

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

**Hamburg, 1. Halbjahr 2022**

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

**Konzernzwischenlagebericht der NSI Asset Group  
für das 1. Halbjahr 2022**

**Inhaltsverzeichnis**

Geschäftsmodell der NSI Asset AG .....	3
Wesentliche Standorte.....	4
Erklärung zur Unternehmensführung .....	5
Mitarbeiter .....	6
Zielsetzungen und Strategien.....	6
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.....	18
Nachtragsbericht.....	18
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 .....	27
Versicherung der gesetzlichen Vertreter .....	27

## 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 in der Finanzanlagenvermittlung. Im November 2020 gelang der NSI Asset der Eintritt in das Segment „Immobilien-Beteiligungen“, welches im Geschäftsjahr 2021 und im ersten Halbjahr 2022 deutlich ausgeweitet werden konnte. Der Konzern erzielt seither Erträge aus der Vermietung, Verwaltung 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 gemäß notariell beurkundetem Vertrag im zweiten Halbjahr des Geschäftsjahres 2022 verkauft.

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

Die DDAG Deutsche Direktanlage AG, Hamburg, wurde im Dezember 2021 vollständig veräußert, so dass das Segment Finanzanlagenvermittlung seither aus den vorgenannten fünf Tochterunternehmen besteht.

Das Segment **Immobilien-Beteiligungen** bildete ab dem 1. Quartal 2021 zunächst die NSI Sachsen Portfolio GmbH (kurz: NSI Sachsen) mit ihren in 2021 erworbenen Tochterunternehmen Wohnungsbaugesellschaft Zwickauer Land mbH und St. Jacobus Grundbesitz Sachsen GmbH. 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 und der An- und Verkauf von Immobilien. Die Haupttätigkeitsbereiche der NSI Netfonds sind dabei 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 wird die NSI Netfonds im Immobilienbereich der Wopri-Objekte Anbieter und deren Immobilien für die Netfonds AG (vor)prüfen, Vertriebsvereinbarungen einholen und ggf. exklusive Vertriebsaufträge von Immobilienanbietern annehmen bzw. für die Netfonds AG einholen.

Die 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 weiter zunehmender Immobilienpreise erhofft sich die NSI Asset aus diesem Segment hohe zukünftige Zuflüsse sowohl aus der Vermietung als auch aus künftigen Veräußerungen von Immobilien.

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 30. Juni 2022 noch 25,001% an der mitNorm. Die verbliebenen Anteile sollen nach den geschlossenen Verträgen im Dezember 2022 veräußert werden und werden zum Stichtag als zur Veräußerung gehaltene Anteile im Umlaufvermögen in den sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten bilanziert. Zum 30. Juni 2022 arbeiteten ca. 140 an die mitNORM GmbH angeschlossene Berater sowie zahlreiche Markenbotschafter an über 20 Standorten Deutschlands als selbstständige Unternehmer nach dem Konzept der mitNORM GmbH. Von Hannover aus werden die angeschlossenen Berater in ihrer Vertriebsarbeit betreut sowie die Aus- und Weiterbildungen koordiniert.

## **Wesentliche Standorte**

Die NSI Asset hat ihren Hauptsitz seit September 2019 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 sowie die DGF Deutsche Gesellschaft für Finanzanalyse mbH. Diese Unternehmen konzentrieren sich auf die telefonische Betreuung und Online-Betreuung ihrer Kunden.

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

Der Bereich **Immobilien-Beteiligung** hat den Firmensitz ebenfalls zum Großteil in Hamburg. So hat die NSI Netfonds Structured Investments GmbH ihren Hauptsitz in Hamburg. Am Firmensitz der NSI Netfonds befinden sich 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.

Die NSI Sachsen Portfolio GmbH hat ihren Sitz ebenfalls in Hamburg. Die Wohnungsbaugesellschaft Zwickauer Land mbH und die St. Jacobus Grundbesitz Sachsen GmbH haben ihren Sitz in Zwickau.

