



NSI Asset AG, Hamburg

**Konzernzwischenlagebericht der NSI Asset AG
für das 1. Halbjahr 2023**

NSI Asset AG

Konzernzwischenlagebericht der NSI Asset AG für das 1. Halbjahr 2023

Inhaltsverzeichnis

Geschäftsmodell der NSI Asset AG	4
Wesentliche Standorte.....	5
Erklärung zur Unternehmensführung	5
Mitarbeiter	7
Zielsetzungen und Strategien	7
Steuerungssystem, interne Kontrollsysteme	7
Wirtschaftsbericht	8
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen.....	8
Geschäftsverlauf.....	9
Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.....	12
Erträge und Aufwendungen.....	12
Finanzlage	14
Vermögenslage.....	16
Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren.....	17
Nachtragsbericht.....	17
Bericht über die erwartete Entwicklung sowie über Chancen und Risiken	18
Ausblick für die NSI Asset Group	19
Risikobericht	20
Chancenbericht.....	23
Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem mit Relevanz für den Konzernrechnungslegungsprozess	23
Risikoberichterstattung im Zusammenhang mit dem Einsatz von Finanzinstrumenten.....	24
Vergütungsbericht.....	24
Übernahmerelevante Angaben.....	24
Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals	24
Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen	24
Beteiligungen am Kapital, die 10% der Stimmrechte überschreiten	24
Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen	25
Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben	25
Gesetzliche Vorschriften und Bestimmungen der Satzung über die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und die Änderung der Satzung.....	25
Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen	25
Wesentliche Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen	26

Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit Vorstandsmitgliedern oder Arbeitnehmern getroffen sind	26
Zukunftsbezogene Aussagen	26
Erklärung zur Unternehmensführung	26
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	27

Geschäftsmodell der NSI Asset AG

Die NSI Asset 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.

Die NSI Asset ist im Geschäftsjahr 2023 einzuteilen in zwei Geschäftssegmente:

1. Finanzanlagenvermittlung
2. Immobilien-Beteiligungen

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
- NSI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

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 ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2023 wurde das Segment um die neugegründete NSI Immobilien Objekt Eins GmbH erweitert.

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 stabiler 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.

Wesentliche Standorte

Wesentlicher Standort des NSI Asset-Konzerns ist die Hansestadt Hamburg.

Die NSI Asset AG hat ihren Hauptsitz im Heidenkampsweg 75, 20097 Hamburg. Am Firmensitz der NSI Asset befinden sich, mit Ausnahme der G.O. Duwensee & Partner GmbH (Sitz: Durmersheim), sämtliche Tochterunternehmen aus dem Bereich der **Finanzanlagenvermittlung**.

Seit dem Geschäftsjahr 2022 haben auch sämtliche Unternehmen aus dem Segment **Immobilien-Beteiligungen** ihren Firmensitz in Hamburg. Dabei befinden sich alle Tochterunternehmen am Firmensitz der NSI Netfonds Structured Investments GmbH im Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg.

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) öffentlich zugänglich gemacht. Der Vorstand und der Aufsichtsrat haben die Erklärung nach § 161 AktG abgegeben und den Aktionären im Internet (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 30. Juni 2023 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) ergebenden Vorgaben des § 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 30. Juni 2023 beschäftigt die Gruppe 30 Mitarbeiter, gezählt in Köpfen und inkl. Vorständen, Geschäftsführern, Teilzeitangestellten und geringfügig Beschäftigten (31. Dezember 2022: 33 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.

Die Strategie des Segments Immobilien-Beteiligungen 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

Nachdem im Winterhalbjahr 2022/23 die wirtschaftliche Entwicklung leicht rezessiv war, stagnierte sie im zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2023. Der private Konsum wirkte dabei stabilisierend, wurde jedoch gedämpft durch die noch schwachen außenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen Produktion und Exportentwicklung. Zum jetzigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass auch in den kommenden Monaten keine nachhaltige konjunkturelle Belebung stattfinden wird (BMWK, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im August 2023 [1], Pressemitteilung vom 14.08.2023).

Die Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen in der Bundesrepublik Deutschland betrug im Juni 2023 5,5%, nachdem diese Quote im Juni des Vorjahres bei 5,2% gelegen hatte (Statistisches Bundesamt, destatis, Konjunkturindikatoren). Der reale (preisbereinigte) Auftragseingang im verarbeitenden Gewerbe lag im Juni 2023 saison- und kalenderbereinigt 7,0% über dem Wert des Vormonats. Besonders geprägt war der Juni 2023 durch Großaufträge in verschiedenen Bereichen. Ohne Berücksichtigung der Großaufträge ging der Auftragseingang im Juni 2023 gegenüber dem Vormonat um 2,6% zurück. Im Vergleich zum Vorjahresmonat Juni 2022 gab es kalenderbereinigt einen Anstieg um 3,0% (Statistisches Bundesamt, destatis, Pressemitteilung Nr. 309).

