,9% an. Die Abschwächung der wirtschaftlichen Dynamik zum Jahreswechsel 2022/23 ist aufgrund verschiedener Faktoren kürzer und weniger stark ausgefallen als noch im Herbst vermutet. Zu den Faktoren zählen die umfangreichen staatlichen Stabilisierungsmaßnahmen für private Haushalte und Unternehmen sowie deren Anpassung an die hohen Energiepreise und die in dem Zusammenhang stehenden Einsparungen von Gas (BMWK, Jahreswirtschaftsbericht 2023 S. 135).

Die Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen in der Bundesrepublik Deutschland betrug im Dezember 2022 5,4%, nachdem diese Quote im Dezember des Vorjahres bei 5,1% gelegen hatte (Statistisches Bundesamt, destatis, Konjunkturindikatoren). Der reale (preisbereinigte) Auftragseingang im verarbeitenden Gewerbe lag im Dezember 2022 saison- und kalenderbereinigt 3,2% über dem Wert des Vormonats. Über das Jahr 2022 ist der Auftragseingang bis auf wenige Ausnahmen stetig gesunken und erreichte im Dezember 2022 einen um 10,1% kalenderbereinigt niedrigeren Stand als im Dezember 2021 (Statistisches Bundesamt, destatis, Pressemitteilung Nr. 047).

Die Inflationsrate in Deutschland wird im Dezember 2022 voraussichtlich +8,6% betragen. Gemessen wird dieser Betrag als Veränderung des Verbraucherpreisindex zum Vorjahresmonat. Im Jahresdurchschnitt 2022 wird die Inflationsrate voraussichtlich bei +7,9% liegen (Statistisches Bundesamt, destatis, Pressemitteilung Nr. 003).

Die internationalen Aktienmärkte verzeichneten seit Ende des dritten Quartals 2022 zum Teil deutliche Kursgewinne. Grund dafür waren insbesondere die besser als erwartete Konjunktorentwicklung, eine aufgehellte Stimmung im Euroraum und die erwartete Erholung aufgrund der Wiederöffnung der chinesischen Wirtschaft nach der Corona-Pandemie. Eine positive Einstellung unter den Anlegern im Euroraum ergab sich zusätzlich aufgrund von Meldungen über umfangreiche Flüssiggaslieferungen und hohe Gasspeicherstände, dies ließ die Sorge vor einer Energiekrise in den Hintergrund rücken. Die Notierungen der Banken im US-amerikanischen S&P500 legten um 19,9 % zu. Ein wichtiger Grund für die Kursgewinne liegt darin, dass zuletzt die Einnahmen der Kreditinstitute aus dem Zinsüberschuss deutlich gestiegen sind, was auf einen höheren Fristentransformationsbeitrag nach der Zinswende zurückzuführen ist. Auch die Gewinne für das letzte Quartal 2022 fielen sowohl für US- als auch für europäische Banken deutlich besser aus als erwartet. Basierend auf dieser sehr guten Ertragslage haben die Analysten ihre Gewinnerwartungen für den europäischen Bankensektor im Geschäftsjahr 2023 deutlich nach oben revidiert (Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Februar 2023, Seite 48).

Inländische Investmentgesellschaften verzeichneten im vierten Quartal 2022 einen Mittelzufluss in Höhe von 13,5 Mrd. €, nach 11 Mrd. € im Vorquartal. Die neuen Mittel kamen im Ergebnis weit überwiegend den Spezialfonds zugute (12 Mrd. €), welche institutionellen Anlegern vorbehalten sind. Unter den Anlageklassen erzielten vor allem gemischte Wertpapierfonds ein deutliches Mittelaufkommen (15,5 Mrd. €), aber auch Offene Immobilienfonds (5 Mrd. €) verzeichneten Mittelzuflüsse (Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Februar 2023, Seite 49).

Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland sind im vierten Quartal 2022 erstmalig zurückgegangen. Der Rückgang beläuft sich auf durchschnittlich 3,6% gegenüber dem Vorjahresquartal und resultiert im Wesentlichen aus dem Bereich der bestehenden Wohnimmobilien. Ausschlaggebend für das Ende der Preissteigerungen waren die hohe Inflation und die gestiegenen Finanzierungskosten. Auf Basis des Gesamtjahres ist der Häuserpreisindex in 2022 jedoch um 5,3% gegenüber dem Vorjahr gestiegen (Statistisches Bundesamt, destatis, Preisindizes für Wohnimmobilien: Indizes und Veränderungsdaten).

## Geschäftsverlauf

Neben dem Bereich der Finanzanlagenvermittlung liegt das Kerngeschäft der NSI Asset seit dem Geschäftsjahr 2021 auch auf dem Bereich Immobilien-Beteiligungen.

Das Geschäftsjahr 2022 war geprägt durch die Implementierung des im Dezember 2021 erworbenen Teilkonzerns rund um die NSI Netfonds Structured Investments GmbH. Dieser Teilkonzern wurde in den Monaten April und Mai 2022 durch die Gründung von fünf weiteren NSI-Gesellschaften noch einmal erweitert. Die Erlöse aus der Vermietung und Verwaltung von Gewerbe- und Wohnimmobilien sowie aus der Veräußerung von einzelnen Immobilien konnten deutlich erhöht werden, da auch die Tochterunternehmen der NSI Sachsen Portfolio GmbH, die WZL und die StJ, in 2022 erstmalig ein gesamtes Geschäftsjahr Bestandteil des NSI Asset-Konzerns waren. Zum 31. Dezember 2022 wurden Immobilienerlöse in Höhe von 7,0 Mio. € erwirtschaftet. Im Segment Finanzanlagenvermittlung konnten Provisionserlöse in Höhe von 2,2 Mio. € und auf Ebene der NSI Asset AG als Holding Erlöse aus Dienstleistungen und Umlagen mit der mitNorm GmbH in Höhe von 360 T€ erzielt werden. Die Immobilienpreise sind im Geschäftsjahr 2022 weiter angestiegen, wobei sich dieser Anstieg ab dem zweiten Halbjahr deutlich reduziert hat.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde der Beschluss zur Veräußerung der Anteile an der mitNorm gefasst, so dass die Versicherungsvermittlung im Geschäftsjahr 2022 kein Kerngeschäft der NSI Asset mehr dargestellt hat. NSI Asset veräußerte zum 30. Dezember 2021 25% der Anteile an der mitNorm. Die verbliebenen 25,001% werden gemäß Nachtrag 1 zum Geschäftsanteilskauf- und Abtretungsvertrag im Geschäftsjahr 2023, bis spätestens zum 31. März 2023, verkauft. NSI Asset hatte sich durch den Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung an der mitNORM GmbH im Frühjahr 2019 den Eintritt in den Wachstumsmarkt der normierten Versicherungsberatung mit einem ambitionierten Wachstumspfad erhofft. Zwar überschritt die NSI Asset Gruppe durch diese Akquisition auf Gesamtjahressicht 2019 erstmalig die Umsatzschwelle von 10 Mio. €, insgesamt konnten die erhofften Umsatzziele in den Geschäftsjahren 2019 bis 2021 jedoch nicht erwirtschaftet werden.

Im Segment Finanzanlagenvermittlung wurde die Strategie der Kostenführerschaft weiterverfolgt. Anstelle von kostenintensiven Neukundenakquisitionen werden Kooperationen mit ausgewählten Produktgebern betrieben. Dies führt seither zu einer positiven Entwicklung der Provisionserlöse.

Der Hauptkundenmehrwert besteht weiterhin in einer konsequent kostengünstigen Vermittlung von Geldanlagen in Investmentfonds für Vermögensaufbau und -anlage. Neben Kosten sparen die Kunden Zeit, Aufwand und erhalten wertvolle Informationen, denn die 4 Free und die Fondsvermittlung<sup>24</sup> bieten eine Lösung zur Selektion und zum Vergleich der unterschiedlichen Investmentfonds.

Im Rahmen der Strategie der Kostenführerschaft wurde auch im Geschäftsjahr 2022 die Optimierung der Ressourcenallokation weiterverfolgt. Im Bereich Fondsdiskont-Geschäft gab es keine relevanten Umstrukturierungen oder andere Rationalisierungsmaßnahmen. Daneben wurde im Geschäftsjahr 2022 keine gezielte Maßnahme zum Personalabbau verfolgt.

Im Segment Immobilien-Beteiligungen ergaben sich zu Beginn des Geschäftsjahres 2022 strukturelle Veränderungen innerhalb des Personalbestands der NSI Netfonds Structured Investments GmbH. Nachdem die Mitarbeiter der Gesellschaft im Rahmen des Unternehmenserwerbs zum 16. Dezember 2021 zunächst in der NSI Netfonds verblieben waren, sind die Mitarbeiter aus dem Einkaufs- und Verwaltungsbereich zum 1. Februar 2022 auf die NSI Sachsen Portfolio GmbH übergegangen. Diese Mitarbeiter werden somit zukünftig weiterhin im NSI Asset-Konzern beschäftigt. Die Mitarbeiter aus dem Bereich Vertrieb / Immobilienverkauf wurden zum 1. April 2022 auf die Netfonds AG übertragen.

Die Entwicklungen des Geschäftsjahres 2022 verdeutlichen den Wachstumskurs der NSI Asset als Mutterunternehmen. Die damit verbundenen Aufwendungen werden über eine Konzernumlage der Tochterunternehmen beglichen.

## Veränderungen im rechtlichen Umfeld

Durch § 1 Abs. 2 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie vom 27. März 2020, welches zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 10. September 2021 geändert wurde, hatten Aktiengesellschaften und ähnliche Rechtsformen in Deutschland zum ersten Mal die Möglichkeit, die Hauptversammlung virtuell, ohne physische Präsenz der Aktionäre durchzuführen. Dies war damals eine Sonderregelung, die aufgrund der Covid-19-Pandemie und der anhaltenden pandemiebedingten Kontaktbeschränkungen notwendig war. Da diese Art der Hauptversammlung in den letzten beiden Jahren positiv aufgenommen wurde, wird die virtuelle Hauptversammlung eine dauerhafte Norm im Aktiengesetz. So wurde am 20. Juli 2022 das Gesetz zur Einführung virtueller Hauptversammlungen von Aktiengesellschaften und Änderung genossenschafts- sowie insolvenz- und restrukturierungsrechtlicher Vorschriften beschlossen. Das neue Gesetz ändert das Aktiengesetz insoweit, dass nun die Hauptversammlung ohne physische Präsenz der Aktionäre oder ihrer Bevollmächtigten auf einer virtuellen Basis durchgeführt werden kann (virtuelle Hauptversammlung) (BMJ, Aktuelle Gesetzgebungsverfahren, Gesetz zur Einführung virtueller Hauptversammlungen von Aktiengesellschaften).

Im Rahmen der Grundsteuerreform kommt es zu einer Neubewertung des gesamten Grundbesitzes in Deutschland auf den Stichtag 1. Januar 2022, d.h. mit den an diesem Stichtag bestehenden Gegebenheiten. Diese Neubewertung ist erforderlich, weil das Bundesverfassungsgericht die bisherige grundsteuerliche Bewertung im Jahr 2018 für verfassungswidrig erklärt hatte, da es gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandle und so gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung verstoße. Die Änderungen der Grundsteuer hat der Bundesgesetzgeber in einem Gesetzespaket, bestehend aus drei Gesetzen, definiert. Dazu zählt das Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts, das Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung sowie das Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 72, 105, und 125b). Das Gesetz zur Reform der Grundsteuer- und des Bewertungsrechts beinhaltet unter anderem neue Bewertungsrichtlinien für Zwecke der Grundsteuer auf Bundesebene und die damit verbundene Neubewertung des Grundbesitzes in Deutschland auf den 1. Januar 2022. Durch das Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung haben die Gemeinden das Recht, ab 2025 aus städtebaulichen Gründen auf unbebaute, baureife Grundstücke einen höheren Hebesatz festzulegen. Durch das Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes wurde unter anderem den Ländern die Befugnis eingeräumt, bei der Grundsteuer eigene, vom Bundesgesetz abweichende landesrechtliche Vorschriften einzuführen (Bundesfinanzministerium – Die neue Grundsteuer).

Im Juli 2021 ist das Finanzmarktintegritätsstärkungsgesetz (FISG), mit dem Ziel die Bilanzkontrolle für Unternehmen zu verbessern und das Vertrauen in den deutschen Finanzmarkt zu stärken, in Kraft getreten. Aus diesem ist für börsennotierte Unternehmen seither u.a. die Einrichtung und Unterhaltung eines im Hinblick auf den Umfang der Geschäftstätigkeit und die Risikolage des Unternehmens angemessenen und wirksamen internen Kontrollsystems und Risikomanagementsystems verpflichtend (siehe Ausführungen im Abschnitt Risikomanagementsystem). Darüber hinaus müssen Unternehmen von öffentlichem Interesse verpflichtend einen Prüfungsausschuss einrichten, der sich neben der Wahl und der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers auch mit der Qualität der Abschlussprüfung beschäftigt. Soweit ein Aufsichtsrat lediglich aus 3 Mitgliedern besteht stellt dieser gleichzeitig den Prüfungsausschuss dar. Die Anforderungen an die Kompetenzen der Mitglieder in Aufsichtsrat und Prüfungsausschuss wurden ebenfalls ausgeweitet. So muss zukünftig mindestens ein Mitglied über weitreichenden Sachverstand im Bereich Rechnungslegung und ein weiteres Mitglied über weitreichenden Sachverstand im Bereich Abschlussprüfung verfügen. Bei der NSI Asset besteht der Aufsichtsrat zum 31. Dezember 2022 aus drei Mitgliedern, so dass dieser den Prüfungsausschuss darstellt. Die erforderlichen Kompetenzen in den Bereichen Rechnungslegung und Abschlussprüfung liegen bereits vor. Weitere Änderungen betreffen insbesondere die bestehenden Vorschriften zur Abschlussprüfung. So ist die Erbringung von Steuerberatungs- und Bewertungsleistungen durch den Abschlussprüfer eines Unternehmens von öffentlichem Interesse in Zukunft nicht mehr möglich. Prüfungsgesellschaften dürfen ein Unternehmen von öffentlichem Interesse fortan lediglich 10 Jahre prüfen (externe Rotation), dabei muss der verantwortliche Abschlussprüfer bereits nach 5 Jahren gewechselt werden (interne Rotation).

## **Markt- und Wettbewerbsbedingungen**

Die Stiftung Warentest vergleicht in regelmäßigen Abständen Fondsvermittler, die in Kooperation mit Fondsbanken ihren Kunden den kostengünstigen Erwerb aktiv gemanagter Fonds bieten. Gemessen an dem überschaubaren Marktsegment und der Anzahl an aktiven Anbietern kann man die Wettbewerbsbedingungen als hart einstufen.

## **Verlauf des Aktienkurses**

Per 3. Januar 2022 lag der Aktienkurs der NSI Asset AG bei 3,04 €. Das Grundkapital der Gesellschaft betrug per 3. Januar 2022 3.304.570,00 €. Die Marktkapitalisierung betrug 10.045.892,80 €.

Per 30. Dezember 2022 notierte eine Aktie der NSI Asset AG bei 3,20 €. Das Grundkapital der Gesellschaft betrug 4.704.570 Stückaktien. Demnach betrug die Marktkapitalisierung der NSI Asset per 30. Dezember 2022 15.054.624,00 €.

Der Verlauf des Aktienkurses zeigte im Geschäftsjahr 2022 eine Schwankungsbreite zwischen 2,50 € und 3,30 €.

## **Einschätzung des Vorstands zur Geschäftsentwicklung**

Die internationalen Kapitalmärkte starteten mit Kursrückgängen in das Geschäftsjahr 2022. Die deutliche Verschlechterung der geopolitischen Sicherheitslage, der Beginn der kriegerischen Handlungen Russlands in der Ukraine sowie eine weitere Erhöhung der Rohstoffpreise führten zu einem Anstieg der Risikoaversion und zu Kursverlusten auf den globalen Kapitalmärkten.

Hohe Inflationsraten, anhaltende Lieferkettenprobleme, stark gestiegene Energie- und Nahrungsmittelpreise erhöhten den Druck auf die Notenbanken, die Zinsen anzuheben. Gleichzeitig revidierte der Internationale Währungsfonds und die OECD ihre Wachstumsaussichten deutlich nach unten. Die Teuerungsrate, gemessen am Verbraucherpreisindex (VPI) stieg im Jahresdurchschnitt 2022 um 7,9%, zum Jahresende 2022 hatte die Inflationsrate 8,6% betragen.

Das Börsenjahr 2022 endete sowohl für Aktien als auch für Anleihen mehrheitlich mit Verlusten, da die Märkte den prognostizierten Wirtschaftsabschwung einpreisten.

Durch den Erwerb von 88,72% der NSI Netfonds Structured Investment GmbH im Dezember 2021 wurde der Bereich Immobilien, zu dem die bereits in 2020 erworbene NSI Sachsen Portfolio GmbH gehört, stark ausgeweitet. Höhere Finanzierungskosten aufgrund steigender Zinsen und Risikoaufschläge, die sich auch auf die Immobilienbewertung auswirken, sowie gestiegene Baustoffkosten belasteten insbesondere unseren Immobilienbereich und stellten diesen vor große Herausforderung. Durch die zuvor genannten Gründe sank das Transaktionsvolumen im deutschen Immobilienmarkt im Geschäftsjahr 2022 um rund 41% und auch wir konnten uns dieser Entwicklung nicht entziehen.

Die NSI Asset AG erstellt ihren Konzernabschluss entsprechend den Grundsätzen der IFRS (International Financial Reporting Standards) und bewertet ihre Immobilien regelmäßig durch unabhängige Experten. Diese erstmalige externe Fair Value Bewertung hat insgesamt zu einer positiven Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien geführt.

Im Geschäftssegment Finanzanlagenvermittlung sind die Provisionserträge durch die hohen Schwankungen sowie die negative Wertentwicklung der Kapitalmärkte unter Druck geraten. Die Investmentfondsbestände sowie die Wertpapierdepoteröffnungen in der NSI Asset konnten sich der negativen Entwicklung nicht entziehen. Der Aufbau des attraktiven Finanzportals unter [www.FTD.de](http://www.FTD.de) hat sich weiterhin gut entwickelt.

Insgesamt konnte das Segment Finanzanlagenvermittlung trotz der volatilen Wertpapiermärkte eine robuste Geschäftsentwicklung verzeichnen. Das Segment der Immobilien-Beteiligungen hat sich im Geschäftsjahr 2022 nicht wie erwartet entwickelt, zwar konnten wir im Bereich der Vermietung den Leerstand stark reduzieren und liegen bei einer Auslastung von 96%, allerdings konnte das Transaktionsvolumen aufgrund der beschriebenen Herausforderungen im Geschäftsjahr 2022 nicht wie geplant umgesetzt werden.

### **Entwicklung des EBITDA**

Von besonderem Interesse sind für die NSI Asset AG die Umsatzerlöse (Provisionserlöse und Immobilienerlöse) und der Rohertrag bzw. die Provisionsmarge. Damit liegt das Augenmerk auf dem Ergebnis vor Ertragssteuern, Zinsen, Ergebnisabführungen und Abschreibungen (EBITDA), wodurch die Effektivität der jeweiligen Geschäftssegmente miteinander verglichen werden kann. Das EBITDA des Konzerns erreichte im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 1.791 T€ (2021: 1.741 T€).

### **Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns wird im Geschäftsjahr 2022 insbesondere durch die Geschehnisse im Geschäftssegment Immobilien-Beteiligungen geprägt. Die Gründung der fünf neuen NSI-Gesellschaften im zweiten Quartal 2022 führt zu einer Ausweitung des Konsolidierungskreises. Daneben fließen die Ertragszahlen der WZL und der StJ sowie die Ertragszahlen der NSI Netfonds und ihrer Tochterunternehmen im Geschäftsjahr 2022 erstmalig für volle 12 Monate in das Konzernergebnis ein. In den Ertragszahlen des Segments sind zum 31. Dezember 2022 erstmalig wesentliche Erlöse und Aufwendungen aus der erfolgswirksamen Fair Value-Bewertung der gehaltenen Renditeimmobilien i. S. d. IAS 40 enthalten. Die Erlöse aus der Aufwertung belaufen sich auf 8,6 Mio. €. Aufwendungen aus der Abwertung haben sich in Höhe von 7,5 Mio. € ergeben.

Durch die Gründung der ftd.de Media GmbH im September 2022 wurde auch das Segment Finanzanlagenvermittlung ausgeweitet. Gegenstand des Unternehmens ist das Betreiben von Online-Contentportalen mit allen zugehörigen redaktionellen und medialen Dienstleistungen einschließlich der Entwicklung und des Vertriebs von zugehörigen Applikationen.

Die Ertragszahlen des Segments Versicherungsvermittlung (mitNorm GmbH) gingen für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Dezember 2021 letztmalig in das Konzernergebnis der NSI Asset ein. Zum 30. Dezember 2021 erfolgte, nach der Veräußerung von 25% der Anteile, eine Entkonsolidierung der mitNorm. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird zum 31. Dezember 2022 somit nicht mehr von diesem Segment geprägt.

### **Erträge und Aufwendungen**

Aufgrund der zuvor beschriebenen Veränderungen im Konzernverbund der NSI Asset sind die Ertragszahlen des Geschäftsjahres 2022 nur bedingt mit den Ertragszahlen des Geschäftsjahres 2021 vergleichbar.