Die Inflationsrate in Deutschland lag im Monat Juni 2023 bei +6,4%. Gemessen wird dieser Wert als Veränderung des Verbraucherpreisindex zum Vorjahresmonat. Gegenüber dem Vormonat Mai 2023 stiegen die Verbraucherpreise um 0,3% (Statistisches Bundesamt, destatis, Pressemitteilung Nr. 270).

Die internationalen Aktienmärkte waren von divergierenden Konjunktursignalen und einem gestiegenen globalen Risikoappetit geprägt. Durch die überraschend positiven Konjunktursignale aus den USA erhielten auch die europäischen Aktien Auftrieb. Dem standen im Euroraum die gestiegenen risikofreien Zinsen und die seit Ende April 2023 deutlich eingetrübten Konjunkturperspektiven gegenüber. Hierdurch wurde die Aufwärtsbewegung an den Aktienmärkten gebremst. Die Marktteilnehmer fokussierten sich im zweiten Quartal des Jahres 2023 weiter auf die geldpolitische Ausrichtung. Die Mittelaufnahme von deutschen Aktiengesellschaften lag wie im Vorquartal bei 4 Mrd. €. Gleichzeitig sank der Umlauf ausländischer Aktien in Deutschland um 4,5 Mrd. € (Deutsche Bundesbank, Monatsbericht August 2023, Seite 47-48).

Inländische Investmentgesellschaften verzeichneten im zweiten Quartal 2023 einen schwachen Mittelzufluss in Höhe von 5 Mrd. €, nach 21 Mrd. € im Vorquartal. Die neuen Mittel kamen im Ergebnis weit überwiegend den Spezialfonds zugute (4 Mrd. €), welche institutionellen Anlegern vorbehalten sind. Unter den Anlageklassen erzielten vor allem Rentenfonds und Offene Immobilienfonds ein starkes Mittelaufkommen (3,5 Mrd. € bzw. 2 Mrd. €). Dagegen nahmen Gemischte Wertpapierfonds Anteilscheine für netto 1 Mrd. € zurück. Zusätzlich stieg der Umlauf ausländischer Fondsanteile im zweiten Quartal um 4,5 Mrd. € (Deutsche Bundesbank, Monatsbericht August 2023, Seite 48)

Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland sind im ersten Quartal 2023 um durchschnittlich 6,8% im Vergleich zum Vorjahresquartal gesunken. Seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000 war dies der stärkste Rückgang der Wohnimmobilienpreise gegenüber einem Vorjahresquartal. Verglichen mit dem vierten Quartal 2022 waren Wohnimmobilien im ersten Quartal 2023 durchschnittlich 3,1% günstiger. Gründe für den Rückgang der Kaufpreise sind eine gesunkene Nachfrage durch gestiegene Finanzierungskosten und die anhaltend hohe Inflation (Statistisches Bundesamt, destatis, Preisindizes für Wohnimmobilien: Indizes und Veränderungsraten).

Geschäftsverlauf

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

Das Geschäftsjahr 2022 sowie das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2023 waren 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 sowie April 2023 durch die Gründung von insgesamt sechs weiteren NSI-Gesellschaften erneut ausgeweitet. Die Erlöse aus der Vermietung und Verwaltung von Gewerbe- und Wohnimmobilien sowie aus der Veräußerung von einzelnen Immobilien konnten in 2022 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 30. Juni 2023 wurden Immobilienerlöse in Höhe von 2,6 Mio. € erwirtschaftet. Im Segment Finanzanlagenvermittlung konnten Provisionserlöse in Höhe von 830 T€ und auf Ebene der NSI Asset AG als Holding Erlöse aus Dienstleistungen und Umlagen in Höhe von 120 T€ erzielt werden.

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% wurden gemäß Nachtrag 1 zum Geschäftsanteilskauf- und Abtretungsvertrag im ersten Halbjahr 2023 verkauft. Die 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 Fondsvermittlung²⁴ bieten eine Lösung zur Selektion und zum Vergleich der unterschiedlichen Investmentfonds.

Im Rahmen der Strategie der Kostenführerschaft wurde auch im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2023 die Optimierung der Ressourcenallokation weiterverfolgt. Im Bereich Fondsdiskont-Geschäft gab es keine relevanten Umstrukturierungen oder andere Rationalisierungsmaßnahmen. Daneben wurden zum 30. Juni 2023 keine gezielten Maßnahmen zum Personalabbau verfolgt.