Die Umsatzerlöse des Konzerns setzen sich zum 31. Dezember 2022 aus den Provisionserlösen des Geschäftssegments Finanzanlagenvermittlung sowie den Immobilienerlösen des Geschäftssegments Immobilien-Beteiligungen zusammen. Zum 31. Dezember 2021 waren noch Provisionserlöse aus dem Segment Versicherungsvermittlung enthalten. Die NSI Asset erzielte als Holding im Geschäftsjahr 2022 Erlöse aus Dienstleistungen und Umlagen mit der mitNorm GmbH in Höhe von 360.000,00 €.

Die Provisionserlöse des Geschäftssegments Finanzanlagenvermittlung summieren sich im Geschäftsjahr 2022 auf 2.214.830,03 € (2021: 2.275.366,73€).

Die Immobilienerlöse des Geschäftssegments Immobilien-Beteiligungen summieren sich im Geschäftsjahr 2022 auf 7.047.990,06 € (2021: 3.295.208,85 €).

Die Provisionserlöse des Geschäftssegments Versicherungsvermittlung summieren sich im Geschäftsjahr 2022 auf 0,00 € (2021: 12.348.772,77€).

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 1.171.965,78 € (2021: 656.070,47 €). Die Erträge resultieren in Höhe von 952.087,10 € aus der Anpassung der Ergebnisabführung des Vorjahres an den ehemaligen Gesellschafter des NSI Netfonds-Teilkonzerns. Im Vorjahr waren in den sonstigen betrieblichen Erträgen 300.000,00 € aus einer Mantelprämie im Rahmen der Veräußerung der DDAG enthalten.

Der Materialaufwand des Konzerns setzt sich im Geschäftsjahr 2022 aus den Provisionsaufwendungen des Geschäftssegments Finanzanlagenvermittlung sowie den Immobilienaufwendungen (bezogene Leistungen und Aufwendungen aus Vermittlungsprovisionen) des Geschäftssegments Immobilien-Beteiligungen zusammen. Zum 31. Dezember 2021 waren noch Provisionsaufwendungen aus dem Segment Versicherungsvermittlung enthalten.

Die Provisionsaufwendungen summierten sich im Geschäftsjahr 2022 auf 196.571,79 € (2021: 9.646.132,30 €, davon 9.429.298,63 € aus der mitNorm GmbH). Die Provisionsaufwendungen beinhalten insbesondere Abschluss-Provisionserstattungen und -Weiterleitungen sowie Gebührenerstattungen an Kunden (bei der 4 Free und der Fondsvermittlung24.de).

Die Immobilienaufwendungen enthalten Aufwendungen aus bezogenen Leistungen (Instandhaltung, Heizung und Warmwasser, Hausmeisterkosten, Grünlandpflege, etc.) für die vermieteten Immobilien sowie Provisionsaufwendungen aus der Vermittlung, Vermarktung und Veräußerung von Eigen- und Fremdoobjekten. Im Geschäftsjahr 2022 sind Aufwendungen in Höhe von insgesamt 4.881.956,06 € (2021: 1.509.122,30€) angefallen.

Der Personalaufwand betrug im Geschäftsjahr 2022 1.467.782,78 € (2021: 1.699.895,17 €).

Die Abschreibungen reduzierten sich von 1.016.331,15 € im Geschäftsjahr 2021 auf insgesamt 251.803,54 € im Geschäftsjahr 2022. Im Vorjahr waren Abschreibungen auf das Finanzanlagevermögen aus der Ent-/Übergangskonsolidierung der DDAG und der mitNorm GmbH in Höhe von 676.045,00 € enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bezifferten sich im Geschäftsjahr 2022 auf 3.310.697,13 € (2021: 3.978.818,37 €) und sind im Wesentlichen im Segment Immobilien-Beteiligungen angefallen. In dieser Position sind u.a. Aufwendungen aus Rechts-, Beratungs-, Prüfungs-, Buchführungs- und Aufsichtsratskosten (2022: 1.137.704,65 €, 2021: 994.565,40 €) sowie aus EDV, Software, Lizenzen, Informationsdiensten, Fremdleistungen, Fortbildung und Literatur (2022: 494.010,27 €, 2021: 876.085,96 €) enthalten.

**Tabelle 1: Überblick Ertragsergebnis 2022**

Ausgewählte Ertragszahlen 2022 €	Finanzanlagen- vermittlung	Immobilien- Beteiligungen	Holding	Konsolidierungs- & IFRS-Anpassungen	Konzern
Umsatzerlöse	2.311.723,57	9.257.495,46	661.400,00	-2.607.798,94	9.622.820,09
Materialaufwand	-293.465,33	-5.260.902,20	0,00	475.839,68	-5.078.527,85
<b>Rohertrag</b>	<b>2.018.258,24</b>	<b>3.996.593,26</b>	<b>661.400,00</b>	<b>-2.131.959,26</b>	<b>4.544.292,24</b>
Erträge aus IAS 40 FV-Bewertung	0,00	0,00	0,00	8.618.347,09	8.618.347,09
Abschreibungen	-34.184,24	-514.612,19	-1.462,55	298.455,44	-251.803,54
Aufwand aus IFRS 5 Wertänderungen	0,00	0,00	0,00	-288.439,44	-288.439,44
Aufwand aus IAS 40 FV-Bewertung	0,00	0,00	0,00	-7.476.449,72	-7.476.449,72
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>928.064,86</b>	<b>1.258.894,85</b>	<b>-703.051,82</b>	<b>55.524,61</b>	<b>1.539.432,50</b>
Zinsen und ähnliche Erträge	1,10	1.052.033,26	7.714,00	-1.043.157,22	16.591,14
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-227.418,34	-3.410.376,01	-301.861,31	1.045.352,75	-2.894.302,91
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-227.417,24</b>	<b>-2.358.342,75</b>	<b>-294.147,31</b>	<b>2.195,53</b>	<b>-2.877.711,77</b>
Ergebnis vor Ertragsteuern und Ergebnisabführungen	700.647,62	-1.099.447,90	-997.199,13	57.720,14	-1.338.279,27
<b>EBITDA</b>	<b>962.249,10</b>	<b>1.773.507,04</b>	<b>-701.589,27</b>	<b>-242.930,83</b>	<b>1.791.236,04</b>

Wie der Blick auf die Kenngröße EBITDA zeigt, erwirtschaftet das Geschäftssegment Finanzanlagenvermittlung stabile Erträge.

Das Geschäftssegment Immobilien-Beteiligungen befindet sich weiter in einer Anlauf- und Wachstumsphase, zum 31. Dezember 2022 erzielte es ein positives EBITDA von 1.773.507,04 €.

Insgesamt erreichte NSI Asset als Konzern im Geschäftsjahr 2022 ein EBITDA von 1.791.236,04 € (2020 1.741.450,68 €), welches deutlich unter den Erwartungen und im Wesentlichen auf dem Niveau des Vorjahres liegt.

## **Finanzlage**

Der Konzern ist entsprechend seiner Geschäftstätigkeit dem Liquiditäts-, dem Kredit- und in niedrigem Umfang auch dem Kurs- sowie dem Währungsrisiko ausgesetzt. Das übergreifende Risikomanagement des Konzerns ist auf die Unvorhersehbarkeit der Entwicklung an den Finanzmärkten fokussiert und zielt darauf ab, die potenziell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns zu minimieren.

Das Geschäftssegment Finanzanlagenvermittlung ist gekennzeichnet durch eine stabile Ertrags- und Kostenentwicklung. Da bei den Bestandprovisionen eine geringe Sensitivität zu den Kapitalmärkten besteht, sich im Vergleich dazu die Aufwendungen auf einem sehr niedrigen Niveau bewegen, ist die Liquidität gut planbar.

Das Geschäftssegment Immobilien-Beteiligungen befindet sich weiterhin in einer Anlauf- und Wachstumsphase und ist ebenfalls von einer gut im Voraus planbaren Liquiditätslage geprägt, da Neuzugänge kreditfinanziert sind.

Insgesamt steuert der Konzern seine Kapitalstruktur, indem er Anpassungen unter Berücksichtigung des Wandels der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vornimmt. Zur Aufrechterhaltung oder Anpassung der Kapitalstruktur kann der Konzern Anpassungen der Dividendenzahlungen an die Anteilseigner oder eine Kapitalrückzahlung an die Anteilseigner vornehmen oder neue Anteile ausgeben.

Unter Liquiditätsrisiko im engeren Sinne wird das Risiko verstanden, dass das Unternehmen nicht genügend Finanzierungsmittel besitzt, um seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die Zahlungsverpflichtungen resultieren dabei unter anderem aus Zins- und Tilgungsleistungen.

Das Unternehmen steuert seine Liquidität in der Weise, dass zu jeder Zeit genügend Mittel zur Verfügung stehen, um seinen Verbindlichkeiten fristgerecht nachzukommen. Dabei steuern die einzelnen Gesellschaften ihre Liquidität selbstständig. Daneben findet über eine Konzernumlage die Verrechnung von Aufwendungen zwischen den Geschäftssegmenten statt.

Der Cashflow aus operativer betrieblicher Tätigkeit betrug im Geschäftsjahr 2022 636.659,18 € (2021: 8.964.117,16 €).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beläuft sich im Geschäftsjahr 2022 auf -21.542.865,48 € (2021: -66.986.205,86 €).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit summierte sich im Geschäftsjahr 2022 auf 20.208.957,42 € (2021: 58.971.491,29 €).

Die Veränderungen im Cashflow ergeben sich im Wesentlichen aus den An- und Verkäufen von Immobilien im Segment Immobilien-Beteiligungen sowie den damit verbundenen Aufnahmen und Rückzahlungen von Finanzierungskrediten.

Das Eigenkapital der Aktionäre der NSI Asset betrug zum 31. Dezember 2022 6.201.807,71 € (per 31. Dezember 2021: 7.735.274,85 €). Die Minderung des Eigenkapitals ergibt sich aus dem aufgelaufenen Konzern-Jahresfehlbetrag der Aktionäre der NSI Asset AG für das Geschäftsjahr 2022.