Durch die Gründung der ftd.de Media GmbH im September 2022 und die NSI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH im März 2023 wurde auch das Segment Finanzanlagenvermittlung weiter ausgeweitet.

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.

Veränderungen im rechtlichen Umfeld

Aktuelle Änderungen im rechtlichen Umfeld des NSI Asset-Konzerns ergeben sich insbesondere im Zusammenhang mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG). Das Gesetz enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden und wirkt sich somit unmittelbar auf das Segment der Immobilien-Beteiligungen aus. Änderungen ergaben sich zuletzt durch die Vorgaben des GEG 2020 und GEG 2023. Der Bundestag hat am 8. September 2023 das neue GEG verabschiedet. Somit muss ab dem 1. Januar 2024 jede neu eingebaute Heizung mit mind. 65,0% erneuerbarer Energie betrieben werden. In Neubaugebieten gilt die Regelung sofort ab 1. Januar 2024. Bei bestehenden Gebäuden und Neubauten außerhalb von Neubaugebieten gibt es längere Übergangsfristen. In Großstädten (mehr als 100.000 Einwohnerinnen und Einwohner) gelten klimafreundlichen Energien beim Heizungswechsel spätestens ab dem 30. Juni 2026. In kleineren Städten ist der Stichtag am 30. Juni 2028. In einigen Kommunen können durch fixierte Wärmepläne auch frühere Fristen bestehen. Darüber hinaus können funktionierende Heizungen weiter genutzt werden. Dies gilt auch für Heizungen, die repariert werden können. Falls dies nicht mehr möglich ist oder die Heizung über 30 Jahre alt ist, bestehen Übergangslösungen und mehrjährige Übergangsfristen (Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz).

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 behandelte 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).

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 2. Januar 2023 lag der Aktienkurs der NSI Asset AG bei 3,20 €. Das Grundkapital der Gesellschaft betrug per 2. Januar 2023 4.704.570,00 €. Die Marktkapitalisierung betrug 15.054.624,00 €.

Per 30. Juni 2023 notierte eine Aktie der NSI Asset AG bei 1,95 €. Das Grundkapital der Gesellschaft betrug 4.704.570 Stückaktien. Demnach betrug die Marktkapitalisierung der NSI Asset per 30. Juni 2023 9.173.911,50 €.

Der Verlauf des Aktienkurses zeigte im ersten Halbjahr 2023 eine Schwankungsbreite zwischen 1,95 € und 3,20 €.

Einschätzung des Vorstands zur Geschäftsentwicklung

Auch im 1. Halbjahr 2023 haben die stark gestiegenen Energiepreise in Kombination mit Lieferkettenproblemen zu einem starken Anstieg der Inflation geführt. Die Europäische Zentralbank führte ihre bereits 2022 begonnene Politik der schrittweisen Zinserhöhungen zur Inflationsbekämpfung fort. Ein milder Winter und eine Abnahme des Energiebedarfs im Frühling führten zu einer leichten Entspannung der Situation. Aufgrund einer nach wie vor zu hohen Kerninflation ist jedoch kein Ende der Leitzinserhöhungen in Sicht. Die Kombination aus anhaltend hoher Inflation und steigenden Zinsen beeinflusst die Entscheidungen der Anleger. Dies hat umfangreiche Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt und unser Geschäftsmodell.

Das Bruttoinlandsprodukt in der EU verzeichnete zum Ende des 2. Quartals im Jahresvergleich ein Wachstum von 0,5% im Vergleich zu 4,0% im Jahr zuvor. Die EU-Kommission erwartet derzeit ein Wachstum von 1,0% für das gesamte Jahr 2023, für 2024 liegt die Prognose bei 1,7%. Unsicherheitsfaktoren hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung, wie etwa die hohe Inflation und der schwächelnde Welthandel, stellen Risiken für die wirtschaftliche Dynamik dar.

Während Aktien wieder zunehmend attraktiver erscheinen, ist insbesondere die Entwicklung der Immobilienpreise nicht verlässlich bestimmbar. 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 Herausforderungen. Durch die zuvor genannten Gründe sank das Transaktionsvolumen im deutschen Immobilienmarkt im ersten Halbjahr 2023 im Vergleich zum zehnjährigen Durchschnitt um 61%. Auch wir konnten uns dieser Entwicklung nicht entziehen und haben Immobilienverkäufe deutlich im Vergleich zum Vorjahr zurückgefahren.

Die NSI Asset AG erstellt ihren Konzernabschluss entsprechend den Grundsätzen der IFRS (International Financial Reporting Standards) und bewertet ihre Immobilien regelmäßig durch unabhängige Experten.

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 AG konnten sich der negativen Entwicklung nicht entziehen. Der Aufbau des attraktiven Finanzportals unter www.FTD.de hat sich jedoch weiterhin gut entwickelt.