**Tabelle 2: Überblick der Finanzschulden**

Finanzschulden	Fällig €	bis 1 Jahr €	> 1 bis 5 Jahre €	> 5 Jahre €	Summe
Diverse Darlehen Finanzierung Erwerb WZL & StJ	0,00	464.318,98	0,00	21.285.391,86	21.749.710,84
Diverse Darlehen VB-Hohenlohe an NSI PF I	0,00	8.704.928,20	11.259.196,82	1.148.827,26	21.112.952,28
Anleihen NSI Netfonds (Immobilien Dtl. 2 u. 3)	0,00	785.983,07	19.579.063,82	0,00	20.365.046,89
Anleihen konvertibel (Wandelschuldverschreibung)	189.077,78	0,00	5.200.000,00	0,00	5.389.077,78
Darlehen Sparkasse a. d. Lippe an PF III	0,00	4.953.142,00	0,00	0,00	4.953.142,00
Darlehen VR-Bank Fichtelgebirge an NSI DP 1	0,00	201.600,00	0,00	3.731.199,67	3.932.799,67
Anleihen (unverbrieft) – inkl. Zinsen	92.743,14	950.000,00	1.861.200,00	0,00	2.903.943,14
Verrechnungskonten Netfonds-Gruppe	0,00	2.841.919,00	0,00	0,00	2.841.919,00
Darlehen Müller – Immobilienfinanzierung (inkl. Zinsen)	9.333,34	2.000.000,00	0,00	0,00	2.009.333,34
Darlehen Hanse Merkur	82.500,00	150.000,00	1.350.000,00	0,00	1.582.500,00
Mezzanine Darlehen Müller	0,00	1.500.000,00	0,00	0,00	1.500.000,00
Diverse Darlehen (4 Stück)	0,00	475.000,00	0,00	0,00	475.000,00
Kaufpreisverb. Duwensee	1.666,85	0,00	60.000,00	0,00	61.666,85
Darlehen FTD.de	0,00	20.000,00	0,00	0,00	20.000,00
Sonstige Bank- und Privatdarlehen (Immobilien-Segment)	0,00	1.917.472,08	8.761.321,02	387.357,30	11.066.150,40
<b>Summe</b>	<b>375.321,11</b>	<b>24.964.363,33</b>	<b>48.070.781,66</b>	<b>26.552.776,09</b>	<b>99.963.242,19</b>

\*Die ratierlich zu tilgenden Darlehen wurden zur Vereinfachung entsprechend ihrer Gesamtrestlaufzeit zugeordnet.

Die NSI Sachsen Portfolio GmbH hat im Januar 2021 einen Kreditvertrag mit der DZ HYP AG, Hamburg, über 22,0 Mio. € geschlossen. Zum 31. Dezember 2021 bestanden aus diesem Kreditvertrag noch offene Verbindlichkeiten in Höhe von 20,6 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2022 fand eine Umfinanzierung statt, bei welcher der Kreditvertrag mit der DZ HYP AG durch zahlreiche kleinere Darlehensverträge abgelöst worden ist. Diese Darlehensverträge stellen Annuitätendarlehen dar und haben mit Ausnahme eines Vertrags (2031) ihr Laufzeitende jeweils im Geschäftsjahr 2032. Die vereinbarten Zinssätze liegen zwischen 1,59 % und 4,90 %. Als Sicherheiten dienen verschiedene Immobilien und Wohneinheiten, welche in der WZL und StJ gehalten werden. Zum Stichtag bestehen in der WZL Finanzverbindlichkeiten in diesem Zusammenhang in Höhe von 20,1 Mio. € sowie in der StJ in Höhe von 1,6 Mio. €.

Zum 31. Dezember 2022 bestehen Darlehensverpflichtungen der NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH gegenüber der Volksbank Hohenlohe in Höhe von 21,1 Mio. €. Nachdem die Gesellschaft zum Ende des Geschäftsjahres 2021 drei Bankdarlehen über insgesamt 8,8 Mio. € aufgenommen hatte, wurden zu Beginn des Geschäftsjahres 2022 vier weitere Bankdarlehen über insgesamt 12,3 Mio. € von der Volksbank gewährt. Die Bankdarlehen dienen dem Erwerb von Immobilien in der PF I. Von den offenen Verpflichtungen haben 8,7 Mio. € eine kurzfristige und 12,4 Mio. € eine langfristige Laufzeit. Die Darlehen sind durch verschiedene Immobilien und Wohneinheiten der PF I gesichert. Die vereinbarten Zinssätze liegen zwischen 1,45 % und 3,75 %.

Die Anleihen „NSI Immobilien Deutschland 1“ und „NSI Immobilien Deutschland 2“ der NSI Netfonds wurden bereits vor dem Zeitpunkt der Erstkonsolidierung herausgegeben. Zum Stichtag 31. Dezember 2021 bestanden daraus Verpflichtungen in Höhe von 18,5 Mio. €. Die Anleihen Deutschland 1 in Höhe von 4,5 Mio. € wurden im ersten Halbjahr 2022 mit Ablauf des 31. März 2022 fristgerecht zurückgezahlt. Zum 31. Dezember 2022 bestehen aus den Anleihen Deutschland 2 und Deutschland 3 Verpflichtungen in Höhe von 20,4 Mio. €. Die Anleihen besitzen eine langfristige Fälligkeit (2025 bzw. 2027) und einen Zinskupon von jeweils 4,25 %.

Mit Beschluss vom 16. Dezember 2021 wurden Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 5.200.000,00 €, eingeteilt in 26 auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen zum Nennbetrag von 200.000,00 € mit einem Zinskupon von 3,5% und einer regulären Laufzeit vom 20. Dezember 2021 bis zum

30. Dezember 2025 ausgegeben. Die Ausgabe erfolgte im Zusammenhang mit dem Erwerb des NSI Netfonds-Teilkonzerns. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde dabei ausgeschlossen. Die Wandelschuldverschreibungen können vorbehaltlich einer Anpassung des Wandlungspreises gemäß den Anleihebedingungen ab dem 20. Dezember 2023 zu einem Wandlungspreis von 3,25 € je Aktie in neu auszugebende oder bestehende Aktien der Gesellschaft gewandelt werden. NSI Asset kann seinerseits ab dem 1. Juli 2024 die Wandlung in Aktien verlangen (Wandlungspflicht). Die Wandelschuldverschreibungen sind im Übrigen zum Ende der Laufzeit in Höhe von 120% ihres Nennbetrags zurückzuzahlen. Zum 31. Dezember 2022 bestehen daraus Zinsverpflichtungen in Höhe von 189 T€.

Zum 31. Dezember 2022 bestehen Darlehensverpflichtungen der NSI Immobilien Portfolio Dritte GmbH gegenüber der Sparkasse An der Lippe in Höhe von 5,0 Mio. €. Es handelt sich um zwei Darlehensverträge über 2,6 Mio. € (Restlaufzeit bis zum 30. März 2023) bzw. 2,4 Mio. € (Restlaufzeit bis zum 30. Juli 2023). Die Darlehen sind durch verschiedene Immobilien und Wohneinheiten der PF III gesichert. Der vereinbarte Zins liegt jeweils bei 3,00 %.

Zur Finanzierung der gehaltenen Immobilien wurden im Segment Immobilien-Beteiligungen, insbesondere im NSI Netfonds-Teilkonzern zahlreiche weitere Bank- und Privatdarlehen aufgenommen. Zum Stichtag bestehen Darlehensverpflichtungen in Höhe von 11,1 Mio. € (i.Vj. 10,8 Mio. €) mit Restlaufzeiten zwischen 12 Monaten und 9 Jahren. Die Darlehen sind jeweils durch gehaltene Immobilien der Darlehensnehmergesellschaft gesichert.

Das Darlehen der Hanse Merkur ist durch eine Drittsicherheit in Form der Abtretung von künftigen Provisionsansprüchen der Netfonds AG abgesichert. Die unverbrieften nicht kapitalmarktfähigen Anleihen sind zum Teil durch Abtretung von Provisionen der 4 Free gesichert.

NSI Asset konnte im Geschäftsjahr 2022 zu jedem Zeitpunkt ihre fälligen Verbindlichkeiten tilgen.

## **Investitionen**

Zur strategischen Erweiterung des Geschäftsmodells um ein Ertragsfeld, welches die Abhängigkeit von den Wertpapiermärkten weiter reduziert, wurden Ende 2020 100% der Anteile an der NSI Sachsen Portfolio GmbH zu einem Kaufpreis von 1,5 Mio. € erworben. Dieser Kauf stellte die Grundlage für die Einrichtung des Immobilien-Segments im NSI Asset-Konzern dar. Zum 1. März 2021 wurden dann jeweils 89,5% der Anteile an der Wohnungsgesellschaft Zwickauer Land mbH sowie der St. Jacobus Grundbesitz Sachsen GmbH erworben. Der Kaufpreis für den Erwerb der WZL belief sich auf 17,1 Mio. € und der Kaufpreis der StJ betrug 1,0 Mio. €.

Das Immobilien-Segment wurde im Dezember 2021 weiter ausgebaut. Mit Kaufvertrag vom 16. Dezember 2021 wurden 88,72% der Anteile an der NSI Netfonds Structured Investments GmbH erworben. Die NSI Netfonds hält 100% der Anteile an der NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH, NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH, NSI Immobilien Portfolio Dritte GmbH sowie 90% der Anteile an der PG Lüneburg 1 GmbH i.L. und 89,1% der Anteile an der Rungholt 1 GmbH. Der Kaufpreis für den NSI Netfonds-Teilkonzern belief sich auf insgesamt 9,9 Mio. €. Die NSI Asset verfügt seither über ein umfangreiches Immobilienportfolio und erzielt zunehmende Erlöse aus der Vermietung, Verwaltung, Vermittlung und der Veräußerung von Immobilien.

Im Geschäftsjahr 2022 ergaben sich keine weiteren Unternehmenskäufe. Die Investitionen im Konzern betreffen im Wesentlichen Zugänge von Immobilien zu den Immobilienportfolios der NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH und der Wohnungsgesellschaft Zwickauer Land mbH. Hier wurden Investitionen in Höhe von insgesamt 22,5 Mio. € getätigt.

## Vermögenslage

Die Vermögenslage der NSI Asset erfüllt die Anforderungen zur Fristenkongruenz, wonach Investitionen ausschließlich über langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital finanziert werden. Kurzfristige Verpflichtungen können dagegen über kurzfristig zur Verfügung stehende Mittel erfüllt werden.

## Wesentliche Posten

Die bedeutsamsten Positionen auf der Aktivseite der NSI Asset-Konzernbilanz sind zum 31. Dezember 2022 die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit 79.709.071,20 € (31.12.2021: 56.956.696,14 €), die zu Veräußerungszwecken gehaltenen Grundstücke und Bauten mit 13.722.263,70 € (31.12.2021: 12.989.488,52 €), die Geschäfts- oder Firmenwerte mit 16.824.753,32 € (31.12.2021: 17.313.420,30 €) und die sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte mit 3.161.823,64 € (31.12.2021: 3.158.382,13 €).

Der starke Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2022 ergibt sich aus dem hinzugekommenen Immobilienportfolio der NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co. KG in Höhe von 6,1 Mio. € sowie aus den Wertänderungen der gehaltenen Immobilien im Rahmen der Fair Value-Bewertung i. S. d. IAS 40 in Höhe von insgesamt 1,1 Mio. €. Darüber hinaus wurden Immobilien in Höhe von 15,2 Mio. €, welche zunächst als zu Veräußerungszwecken gehalten bilanziert worden sind, in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umgegliedert. Im Rahmen des Geschäftsmodells wurden zudem neue IAS 40-Immobilien in einem Umfang von 7,5 Mio. € hinzuerworben. Aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden Immobilien in Höhe von 6,0 Mio. € in die zu Veräußerungszwecken gehaltenen Grundstücke und Bauten umgegliedert und Immobilien in Höhe von 1,3 Mio. € verkauft.