Insgesamt konnte das Segment Finanzanlagenvermittlung trotz der volatilen Wertpapiermärkte eine weitestgehend robuste Geschäftsentwicklung verzeichnen. Das Segment der Immobilien-Beteiligungen hat sich im ersten Halbjahr 2023 jedoch nicht wie erwartet entwickelt. Zwar blieb der Leerstand im Bereich der Vermietung auf einem sehr geringen Niveau, die Auslastung beträgt weiterhin ca. 96%, allerdings konnte das Transaktionsvolumen aufgrund der beschriebenen Herausforderungen im ersten Halbjahr 2023 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 ersten Halbjahr 2023 insgesamt -140 T€ (1. Hj. 2022: 684 T€).

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns wird im ersten Halbjahr 2023 insbesondere durch die Geschehnisse im Geschäftssegment Immobilien-Beteiligungen geprägt.

Die Ertragszahlen (Erträge und Aufwendungen) der im ersten Halbjahr 2022 neugegründeten Tochterunternehmen aus dem Segment Immobilien-Beteiligungen sowie die Ertragszahlen der ftd.de Media GmbH gehen in 2023 erstmalig für ein gesamtes Halbjahr in den Konzernhalbjahresabschluss und Konzernzwischenlagebericht der NSI Asset AG ein.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden die NSI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (17. März 2023) und die NSI Immobilien Objekt Eins GmbH (17. April 2023) gegründet. Gesellschaftszweck der NSI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ist die kollektive Vermögensverwaltung ausschließlich von Spezial-AIF auf Grundlage einer Registrierung nach § 44 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 4 des Kapitalanlagegesetzbuchs als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft. Geschäftsgegenstand der NSI Immobilien Objekt Eins GmbH ist der Ankauf, die Entwicklung und Aufteilung von Immobilien in Deutschland und deren anschließender Verkauf. Diese Gesellschaften gehen lediglich für vier bzw. drei Monate in die Ertragslage des Konzerns zum 30. Juni 2023 ein.

Erträge und Aufwendungen

Aufgrund der zuvor beschriebenen Veränderungen im Konzernverbund der NSI Asset AG sind die Ertragszahlen des ersten Halbjahres 2023 nur bedingt mit den Ertragszahlen des ersten Halbjahres 2022 vergleichbar. Die nachfolgend beschriebenen Erträge und Aufwendungen umfassen die Effekte aus den Konsolidierungs- und IFRS-Anpassungsbuchungen auf Segmentbasis und sind daher nicht identisch mit den in der Tabelle 1 dargestellten ausgewählten Ertragszahlen.

Die Umsatzerlöse des Konzerns setzen sich zum 30. Juni 2023 aus den Provisionserlösen des Geschäftssegments Finanzanlagenvermittlung sowie den Immobilienerlösen des Geschäftssegments Immobilien-Beteiligungen zusammen. Die NSI Asset erzielte als Holding im ersten Halbjahr 2023 Erlöse aus Dienstleistungen und Umlagen mit der mitNorm GmbH in Höhe von 120.000,00 € (1. Hj. 2022: 180.000,00 €).

Die Provisionserlöse des Geschäftssegments Finanzanlagenvermittlung summieren sich im ersten Halbjahr 2023 auf 830.404,79 € (1. Hj. 2022: 1.086.859,36 €).

Die Immobilienerlöse des Geschäftssegments Immobilien-Beteiligungen summieren sich im ersten Halbjahr 2023 auf 2.607.914,56 € (1. Hj. 2022: 4.764.052,15 €).

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im ersten Halbjahr 2023 insgesamt 28.627,76 € (1. Hj. 2022: 73.450,40 €).

Der Materialaufwand des Konzerns setzt sich zum 30. Juni 2023 aus den Provisionsaufwendungen des Geschäftssegments Finanzanlagenvermittlung sowie den Immobilienaufwendungen (bezogene Leistungen und Aufwendungen aus Vermittlungsprovisionen) des Geschäftssegments Immobilien-Beteiligungen zusammen.

Die Provisionsaufwendungen summierten sich im ersten Halbjahr 2023 auf 25.830,77 € (1. Hj. 2022: 108.937,92 €). Die Provisionsaufwendungen beinhalten insbesondere Abschluss-Provisionserstattungen und -Weiterleitungen sowie Aufwendungen aus Fremdleistungen und Fremdarbeiten.

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 ersten Halbjahr 2023 sind Aufwendungen in Höhe von insgesamt 1.503.715,10 € (1. Hj. 2022: 833.087,00 €) angefallen.

Der Personalaufwand betrug im ersten Halbjahr 2023 944.755,78 € (1. Hj. 2022: 805.579,88 €).

Die Abschreibungen reduzierten sich von 111.287,91 € im ersten Halbjahr 2022 auf insgesamt 86.695,07 € im ersten Halbjahr 2023.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bezifferten sich im ersten Halbjahr 2023 auf 1.252.382,27 € (1. Hj. 2022: 3.672.268,65 €) und sind im Wesentlichen im Segment Immobilien-Beteiligungen angefallen. In dieser Position sind u.a. Aufwendungen aus Rechts-, Beratungs-, Prüfungs-, Buchführungs- und Aufsichtsratskosten (1. Hj. 2023: 394.255,35 €, 1. Hj. 2022: 480.591,48 €) sowie aus EDV, Software, Lizenzen, Informationsdiensten, Fremdleistungen, Fortbildung und Literatur (1. Hj. 2023: 227.638,01€, 1. Hj. 2022: 454.355,62 €) enthalten.

Tabelle 1: Überblick Ertragszahlen 1. Halbjahr 2023

Ausgewählte Ertragszahlen 1. Hj. 2023 €	Finanzanlagen- vermittlung	Immobilien- Beteiligungen	Holding	Konsolidierungs- & IFRS-Anpassungen	Konzern
Umsatzerlöse	849.218,97	3.044.046,72	318.000,00	-652.946,34	3.558.319,35
Materialaufwand	-44.644,95	-1.600.562,46	0,00	115.661,54	-1.529.545,87
Rohertrag	804.574,02	1.443.484,26	318.000,00	-537.284,80	2.028.773,48
Erträge aus IAS 40 FV-Bewertung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Abschreibungen	-12.864,71	-3.463,97	-615,99	-69.750,40	-86.695,07
Aufwand aus IFRS 5 Wertänderungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aufwand aus IAS 40 FV-Bewertung	0,00	0,00	0,00	-31.113,89	-31.113,89
Betriebsergebnis	334.748,54	158.395,84	-288.683,95	-430.892,31	-226.431,88
Zinsen und ähnliche Erträge	63,96	225.053,60	4.659,04	-225.000,00	4.776,60
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-100.679,20	-1.654.747,55	-91.000,00	223.798,59	-1.622.628,16
Finanzergebnis	-100.615,24	-1.429.693,95	-86.340,96	-1.201,41	-1.617.851,56
Ergebnis vor Ertragsteuern und Ergebnisabführungen	234.133,30	-1.271.298,11	-375.024,91	-432.093,72	-1.844.283,44
EBITDA	347.613,25	161.859,81	-288.067,96	-361.141,91	-139.736,81

Wie der Blick auf die Kenngröße EBITDA zeigt, erwirtschaftet das Geschäftssegment Finanzanlagenvermittlung stabile Erträge. Das EBITDA liegt mit 347.613,25 € jedoch unter dem Vergleichswert des Vorjahres (538.812,68 €).

Das Geschäftssegment Immobilien-Beteiligungen befindet sich in einer Anlauf- und Wachstumsphase. Zum 30. Juni 2023 erzielte es ein positives EBITDA von 161.859,81 €, wenngleich der Ergebnisbeitrag, auch wegen der verschlechterten Bedingungen am Absatzmarkt, deutlich unter Vorjahresniveau liegt.

Insgesamt erreichte die NSI Asset als Konzern im ersten Halbjahr 2023 ein EBITDA von -139.736,81 € (1. Halbjahr 2022: 684.488,46 €), welches deutlich unter den Erwartungen 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 ersten Halbjahr 2023 3.286.070,93 € (1. Hj. 2022: 3.721.146,25 €).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beläuft sich im ersten Halbjahr 2023 auf -276.765,48 € (1. Hj. 2022: -16.764.298,28 €).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit summierte sich im ersten Halbjahr 2023 auf -3.549.979,94 € (1. Hj. 2022: 12.765.124,65 €).

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 30. Juni 2023 4.520.364,71 € (31. Dezember 2022: 6.201.807,71 €). Die Minderung des Eigenkapitals ergibt sich aus dem aufgelaufenen Konzern-Jahresfehlbetrag der Aktionäre der NSI Asset AG für das erste Halbjahr 2023.