Unter den zum Verkauf gehaltenen Grundstücken und Bauten werden sämtliche Immobilien (Grundstücke und Gebäude) bilanziert, welche innerhalb von 12 Monaten nach dem Abschlussstichtag veräußert werden sollen. Dies betrifft zum 31. Dezember 2022 einen Teil der gehaltenen Immobilien der WZL sowie der NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH. Im Geschäftsjahr 2022 wurden IFRS 5-Immobilien in Höhe von 15,0 Mio. € hinzuerworben. Von den zum 31. Dezember 2021 zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, konnten Immobilien in einem Gesamtwert von 8,3 Mio. € nicht wie geplant abgesetzt werden. Die nicht erfolgte Veräußerung dieser Immobilien ist auf eine Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere auf die starke Inflation und die angestiegenen Zinsen im Geschäftsjahr 2022 zurückzuführen. Die erhofften Veräußerungspreise konnten in 2022 nicht erzielt werden. Zum 31. Dezember 2022 wurden deshalb zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien in Höhe von 15,2 Mio. € in die Position „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ umgegliedert. NSI Asset geht nicht davon aus, dass diese Immobilien in den nächsten 12 Monaten zu den gewünschten Konditionen veräußert werden können.

Der Rückgang der bilanzierten Geschäfts- oder Firmenwerte resultiert im Wesentlichen aus dem teilweisen Abgang des Geschäfts- oder Firmenwerts aus dem NSI Sachsen-Teilkonzern. Der Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Erwerb der WZL und StJ wurde auf die gehaltenen Immobilien der Gesellschaften allokiert. Durch die Veräußerung von entsprechenden Immobilien in der WZL kam es deshalb zu einem Abgang des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 0,4 Mio. €.

Gemäß IAS 36 ist mindestens jährlich eine Werthaltigkeitsprüfung („Impairment-Test“) vorzunehmen, um sicherzustellen, dass Vermögenswerte im Abschluss nicht höher als mit dem sog. erzielbaren Wert angesetzt werden. Der nach IAS 36 vorgegebene zahlungsorientierte Impairment-Test in Bezug auf einzelne Vermögensgegenstände ist (insbesondere bei Geschäfts- oder Firmenwerten) mangels Zuordnung von künftigen Zahlungsströmen zu einzelnen Werten im Regelfall nicht möglich. Daher werden diese Vermögensgegenstände für Zwecke des Impairment-Tests zu zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, sog. „Cash-generating units“ (CGU's) zusammengefasst. Die Werthaltigkeit der CGUs wurde, basierend auf den Business Plänen, im Rahmen eines Impairment-Tests zuletzt zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Für das Segment der Finanzanlagenvermittlung wurden die bislang stabil verlaufenden Provisionserlöse zugrunde gelegt. Die NSI Asset-Töchter 4 Free AG, Fondsvermittlung24.de GmbH, DGF Deutsche Gesellschaft

für Finanzanalyse mbH sowie die G.O. Duwensee & Partner GmbH erhalten regelmäßig Bestandsprovisionen der Kapitalanlagegesellschaften für die gemanagten Investmentfondsbestände.

Innerhalb des zum 31. Dezember 2022 vorgenommenen Impairment-Tests für den NSI Netfonds-Teilkonzern wurde die ursprünglich aufgesetzte Cash-Flow-Planung auf Basis des EBT für den gesamten Teilkonzern für die nächsten 5 Jahre aktualisiert. Der verbliebene Goodwill des NSI Sachsen-Teilkonzerns wurde anhand der angenommenen Verkaufspreise für die Objekte der Erstkonsolidierung getestet.

Die verbliebenen Anteile an der mitNorm GmbH (25,001%) werden zum 31. Dezember 2022 weiterhin als zur Veräußerung gehalten bilanziert und unter den sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen. Gemäß Nachtrag 1 zum Geschäftsanteilskauf- und Abtretungsvertrag über die Veräußerung der mit-Norm wird der Verkauf im ersten Quartal 2023 (spätestens zum 31. März 2023) erfolgen. Der vereinbarte Kaufpreis beläuft sich entsprechend des Nachtrags auf 2,0 Mio. € und entspricht dem bilanziellen Ansatz der verbliebenen Beteiligung am 31. Dezember 2022. Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte enthalten darüber hinaus insbesondere Forderungen aus dem Immobiliensegment aus Verrechnungen und Verwaltungstätigkeiten in Höhe von 0,9 Mio. €.

### **Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

Auf Konzernebene kommen weder finanzielle noch nichtfinanzielle Leistungsindikatoren zur Anwendung. Innerhalb der Geschäftssegmente werden jedoch Leistungsindikatoren eingesetzt.

Für die NSI Netfonds und die NSI Sachsen dient das operative Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) sowie das Vorsteuerergebnis (EBT) als finanzieller Leistungsindikator für die Unternehmenssteuerung. Wesentliche Steuerungsgröße ist hier das realisierte Einkaufs- und Verkaufsvolumen mit bestimmten Faktoren wie etwa der Anzahl der vorhandenen Reservierungen von Eigentumswohnungen durch potenzielle Käufer sowie die Ist-Werte der Verkäufe. Letztere werden sowohl nach Anzahl der Wohnungen als auch nach Umsatzvolumen erfasst. Darüber hinaus spielt bei der NSI Sachsen als Bestandshalterin die Vermietungssituation - insbesondere die Leerstands- sowie die Mietausfallquote - als zusätzliche Steuerungsgröße eine entscheidende Rolle. Zusätzlich wird die aktuelle Liquiditätssituation regelmäßig und zeitnah erfasst. Die Liquiditätsplanung für die nächsten 24 Monate wird fortlaufend erstellt. Durch diese zentral gesteuerte Aufgabe wird die finanzielle Stabilität des Geschäftssegments „Immobilien“ überwacht. Die kontinuierliche Ermittlung der Liquiditätsströme auf Ebene einzelner Gesellschaften ist Bestandteil dieser Steuerung.

### **Nachtragsbericht**

Die Entwicklungen an den deutschen Kapitalmärkten werden im Geschäftsjahr 2023 weiterhin von den umfangreichen Konsequenzen des Ukrainekrieges geprägt. Lieferkettenengpässe, Handelsbeschränkungen, Inflation sowie steigende Zinsen beeinflussen die Entscheidungen der Anleger und besitzen daneben umfangreiche Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt.

Während Aktien und Anleihen einen Teil ihrer makroökonomischen Probleme vorweggenommen haben und wieder zunehmend attraktiver erscheinen, sind insbesondere die Entwicklungen der Immobilienpreise nicht verlässlich bestimmbar. Steigende Zinsen und eine hohe Inflation führen zu einer geringeren Nachfrage nach Immobilien. Der Trend rückläufiger Immobilienpreise, welcher sich im vierten Quartal 2022 aufgezeigt hatte, setzte sich auch im ersten Quartal 2023 fort. Die NSI Asset ist von den Veränderungen am deutschen Immobilienmarkt direkt betroffen und beobachtet die Geschehnisse intensiv.

Für den NSI Asset-Konzern gilt weiterhin: Je niedriger das Kursniveau der Aktienmärkte, desto niedriger die vergüteten Bestandsprovisionen und je niedriger die durchschnittlichen Immobilienpreise, desto geringer die Erlöse aus dem Immobilienveräußerungsgeschäft.

Die Restkaufpreisverbindlichkeit zu den am 31. Dezember 2022 in der NSI Asset AG verbliebenen Anteilen an der mitNorm GmbH (25,001 %) ist im Geschäftsjahr 2023 eingegangen. NSI Asset hält zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses sowie des Einzel- und Konzernlageberichts somit keine Anteile mehr an der Gesellschaft.

## **Bericht über die erwartete Entwicklung sowie über Chancen und Risiken**

Für die zukünftige Entwicklung des Geschäftsmodells der NSI Asset AG sind vor allem die Nachfrage sowie das Angebot auf dem Wohnungsmarkt, die allgemeine Wirtschaftslage, die Entwicklung der weltweiten Wertpapiermärkte, politische Entwicklungen und Regulierungen, inflationäre Entwicklungen sowie das Zinsniveau von Bedeutung. Wir gehen davon aus, dass auf dem Wohnungsmarkt auch zukünftig ein Nachfrageüberhang bestehen wird. Für den deutschen Wohnungsmarkt wird das gesetzte Ziel von 400.000 neu gebauten Wohnungen pro Jahr auch im Geschäftsjahr 2023 nicht erreicht.

Laut dem Wohnimmobilienmarktbericht von Savills aus Januar 2023 zeichnet sich aus der Perspektive von Bestandshaltern auf dem deutschen Wohnungsmarkt ein verbesserter Ausblick ab. Einerseits steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen infolge einer wachsenden Bevölkerung und einer steigenden Anzahl an Haushalten, die aufgrund der steigenden Finanzierungskosten kein Eigenheim erwerben können und daher zusätzlich auf den Mietmarkt drängen. Zum anderen stehen dieser Entwicklung weiter sinkende Baufertigstellungszahlen gegenüber. Dadurch kann davon ausgegangen werden, dass die bereits niedrigen Leerstandsquoten an den meisten Mietwohnungsmärkten weiter fallen.

Die hohen Inflationsraten belasten derzeit die Konsum- und Baukonjunktur durch eine sinkende Kaufkraft und erheblich gestiegene Finanzierungskosten. Gleichzeitig erholt sich die Industriekonjunktur aufgrund nachlassender Lieferengpässe und kräftigen Rückgängen bei Energiepreisen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt wird laut der ifo Konjunkturprognose im Geschäftsjahr 2023 in etwa auf dem Niveau des Vorjahres stagnieren (-0,1%) und im kommenden Jahr um 1,7% zulegen und die Inflationsrate sollte im Geschäftsjahr 2023 bei durchschnittlich 6,2% liegen und erst im Jahr 2024 wieder auf eine Rate von 2,2% zurückgehen.

Ab der zweiten Jahreshälfte 2023 erwartet die Bundesbank jedoch eine allmähliche Erholung der deutschen Wirtschaft. Dem liegt die Annahme zugrunde, dass die Auslandsnachfrage wieder anzieht und der Preisdruck auf Energie nachlässt. Dadurch sowie durch die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank sollte die Inflationsrate sinken, was in Kombination mit steigenden Löhnen auch zu einer Zunahme der realen Haushaltseinkommen führen wird. Für das Jahr 2023 rechnet die Bundesbank mit einem Anstieg der Tariflöhne um 3,9% bzw. der Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer um 5,1%. Für das Jahr 2023 hat die EZB weitere Zinserhöhungen angekündigt. Der erste Zinsschritt um 50 Basispunkte erfolgte am 2. Februar 2023.