Tabelle 2: Überblick der Finanzschulden

Finanzschulden	Fällig €	bis 1 Jahr €	> 1 bis 5 Jahre €	> 5 Jahre €	Summe
Diverse Darlehen VB-Hohenlohe an NSI PF I	402.510,16	9.249.418,45	12.002.823,39	1.144.367,03	22.799.119,03
Diverse Darlehen Finanzierung Erwerb WZL & StJ	26.241,05	514.111,65	0,00	20.947.826,80	21.488.179,50
Anleihen NSI Netfonds (Immobilien Dtl. 2 u. 3)	0,00	1.112.173,50	19.578.067,75	0,00	20.690.241,25
Anleihen konvertibel (Wandelschuldverschreibung)	0,00	91.000,00	5.200.000,00	0,00	5.291.000,00
Darlehen Sparkasse a. d. Lippe an PF III	0,00	2.603.142,00	2.350.000,00	0,00	4.953.142,00
Darlehen VR-Bank Fichtelgebirge an NSI DP 1	0,00	108.929,26	0,00	3.769.405,78	3.878.335,04
Anleihen (unverbriefte) – inkl. Zinsen	0,00	1.180.000,00	1.666.200,00	0,00	2.846.200,00
Darlehen Müller – Immobilienfinanzierung (inkl. Zinsen)	0,00	2.009.333,34	0,00	0,00	2.009.333,34
Mezzanine Darlehen Müller	0,00	1.500.000,00	0,00	0,00	1.500.000,00
Darlehen Hanse Merkur	0,00	150.000,00	1.275.000,00	0,00	1.425.000,00
Verrechnungskonten Netfonds-Gruppe	0,00	800.000,00	0,00	0,00	800.000,00
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)	73.194,07	1.899.299,77	6.995.322,02	838.912,93	9.806.728,79
Summe	503.612,13	21.712.407,97	49.127.413,16	26.700.512,54	98.043.945,80

*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. Im Geschäftsjahr 2022 fand eine Umfinanzierung statt, bei welcher der Kreditvertrag mit der DZ HYP AG durch zahlreiche kleinere Darlehensverträge abgelöst worden ist. Zum Stichtag bestehen in der WZL Finanzverbindlichkeiten in diesem Zusammenhang in Höhe von 19,9 Mio. € sowie in der StJ in Höhe von 1,6 Mio. €.

Zum 30. Juni 2023 bestehen Darlehensverpflichtungen der NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH gegenüber der Volksbank Hohenlohe in Höhe von 22,8 Mio. €. Die Bankdarlehen dienen dem Erwerb von Immobilien in der PF I. Die Darlehen sind durch verschiedene Immobilien und Wohneinheiten der PF I gesichert. Die vereinbarten Zinssätze liegen zwischen 1,45 % und 4,95 %.

Die Anleihen „NSI Immobilien Deutschland 1“ und „NSI Immobilien Deutschland 2“ der NSI Netfonds wurden bereits vor dem Zeitpunkt der Erstkonsolidierung herausgegeben. Die Anleihen Deutschland 1 in Höhe von 4,5 Mio. € wurden im ersten Halbjahr 2022 mit Ablauf des 31. März 2022 fristgerecht zurückgezahlt. Zum 30. Juni 2023 bestehen aus den Anleihen Deutschland 2 und Deutschland 3 Verpflichtungen in Höhe von 20,7 Mio. €.

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. Zum 30. Juni 2023 bestehen daraus Zinsverpflichtungen in Höhe von 91 T€.

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 9,8 Mio. € (31. Dezember 2022: 11,1 Mio. €) mit Restlaufzeiten zwischen 12 Monaten und 9 Jahren. Die Darlehen sind jeweils durch gehaltene Immobilien der Darlehensnehmergesellschaft gesichert.

Die NSI Asset AG konnte im ersten Halbjahr 2023 zu jedem Zeitpunkt ihre fälligen Verbindlichkeiten tilgen.

Für weitere Informationen zu den Finanzschulden des Konzerns wird auf das Kapitel 4.11 in den IFRS-Notes zum 30. Juni 2023 verwiesen.

Investitionen

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2023 sowie im Geschäftsjahr 2022 ergaben sich keine Unternehmenskäufe. Investitionen ergaben sich in dieser Zeit in der Form der Gründung von sechs neuen Tochterunternehmen im Segment Immobilien-Beteiligungen sowie zwei neuer Gesellschaften im Segment Finanzanlagenvermittlung. Die Investitionen im Konzern betrafen darüber hinaus nachträgliche Anschaffungskosten bei den Immobilienportfolios der NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH und der Wohnungsgesellschaft Zwickauer Land mbH. Hier wurden im ersten Halbjahr 2023 Investitionen in Höhe von insgesamt 2,3 Mio. € getätigt. Daneben wurde in einem unwesentlichen Ausmaß in immaterielle Vermögenswerte sowie Sachanlagen, dabei insbesondere in Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung, investiert.