Laut dem JLL-Bericht „Energiekrise für den Wohnungsmarkt“ hat der Globalisierungsprozess die Lieferketten infolge der Corona-Pandemie und des russischen Angriffs in der Ukraine tiefgreifend beeinflusst, was auch Auswirkungen auf den deutschen Wohnungsmarkt hat. Der Neubau von Wohnungen in Deutschland wird durch den Mangel an Baumaterialien und die ansteigenden Preise für diese beeinträchtigt. Andererseits stellen die gestiegenen Energiepreise eine Herausforderung für Verbraucher auf dem Wohnungsmarkt dar, da sich die Kosten für Warmwasser, Strom und Wohnen erhöht haben.

Es zeichnet sich ab, dass die Neubaurate niedriger ausfallen wird als erwartet und damit angebotsseitig kaum Entlastung geschaffen werden kann. In vielen Regionen dürften die Leerstände somit auf absehbare Zeit sehr niedrig bleiben und es kann mit weiter steigenden Mieten gerechnet werden. Wir glauben das im Geschäftsjahr 2023 Preisanpassungen nach unten sowie einen Rückgang der Inflation und auch eine deutliche Erholung des Transaktionsvolumens im Immobilienbereich stattfinden wird.

Des Weiteren bleiben politische und wirtschaftliche Instabilitäten und Risiken bestehen. Themen wie die Digitalisierung, der demographische Wandel oder das Thema Nachhaltigkeit haben weiterhin Bestand. Deren Bedeutung wird teils von den aktuellen Geschehnissen sogar verstärkt.

## Ausblick für die NSI Asset Group

Prognosen für das laufende Jahr 2023 sind nach wie vor mit großen Unsicherheiten behaftet. Konjunkturelle und die Finanzbranche betreffende Faktoren können sowohl die operative als auch die finanzwirtschaftliche Entwicklung der NSI Asset wesentlich beeinflussen. Dementsprechend basiert der Ausblick zum erwarteten Geschäftsverlauf auf Annahmen. Aufgrund der Unvorhersehbarkeiten im Zusammenhang mit dem Ukraine-Konflikt, der sich abzeichnenden Zinswende sowie der historisch hohen Inflation und den damit verbundenen weltweiten Beeinträchtigungen mit unterschiedlichsten Wechselwirkungen, ist die Prognose von erwarteten Entwicklungen aktuell mit besonders hoher Unsicherheit behaftet.

Es ist nach wie vor unklar, in welchem Ausmaß die Ereignisse und Entwicklungen das Geschäft der NSI Asset beeinflussen werden. Da die Provisionseinnahmen des Segments Finanzanlagenvermittlung in den Bestandsprovisionen der Kapitalanlagegesellschaften für die gemanagten Investmentfondsbestände bestehen, anhand deren Volumen die Betragshöhe bemessen wird, gehen wir aufgrund des aktuell hohen Kursniveaus der globalen Aktienmärkte von einer rückläufigen Entwicklung der Bestandsprovisionen aus. Ein möglicher Kursrutsch der globalen Aktienmärkte würde sich direkt negativ auf die vergütete Bestandsprovision auswirken. Denn je niedriger das Kursniveau der Aktienmärkte, desto niedriger die vergüteten Bestandsprovisionen auf aktiv gemanagte Aktienfonds. Allerdings haben nur zu einem Teil die verwalteten Investmentfonds-Bestände als Basiswert Aktien, weswegen der Kurseinbruch an den Aktienmärkten mit einer abgemilderten Sensitivität auf die verwalteten Depotvolumen wirken sollte. Dennoch wird sich das Segment Finanzanlagenvermittlung zumindest einer temporären Reduktion der Provisionseinnahmen aus Bestandsprovisionen nicht gänzlich entziehen können

Durch die in 2021 teilweise erfolgte Veräußerung sowie den vereinbarten Verkauf der übrigen Geschäftsanteile in 2023 ist mit Wirkung vom 30. Dezember 2021 der Bereich der Versicherungsvermittlung kein Geschäftsbereich von NSI Asset mehr.

Seit dem Geschäftsjahr 2021 leistet das Immobilien-Segment einen umfangreichen Beitrag zum Konzernumsatz der NSI Asset. Dabei wurden zum 1. März 2021 die Tochtergesellschaften der NSI Sachsen, die WZL und StJ, mit ca. 500 Wohneinheiten erstkonsolidiert. NSI Asset erwartet in 2023 steigende Umsatzerlöse aus der NSI Sachsen und den Tochterunternehmen.

Infolge des umfangreichen Immobilienvermögens der NSI Netfonds werden in 2023 positive Ergebnisauswirkungen aus den langfristig als Finanzinvestition gehaltenen Beständen erwartet. Zudem werden sich in 2023 voraussichtlich Ergebnisbeiträge aus der Veräußerung von kurzfristig zu Veräußerungszwecken gehaltenen Grundstücken und Bauten ergeben.

Insgesamt bleibt fraglich, wie sich die wirtschaftlichen Effekte aus dem Konflikt in der Ukraine und die Folgeauswirkungen z.B. auf die Lieferketten der Weltwirtschaft sowie die Weiterentwicklung im Wechselspiel zueinander auf die NSI Asset auswirken werden.

Die im Vorjahr gesetzten Umsatzziele konnten nicht erreicht werden. Das gesetzte Ziel von 31 bis 33,5 Mio. € stellt einen Nettowert (vor Abzug der Restbuchwerte der veräußerten Immobilien) dar. Die tatsächlichen Nettoumsätze beliefen sich im Geschäftsjahr 2022 auf 18,0 Mio. €. Der positive Aspekt der Reduzierung der Leerstandsquote auf 4% konnte dabei die reduzierten Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Immobilien nicht kompensieren. Das geplante EBITDA zwischen 4 und 4,8 Mio. konnte entsprechend ebenfalls nicht erreicht werden. Das Konzern-EBITDA belief sich für 2022 auf 1,8 Mio. €.

Für das Geschäftsjahr 2023 plant die NSI Asset im Konzern die Erzielung von folgenden Umsatzerlösen und EBITDA-Ergebnissen innerhalb der dargestellten Bandbreiten:

- Umsatz von 16 bis 22 Mio. €
- EBITDA von 1,8 bis 3,5 Mio. €

## Risikobericht

Für die NSI Asset als Holdinggesellschaft einer Gruppe von Unternehmen in der Privatkunden-Finanzplanung und -Anlagevermittlung stellt vornehmlich ein Ausfall der Provisionserlöse bei bestehenden Zahlungsverpflichtungen ein bestandsgefährdendes Risiko dar. Seit der Implementierung des Immobiliensegments besteht auch ein Risiko im Zusammenhang mit ausbleibenden Mieterlösen und soweit zur Veräußerung gehaltene Immobilien keine Abnehmer finden.

Das Risiko einer schwerwiegenden Reduktion der Provisionserlöse besteht im Segment Finanzanlagenvermittlung in erster Linie, wenn eine größere und langanhaltende Korrektur der weltweiten Wertpapiermärkte stattfindet. Eine derartige Marktentwicklung würde sich nicht nur negativ auf das Volumen der betreuten Investmentbestände auswirken, sondern gegebenenfalls auch die Zahl der Bestandskunden reduzieren.

Die Geschäftsmodelle der 4 Free Gesellschaften erweisen sich bislang durch die Diversifikation der Produkt- und Leistungsangebote als weiterhin stabil.

Im Segment Finanzanlagenvermittlung bestehen keine Fremdwährungsrisiken oder Positionsrisiken, denn die NSI Asset und ihre Tochtergesellschaften agieren lediglich als Anlagevermittler ohne selbst fremdwährungs-, zins- oder auch aktienkursbezogene Risiken einzugehen. Operationelle Risiken durch Eigenhandel können daher ebenfalls ausgeschlossen werden.

Im Immobiliensegment besteht insbesondere ein Leerstandsrisiko. Dieses steht mit dem Rendite-Risiko-Verhältnis in Verbindung und ist bei Immobilien in A-Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a.M., Hamburg, Köln, München und Stuttgart) deutlich geringer als bei Immobilien in B- und C-Lagen. So erzielen Immobilien in A-Standorten aufgrund hoher Anschaffungskosten in der Regel eine geringe Rendite, dafür sind bei Neuvermietungen die Leerstandszeiten zumeist sehr gering. Immobilien in A-Standorten besitzen zusätzlich ein höheres Wertsteigerungspotential. Im Immobilienportfolio der NSI Asset sind zum Stichtag lediglich Immobilien aus B- und C-Standorten enthalten.

Die Immobilienpreise sind in Deutschland in den vergangenen Jahren stark angestiegen. Aufgrund der aktuell nicht vorhersehbaren konjunkturellen Entwicklung auf den Weltmärkten (siehe auch die Ausführungen im Nachtragsbericht) ist es momentan jedoch nicht möglich seriöse kurz- bis mittelfristige Ausblicke für die zukünftige Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland zu prognostizieren. Da über die Teilkonzerne der NSI Sachsen und NSI Netfonds zahlreiche Einzelimmobilien gehalten werden, können vereinzelt Mietausfälle insbesondere im nicht gewerblichen Bereich grundsätzlich kompensiert werden. Das Risiko weitreichender Mietausfälle und langfristiger Leerstandszeiten wird vor dem Hintergrund einer hohen Nachfrage nach Mietobjekten, insbesondere in Groß- und Mittelstädten, momentan insgesamt als gering eingeschätzt. Der Vermietungsstand wird anhand von standardisierten monatlichen Mietreports zeitnah überwacht. Ebenso wird die Forderungsklärung von Mietrückständen auf monatlicher Basis überwacht.

Darüber hinaus bestehen im Segment der Immobilien-Beteiligungen insbesondere die nachfolgend aufgeführten spezifischen Risiken:

- Risiken beim Ankauf von Immobilien  
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 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.