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 30. Juni 2023 die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit 81.421.350,12 € (31.12.2022: 79.709.071,20 €), die zu Veräußerungszwecken gehaltenen Grundstücke und Bauten mit 12.510.662,05 € (31.12.2022: 13.722.263,70 €), die Geschäfts- oder Firmenwerte mit 16.816.437,76 € (31.12.2022: 16.824.753,32 €), die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente mit 2.975.796,97 € (31.12.2022: 3.516.471,46 €) und die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit 2.218.437,17 € (31.12.2022: 1.189.320,30 €).

Im ersten Halbjahr 2023 wurden keine Neuerwerbungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien vorgenommen. Nachträgliche Anschaffungskosten bei bereits bestehenden Immobilienprojekten führten zu einer Erhöhung der Buchwerte in Höhe von 2.311 T€. Aufgrund eines attraktiven Kaufangebots entschied sich die Geschäftsführung der Rungholt im 1. Halbjahr 2023 zu einem Teilabverkauf von Immobilien aus dem Portfolio.

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. Die Rahmenbedingungen am Absatzmarkt haben sich im ersten Halbjahr 2023 negativ entwickelt, vgl. u.a. die Ausführungen im Abschnitt „Geschäftsverlauf“, weshalb größere Abverkäufe aus den Immobilienportfolios aus strategischen Gründen weitestgehend ausblieben.

Zum Stichtag 30. Juni 2023 ergaben sich trotz der schwierigen Situation am deutschen Immobilienmarkt keine Anzeichen für einen Wertänderungsbedarf der gehaltenen IAS 40-Immobilien sowie keine Anzeichen für einen Abwertungsbedarf der bilanzierten IFRS 5-Immobilien. Eine Neubewertung der Immobilienportfolios zum 30. Juni 2023 erfolgte dementsprechend nicht. Die Immobilien-Bewertungsgutachten, welche bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien am 31. Dezember 2022 verwendeten wurden, wurden im März / April 2023 angefertigt und im Rahmen der Erstellung des Halbjahreskonzernabschlusses auf den 30. Juni fortentwickelt. Dabei ergab sich, dass die angesetzten beizulegenden Zeitwerte zum 30. Juni 2023 weiterhin repräsentativ sind.

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.

Zum Stichtag 30. Juni 2023 ergaben sich keine Anzeichen für einen Anpassungsbedarf der bilanzierten Goodwills.

Bezüglich der Veränderungen der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente verweisen wir auf die Erläuterungen zur Finanzlage sowie auf die Kapitalflussrechnung.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2,2 Mio. € haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2022 nahezu verdoppelt. Dieser Anstieg resultiert aus dem Immobiliensegment, in welchem offene Forderungen in Höhe von 1,7 Mio. € bestehen (31. Dezember 2022: 0,7 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 aktuellen wirtschaftlichen und politischen Ereignisse, insbesondere die hohe Inflation sowie die steigenden Zinsen, beeinflussen die Entscheidungen der Anleger am Kapitalmarkt und besitzen daneben umfangreiche Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt. Viele Auswirkungen des Ukrainekrieges, wie Lieferkettenengpässe und Handelsbeschränkungen, sind weiterhin präsent.

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, setzt sich bis heute 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.

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.

Gemäß dem Monatsbericht August 2023 der Deutschen Bundesbank bleibt die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2023 erneut weitgehend unverändert. Aufgrund der stabilen Beschäftigung und kräftiger Lohnsteigerungen bei rückläufigen Inflationsraten dürfte sich die Erholung des privaten Konsums fortsetzen. Dies gibt auch dem Dienstleistungssektor einen Schub. Teilbereiche der Industrie und des Baus zehren weiter von ihren hohen Auftragspolstern. Aufgrund nachlassender Lieferengpässe können die Aufträge schneller abgearbeitet werden. Die Industrieproduktion wird dennoch wohl zunächst schwach bleiben, denn die Auslandsnachfrage war bis zuletzt tendenziell rückläufig. Die hohen Finanzierungskosten dürften weiter auf den Investitionen lasten. Auch dämpfen sie nach wie vor die Nachfrage im Bausektor, was sich verstärkt in der Produktion niederschlagen dürfte.

Die deutsche Wirtschaftsleistung wird im Geschäftsjahr 2023 laut der aktuellen ifo Konjunkturprognose Sommer 2023 um 0,4% schrumpfen. Im Frühjahr hatte das Institut noch einen Rückgang um 0,1% erwartet. Für das Geschäftsjahr 2024 wird mit einem Anstieg um 1,5% gerechnet. Die Inflation soll im Geschäftsjahr 2023 um 0,9% auf 5,8% zurückgehen und in 2024 bei 2,1% liegen.