- **Risiken bei der Entwicklung von Immobilien**  
Es besteht das Risiko, dass sich bei Neubauprojekten sowie Objektsanierungen höhere als die geplanten Kosten und/oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen sowie Vermietungs- und/oder Verkaufsrisiken für die Immobilien ergeben. Dies kann dazu führen, dass die erworbene und sanierte Immobilie höhere Ausgaben als erwartet verursacht und sich die Kosten der Gesellschaften erhöhen.
- **Risiken beim Vertrieb von Immobilien**  
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, Immissionsbelastigungen, 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.
- **Liquiditätsrisiken**  
Die Liquiditätssteuerung steht im besonderen Fokus, um den täglichen Zahlungsverpflichtungen rechtzeitig nachkommen zu können. Insbesondere durch die An- und Verkäufe kommt es in der Regel im Laufe des Jahres zu größeren Schwankungen der Liquidität.
- **Zinsänderungsrisiken**  
Der größte Teil der Objektfinanzierungen ist kurzfristig abgeschlossen. Die Bestandsimmobilien der NSI Sachsen sowie der NSI Erste (PF I) werden sukzessive langfristig finanziert. Die Geschäftsführung des Immobilien-Bereichs beobachtet die Entwicklung der kurz- und langfristigen Zinsen kontinuierlich und steht dazu auch mit den finanzierenden Kreditinstituten in engem Kontakt.
- **Ausfallrisiken**  
Grundsätzlich bestehen außer Mietausfallrisiken keine weiteren Risiken aus Forderungsausfällen. Immobilienverkäufe werden ausschließlich über notarielle Kaufverträge abgewickelt, der Besitzübergang setzt die vollständige und vorbehaltlose Zahlung des Kaufpreises durch den Käufer voraus, ebenso die Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Diese wird ausschließlich nach Feststellung des Zahlungseingangs in der Buchhaltung an den amtierenden Notar veranlasst.
- **Schlüsselpersonen**  
Der Immobilien-Bereich ist von einzelnen Schlüsselpersonen erheblich abhängig. Gegenwärtig wie zukünftig hängt die aussichtsreiche Geschäftstätigkeit der NSI Sachsen und der NSI Netfonds wesentlich von der Kompetenz und dem Engagement dieser Personen ab. Durch den Verlust dieser Schlüsselpersonen besteht das Risiko, dass der NSI Sachsen und der NSI Netfonds 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 Schlüsselpersonen könnte sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaften auswirken.

Per 31. Dezember 2022 bestanden für die NSI Asset keine Finanzierungsrisiken. Die Ausstattung mit Eigen- und Fremdkapital ist fristenkongruent gesichert, jedoch können sich perspektivisch Risiken aus den Anschlussfinanzierungen ergeben.

## **Risikomanagementsystem**

Das Geschäftsmodell und die Unternehmensgröße sowie die Implementierung des Risikomanagementsystems, das durch entsprechende Dienstleistungsverträge auch die Auslagerung von Tätigkeiten auf externe Dritte beinhaltet, erlauben eine angemessene Überwachung von Geschäftsverlauf, wirtschaftlicher Lage und Risiken durch das Unternehmen.

Die Wertschöpfung der NSI Asset als Holdinggesellschaft einer Gruppe von Unternehmen in der Privatkunden-Finanzplanung und -Anlagevermittlung besteht als ein wesentlicher Kernbereich aus dem Vertrieb von Finanzanlageprodukten und Vorsorgelösungen, wobei die juristische Bestandsführung bei den Depotbanken und die Risikoübernahme durch die Versicherer erfolgt. Die Tochtergesellschaften der NSI Asset fungieren als Vermittler.

Risiken im Segment Immobilien-Beteiligungen bestehen im Wesentlichen in Bezug auf mögliche Ausfälle bei den Mietzahlungen bzw. beim Leerstand der Vermietungsobjekte sowie im Fall, dass keine Abnehmer für die zu veräußernden Mietobjekte gefunden werden können.

Der Vorstand der NSI Asset steht in enger Abstimmung mit der Geschäftsführung der einzelnen Tochtergesellschaften, ist in das operative Geschäft involviert und kann so frühzeitig Risiken erkennen und Gegenmaßnahmen ergreifen. Der Aufsichtsrat ist im Rahmen der Aufgaben umfassend in die Überwachung des Geschäfts von NSI Asset einbezogen.

Das Finanzmarktintegritätsstärkungsgesetz (FISG) schreibt seit dem 1. Juli 2021 durch den § 91 Abs. 3 AktG die Einrichtung und Unterhaltung eines im Hinblick auf den Umfang der Geschäftstätigkeit und die Risikolage des Unternehmens angemessenen und wirksamen Risikomanagementsystems verpflichtend vor. Die NSI Asset hat ein Risikomanagementsystem implementiert, welches kontinuierlich weiter ausgebaut und optimiert werden soll.

Die NSI Asset hat auf der Grundlage der testierten Zahlen des Geschäftsjahres 2021 eine Risikotragfähigkeitsberechnung durchführen lassen. Es wurden Stresstests für die Segmente Finanzanlagenvermittlung und Immobilien-Beteiligungen durchgeführt. Mögliche Effekte aus Einzelrisiken der Segmente wurden dem freien Risikokapital und dem Risikotragfähigkeitskapital gegenübergestellt. Gemäß der Berechnung ist die Risikotragfähigkeit der NSI Asset auf Monats- und auf Jahresbasis gegeben.

## **Chancenbericht**

Neben der Fortführung der erfolgreichen Strategie im Bereich Finanzanlagenvermittlung bestehen erhebliche Chancen im Segment Immobilien-Beteiligungen – insbesondere nach dem deutlichen Ausbau des Bereiches bis Ende 2022.

In Deutschland stellt sich der (Wohn-)Immobilienmarkt als ein attraktiver Markt dar, der sich in Krisenzeiten als sehr stabil erwiesen hat.

Auf der Vertriebsseite profitiert das Immobiliensegment von dem starken Investoreninteresse an Immobilien als Sachwert sowie der Tatsache, dass Deutschland aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Situation weiterhin als relativ sicherer Investitionsstandort für Investoren attraktiv ist. Gerade Wohnimmobilien gehören im Bereich der Immobilienanlagen zu den konservativsten und risikoärmsten Anlageklassen, da Ausfallrisiken auf viele einzelne Mieter verteilt sind.

Auf der Einkaufsseite liegen die Wettbewerbsvorteile in der Kombination von bevorzugten Objektgrößen, Standorten und Objektzuständen (Sanierung, Bestand, Neubau, Projektentwicklung). Ein weiterer Vorteil ist die Flexibilität, was die Anzahl der zu erwerbenden Einheiten betrifft. Einerseits liegt die Größe der Zielobjekte oft unter dem Mindestankaufsvolumen großer Wettbewerber, andererseits ist das Volumen für private Investoren wiederum häufig zu groß. Hinsichtlich der Standorte und Objektzustände werden Lagen in Randgebieten

von Ballungszentren und Städten mit grundsätzlich stabiler demographischer Entwicklung sowie Objekte mit Entwicklungspotenzial bevorzugt.

Auf der einen Seite werden durch die laufenden Mieteinnahmen stabile Erträge erwirtschaftet und auf der anderen Seite wirken sich Entwicklungsmaßnahmen und zeitnahe Veräußerungen positiv auf die Rendite aus.

Der überwiegende Anteil der im Besitz befindlichen Immobilien entspricht einfachen oder mittleren Standards, was zudem die Volatilität der Preise und der Nachfrage im Vergleich zum oberen Segment senkt.

Auch in 2023 ist trotz einer angespannten Preislage geplant, neue Immobilien(-Portfolios) zu akquirieren und somit den Bestand weiter auszubauen. Dabei müssen die aktuellen Geschehnisse am Immobilienmarkt kontinuierlich überwacht werden, um bestehende Chancen wahrzunehmen und zu nutzen. Die Zielgrößen für Zukäufe liegen typischerweise zwischen 10 und bis zu 500 Einheiten.

### **Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem mit Relevanz für den Konzernrechnungslegungsprozess**

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem hinsichtlich der Rechnungslegung liegt im Verantwortungsbereich des alleinigen Vorstands.

Im Rahmen der Implementierung des Risikomanagementsystems wurde durch NSI Asset ein externer Dienstleister mit der Evaluierung und Dokumentation beauftragt. Die Konzernrechnungslegung ist auf ein beauftragtes Steuerberatungsunternehmen und die Buchführung seit dem 1. Juli 2022 auf die Netfonds AG ausgelagert. Verschiedene operative Dienstleistungen im Bereich der Finanzanlagenvermittlung sind durch Dienstleistungsverträge auf die Netfonds Gruppe ausgelagert worden. Ebenso ist der Vertrieb im Bereich Immobilienbeteiligungen in 2022 auf Unternehmen der Netfonds Gruppe übertragen worden.

Neben Standardsoftware im Bereich Rechnungswesen werden speziell auf die individuellen Anforderungen der Segmente abgestimmte Programme eingesetzt. Die eingesetzten Programme führen zahlreiche Plausibilitätsprüfungen durch und ermöglichen den Datenaustausch mit anderen Programmen.

Kontrollfunktionen hinsichtlich der finanziellen Berichterstattung werden hauptsächlich von Vorstand und Aufsichtsrat wahrgenommen.

Die zusätzlichen durch das FISG vorgeschriebenen Anforderungen an den Aufsichtsrat von Unternehmen des öffentlichen Interesses werden durch die NSI Asset erfüllt. Da der Aufsichtsrat der NSI Asset lediglich aus drei Mitgliedern besteht, bilden diese automatisch den Prüfungsausschuss. Die notwendige Expertise in den Bereichen Rechnungslegung und Abschlussprüfung liegt bei Herrn Reichelt (Rechnungslegung) und Herrn Schwantge (Abschlussprüfung) vor.

### **Risikoberichterstattung im Zusammenhang mit dem Einsatz von Finanzinstrumenten**

Finanzinstrumente im Sinne nach KWG und WpHG, d.h. Devisen, Geldmarktinstrumente, Wertpapiere, Rechnungseinheiten sowie Derivate, werden innerhalb der NSI Asset nicht eingesetzt.

### **Vergütungsbericht**

Zu den Angabepflichten gemäß § 162 AktG, insbesondere zu den gewährten und geschuldeten Vergütungen des Vorstands und des Aufsichtsrates sowie den eingerichteten Vergütungssystemen, wird auf die Angaben im Vergütungsbericht verwiesen.

## **Übernahmerelevante Angaben**

Nachfolgend sind die erforderlichen Angaben nach § 289a HGB sowie § 315a HGB dargestellt und erläutert.

Über diese Erläuterungen des Vorstands zu den Angaben nach §§ 289a Abs. 1, 315a Abs. 1 HGB hinaus bedarf es keiner weiteren Erläuterungen.

## **Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals**

Das Grundkapital der NSI Asset AG beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 4.704.570,00 €. Es ist eingeteilt in 4.704.570 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Betrag am Grundkapital von je 1,00 €. Jede Aktie verfügt über ein Stimmrecht und gewährt die gleichen Rechte, Aktien mit Sonderrechten bestehen nicht. Weitere Einzelheiten zum Grundkapital werden im Anhang des Jahres- und des Konzernabschlusses erläutert.

## **Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen**

Dem Vorstand der Gesellschaft sind keine vertraglichen Beschränkungen bekannt, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen.

## **Beteiligungen am Kapital, die 10% der Stimmrechte überschreiten**

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts bestanden folgende uns bekannte Beteiligung am Kapital der NSI Asset AG, die die Schwelle von 10% der Stimmrechte überschreiten: die Netfonds AG hält 29,76% sowie die KD Investment & Consulting GmbH 12,42% der Aktien an der NSI Asset AG. Weitere direkte oder indirekte Beteiligungen am Kapital, die zehn von Hundert der Stimmrechte überschreiten, sind der Gesellschaft nicht bekannt.

## **Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen**

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht. Insbesondere existieren keine Entsendungsrechte in den Aufsichtsrat gemäß § 101 Abs. 2 AktG.

## **Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben**

Soweit Arbeitnehmer der NSI Asset am Kapital der Gesellschaft beteiligt sind, üben diese die Stimmrechtskontrollrechte unmittelbar aus. Dem Vorstand der NSI Asset ist nicht bekannt, dass Arbeitnehmer der NSI Asset oder auch Tochtergesellschaften der NSI Asset die mit ihren Aktien verbundenen Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben. Arbeitnehmer, die Aktionäre der NSI Asset sind, können bzw. konnten die ihnen aus ihrem Aktienbesitz zustehenden Kontrollrechte unmittelbar nach den gesetzlichen Vorschriften und der Satzung ausüben.

## **Gesetzliche Vorschriften und Bestimmungen der Satzung über die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und die Änderung der Satzung**

Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat nach Maßgabe der §§ 84 und 85 AktG sowie § 9 der Satzung für eine Amtszeit von jeweils höchstens fünf Jahren bestellt. Der Vorstand kann gemäß § 9 Abs. 1 der Satzung aus einer oder mehreren Personen bestehen, die Zahl der Vorstandsmitglieder wird vom Aufsichtsrat bestimmt. Eine Änderung der Satzung bedarf nach § 119 Abs. 1 Nr. 5, 133, § 179 Abs. 1 und 2 AktG eines Beschlusses der Hauptversammlung. Der Beschluss bedarf gemäß § 21 Abs. 5 der Satzung der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen sowie für eine Änderung des Gegenstands des Unternehmens einer Mehrheit von drei Vierteln des vertretenen Grundkapitals. Die Befugnis zu Änderungen, die nur die Fassung betreffen, ist gemäß § 8 der Satzung dem Aufsichtsrat übertragen.

## **Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen**

Die Hauptversammlung vom 28. Juni 2022 hat das bisherige genehmigte Kapital 2021 aufgehoben und ein neues Genehmigtes Kapital 2022 in Höhe von 2.352.285,00 € geschaffen. Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 27. Juni 2027 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um insgesamt bis zu 2.352.285,00 € durch ein- oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen. Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu, wobei das Bezugsrecht durch den Vorstand bei Zustimmung des Aufsichtsrates unter bestimmten Bedingungen ganz oder teilweise ausgeschlossen werden kann.

Die Hauptversammlung vom 28. Juni 2022 hat die Aufstockung des bestehenden bedingten Kapitals 2021/II beschlossen. Das bestehende bedingte Kapital 2021/II wurde von 1.352.285,00 € um 700.000,00 € auf 2.052.285,00 € aufgestockt. Die Satzung wurde entsprechend neu gefasst. Das Grundkapital ist demnach um bis zu 2.052.285,00 € durch Ausgabe von bis zu 2.052.285 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des letzten Geschäftsjahres, für das noch kein Gewinnverwendungsbeschluss gefasst wurde, bedingt erhöht.

Das ursprüngliche bedingte Kapital 2021/II wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 10. August 2021 geschaffen und dient der Bedienung ausgegebenen Schuldverschreibungen. Der Vorstand der NSI Asset ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 9. August 2026 einmalig oder mehrfach Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechten (gemeinsam nachfolgend auch „Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 25 Mio. zu begeben. Den Inhabern der Schuldverschreibungen konnten bisher Wandlungs- oder Bezugsrechte von bis zu 1.352.285 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von insgesamt bis zu 1.352.285,00 € gewährt werden. Die Wandlungs- und Bezugsrechte können aus bedingtem Kapital, bestehendem oder künftigem genehmigten Kapital und/oder aus Barkapitalerhöhungen und/oder aus bestehenden Aktien bedient werden und/oder einen Barausgleich anstelle der Lieferung von Aktien vorsehen.

Die Hauptversammlung vom 10. August 2021 hat einen Aktienoptionsplan 2021 beschlossen, welcher den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 9. August 2026 einmalig oder mehrmals bis zu 300.000 Optionen an derzeitige und zukünftige Mitglieder des Vorstands, derzeitige und zukünftige Arbeitnehmer der Gesellschaft sowie an derzeitige und zukünftige Geschäftsführer und Arbeitnehmer der Tochtergesellschaften der NSI Asset (Bezugsberechtigte) auszugeben. Die Optionen berechtigen die Bezugsberechtigten nach Maßgabe der Optionsbedingungen neue auf den Inhaber lautende Stückaktien der NSI Asset zu erwerben. Soweit Optionen an Mitglieder des Vorstands ausgegeben werden, ist der Aufsichtsrat zur Ausgabe berechtigt. Das bedingte Kapital 2016 wurde aufgehoben und in § 7 der Satzung ein neues bedingtes Kapital 2021/I in Höhe von bis zu 300.000,00 € zur Bedienung der Optionsrechte geschaffen. In Ausübung der Ermächtigung hat die Gesellschaft am 29. Dezember 2021 einen Aktienoptionsplan aufgelegt und insgesamt 140.000 Aktienoptionen an den Vorstand und an Geschäftsführer der Tochtergesellschaft ausgegeben, die erstmalig nach Ablauf von vier Jahren ausgeübt werden können.

Die Hauptversammlung vom 15. August 2019 hat die Gesellschaft ermächtigt bis zum 14. August 2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft im Umfang von bis zu 10% des bei Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Der Erwerb kann über die Börse oder ein öffentliches Kaufangebot oder eine Aufforderung zum Verkauf erfolgen. Die eigenen Aktien können über die Börse oder auf andere Weise veräußert, als Gegenleistung zum Erwerb von Beteiligungen verwendet, an Mitarbeiter gewährt für eine Aktiendividende verwendet oder eingezogen werden. Das Bezugsrecht der Aktionäre kann hierbei ausgeschlossen werden.

#### **Wesentliche Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen**

Nicht verfallene oder gekündigte Optionsrechte aus dem Aktienoptionsplan 2021 können im Fall eines Erwerbs von mehr als 50 % der Stimmrechte durch Dritte vorbehaltlich der Erfüllung der Erfolgsziele vorzeitig ausgeübt werden. Darüber hinaus bestehen keine wesentlichen Vereinbarungen zwischen der NSI Asset AG und Dritten, die bei einem Kontrollwechsel infolge eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden.

#### **Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit Vorstandsmitgliedern oder Arbeitnehmern getroffen sind**

Es besteht keine Entschädigungsvereinbarungen der NSI Asset AG, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern getroffen worden sind.

#### **Zukunftsbezogene Aussagen**

Der Lagebericht enthält Aussagen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der NSI Asset und der NSI Asset Gruppe sowie auf die wirtschaftliche Entwicklung beziehen. Diese Aussagen stellen Einschätzungen dar, die auf Basis aller zum gegenwärtigen Zeitpunkt bekannten Informationen getroffen wurden. Sollten die zu Grunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder neue Risiken eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den erwarteten Ergebnissen abweichen.

## **Lagebericht der NSI Asset AG (Angaben zum Einzelabschluss)**

Die NSI Asset AG ist eine reine Holdinggesellschaft ohne operativen Geschäftsbetrieb.

### **Erträge und Aufwendungen**

Die Umsatzerlöse der NSI Asset AG in Höhe von 661.400,00 € (2021: 525.000,00 €) ergeben sich aus Konzernumlagen sowie Dienstleistungen und Umlagen mit der mitNorm GmbH. Diese Umsätze dienen u.a. zur Deckung der gestiegenen Fremdkapitalkosten (Zinsen und ähnliche Aufwendungen 2022: 301.861,31 €, 2021: 109.649,63 €) und sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die sich im Geschäftsjahr 2022 auf insgesamt 1.185.741,57 € summierten (2021: 1.021.437,35 €). Im Geschäftsjahr 2022 sind Aufwendungen im Wesentlichen für Rechts- und Steuerberatungskosten sowie abschlussbezogene Kosten im Zusammenhang mit der Börsennotierung in Höhe von 682.832,76 € (2021: 516.210,41 €) enthalten. Zudem sind verschiedene betriebliche Kosten angefallen, in denen weitere Fremdleistungen in Höhe von 360.000,00 € (2021: 360.000,00 €) enthalten sind.

Die NSI Asset AG als Mutterunternehmen erhielt im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 703.697,77 € (2021: 603.032,25 €) aus Gewinnen aus Ergebnisabführungsverträgen von Tochtergesellschaften. Hierin spiegelt sich insbesondere der Erfolg des Geschäftssegments Finanzanlagenvermittlung wieder. Zudem sind in 2022 Aufwendungen aus Verlustübernahmen im Segment Immobilien-Beteiligungen in Höhe von 71.413,40 € (2021: 465.296,92 €) angefallen.

### **Finanzlage**

Die Gesellschaft finanziert sich im Wesentlichen über Gewinnabführungsverträge. Weitere Erlöse werden aus Konzernumlagen sowie Dienstleistungen und Umlagen mit der mitNorm GmbH erzielt. Liquide Mittel werden, sofern diese kurzfristig benötigt werden, bei den Tochterunternehmen ausgeliehen.

### **Vermögenslage**

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen wurden fristenkongruent finanziert. Das Anlagevermögen beträgt per 31. Dezember 2022 insgesamt 16.305.393,92 € (31.12.2021: 16.268.587,92 €).

Dem gegenüber steht die Finanzierung durch Eigenkapital 9.215.528,49 € (31.12.2021: 9.580.443,25 €). Zudem bestehen Finanzierungsverbindlichkeiten aus Pensionsrückstellungen in Höhe von 516.383,00 € (31.12.2021: 497.907,00 €), ausgegebenen Anleihen in Verbindung mit dem Erwerb der NSI Netfonds in Höhe von 5.389.077,78 € (31.12.2021: 5.200.000,00 €) sowie gewährten Darlehen in Höhe von insgesamt 2.507.500,00 € (31.12.2021: 3.057.500,00 €), die in den sonstigen Verbindlichkeiten enthalten sind.

Die Veränderung der Finanzierungsverbindlichkeiten ergibt sich im Wesentlichen aus der Zahlung von 550.000,00 € der Kaufpreisverbindlichkeit aus dem Erwerb der NSI Sachsen Portfolio GmbH.

## **Erklärung zur Unternehmensführung**

Für die Erklärung zur Unternehmensführung verweisen wir auf unsere Website: <https://www.nsi-asset.de/>

## **Versicherung der gesetzlichen Vertreter**

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass in diesem zusammengefassten Konzernlagebericht und Lagebericht der NSI Asset AG der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns sowie der NSI Asset AG so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns und der NSI Asset AG beschrieben sind.“

Hamburg, 28. April 2023

Eugen Fleck

Vorstand

NSI Asset AG