Die Entwicklungen auf dem deutschen Immobilienmarkt sind nur schwer absehbar und werden durch verschiedenste Faktoren geprägt. Der Immobilienboom scheint beendet und die Hauspreise fallen seit dem Frühjahr 2022, trotzdem bleibt eine hohe Nachfrage nach Wohnraum bestehen, welche insbesondere die Mietpreise beeinflusst. Der Immobilienmarkt ist eng mit den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland verbunden. Die Entwicklungen von Inflation, Zins- und Flüchtlingspolitik und das Thema Nachhaltigkeit werden den Bausektor und den Mietmarkt weiterhin beeinflussen. Gemäß dem Ausblick auf den deutschen Wohnungsmarkt 2023 der Deutschen Bank Research vom 18. April 2023 ist eine Aussage darüber, wie lange mit fallenden Immobilienpreisen zu rechnen ist, analytisch herausfordernd. Viele Faktoren, die zum Teil gegensätzlich wirken, sind für eine solide Analyse zu berücksichtigen. Die deutlich höheren Finanzierungskosten legen noch kräftigere Preisrückgänge nahe. Bei den un- und geringfügig sanierten Gebäuden wirkt auch das Einpreisen von Sanierungskosten preisdämpfend. Der Hauptpreistreiber ist die fundamentale Angebotsknappheit. Im Jahr 2023 weisen 59 der 126 durch die Deutsche Bank Research analysierten Städte eine höhere Nachfrage als Angebot auf. Dies betrifft insbesondere Städte mit hohen Einwohnerzahlen. Die Situation verbessert sich über die Dekade gemäß den Projektionen nur langsam.

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 Faktoren und Faktoren aus der Finanzbranche 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 der erwarteten Entwicklung aktuell mit besonders hoher Unsicherheit behaftet.

Es ist nach wie vor unklar, in welchem Ausmaß diese 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 erzielt werden und anhand jener Volumina die Betragshöhe bemessen wird, gehen wir aufgrund des aktuellen 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. Je niedriger das Kursniveau der Aktienmärkte ist, desto niedriger sind die vergüteten Bestandsprovisionen auf aktiv gemanagte Aktienfonds. Allerdings haben nur zu einem Teil die verwalteten Investmentfondsbestände 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.

Seit dem Geschäftsjahr 2022 leistet das Immobilien-Segment einen wichtigen Beitrag zum Konzernumsatz der NSI Asset. Aus den umfangreichen Immobilienportfolios des NSI Sachsen-Teilkonzerns sowie des NSI Netfonds-Teilkonzerns werden auch in 2023 positive Ergebnisauswirkungen aus den langfristig als Finanzinvestition gehaltenen Beständen erwartet. Die angespannte Situation am deutschen Immobilienmarkt führt dazu, dass Teile der zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien nicht wie geplant abgesetzt werden konnten. Der Abverkauf leidet insbesondere unter der hohen Inflation und steigenden Finanzierungszinsen. Der Konzern wird die ursprünglich geplanten Umsätze aus dem Verkauf von Immobilien in 2023 dementsprechend voraussichtlich nicht erreichen.

Ungeachtet von den erheblichen Herausforderungen werden wir unsere Strategie auch weiterhin konsequent umsetzen. Dabei konzentrieren wir uns auf unser Kerngeschäft als Bestandshalter und auf die weitere Optimierung unseres Portfolios. Einen wichtigen Schwerpunkt bildet daneben das Refurbishment unserer Bestandsimmobilien, bei dem wir immer auch den Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit im Blick haben. Gleichzeitig werden wir unsere Verkaufsstrategie fortführen und erwarten auch unter angespannten Marktbedingungen erfolgreiche Abschlüsse in unseren Portfolios.

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

- Umsatz von 10 bis 13 Mio. €
- EBITDA von 1,8 bis 3,5 Mio. €

Der Zielwert für die Umsatzerlöse wurde im Vergleich zur berichteten Planung im Einzel- und Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2022 aufgrund des sich verschlechternden Marktumfelds nach unten korrigiert. Vorher betrug die erwartete Bandbreite 16 bis 22 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 in Deutschland sind seit dem Frühjahr 2022 rückläufig, nachdem sie zuvor jahrelang stark angestiegen sind. Aufgrund der aktuell nicht vorhersehbaren konjunkturellen Entwicklung auf den Weltmärkten (siehe auch die Ausführungen im Bericht über die erwartete Entwicklung sowie über Chancen und Risiken) 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 vereinzelte 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, Immissionsbelästigungen, 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 30. Juni 2023 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.

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

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 Vertriebsseite profitiert das Immobiliensegment von einem 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 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 im zweiten Halbjahr 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 Immobilien-Beteiligungen 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 30. Juni 2023 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 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.

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 Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.“

Hamburg, 29. September 2023

Eugen Fleck

Vorstand

NSI Asset AG