## Erklärung zur Unternehmensführung

Der Vorstand und der Aufsichtsrat haben die Erklärung nach § 161 AktG abgegeben und den Aktionären im Internet (<https://vmr-group.de/>) dauerhaft zugänglich gemacht.

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.

Durch die Konzentration der Geschäftstätigkeit auf wenige überschaubare Assets erfolgt die Überwachung des Adressenausfallrisikos auf individueller Basis. Soweit Risiken aus Investitionen in diese Assets erwachsen, beschränken sie sich auf die Buchwerte.

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 2022 einen Vorstand und keine weiteren 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 30. Juni 2022 beschäftigt die Gruppe 28 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. Nachdem die Vorjahre von Restrukturierungsaufwendungen zur Betriebskostenminimierung geprägt waren, bildet dieser Bereich seit 2019 die Cash Cow innerhalb der NSI Asset.

Der Bereich **Immobilien-Beteiligungen** entstand durch den Erwerb der Gesellschaft NSI Sachsen Portfolio GmbH Ende 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 insbesondere 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, die in der Regel den Großteil der Umsatzerlöse erwirtschaften. 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.

Die NSI Asset erwarb 2019 den Bereich **Versicherungsvermittlung** in Form einer Mehrheitsbeteiligung an der mitNORM GmbH. Ziel war der Eintritt in den Wachstumsmarkt der normierten Versicherungsberatung und der Vorstoß in ein deutlich höheres Umsatzniveau. Die gesetzten Ergebnis- und Wachstumsziele konnten in den nachfolgenden Geschäftsjahren jedoch nicht erreicht werden. Die ausbleibenden Ergebnisse und der zunehmende Fokus auf den Immobilienbereich führten Ende 2021 zu der Entscheidung zunächst 25% der Anteile an der mitNorm zu veräußern. Die verbleibenden 25,001% der NSI Asset an der Gesellschaft werden gemäß notariell beurkundetem Vertrag im Dezember 2022 verkauft.

### **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. 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 deutsche Wirtschaft erwies sich im ersten Halbjahr 2022 als widerstandsfähig. Trotz des Ukrainekrieges und den damit verbundenen drastisch gestiegenen Energiepreisen blieb die Wirtschaft im zweiten Quartal gegenüber dem Vorquartal weitestgehend unverändert. Insgesamt hat sich die deutsche Volkswirtschaft im ersten Halbjahr besser entwickelt als dies von vielen Beobachtern erwartet wurde. Allerdings sorgen die seit Mitte Juni reduzierten Gaslieferungen, nochmals angestiegene Energiepreise, die fortwirkenden Lieferengpässe sowie die allgemein erhöhte Unsicherheit für deutlich schlechtere Aussichten für das verbleibende Geschäftsjahr 2022. Die konjunkturelle Stimmung in Deutschland ist weiterhin zweigeteilt. Auf der einen Seite haben sich wichtige Kennzahlen für die deutsche Wirtschaft im Juni positiv entwickelt. Die Industrieproduktion und die Warenexporte stiegen an und die Warenimporte liegen weiter auf hohem Niveau. Auf der anderen Seite deuten vorrausschauende Indikatoren und Stimmungsdaten wie Auftragseingänge und das ifo (Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung) Geschäftsklima auf eine Verschlechterung der Wirtschaftsleistung im zweiten Halbjahr 2022 hin. Die reduzierten Gaslieferungen aus Russland drücken die Stimmung und eine weitere Drosselung stellt das Hauptrisiko für die wirtschaftliche Entwicklung dar. Die Lage bei den weltweiten Lieferketten bleibt ebenfalls angespannt, auch wenn sich das aus China stammende Frachtvolumen zuletzt wieder erholte. Die Engpässe dürften jedoch im zweiten Halbjahr anhalten, sodass die Aussichten für den deutschen Außenhandel verhalten ausfallen. Insgesamt zeigt sich aber ein solides erstes Halbjahr, in dem die deutsche Wirtschaft einige Widerstandskraft bewies. Das Bruttoinlandsprodukt ist im ersten Quartal nach neuen Berechnungen vom Statistischen Bundesamt merklich aufwärts korrigiert worden und robust gewachsen. Im zweiten Quartal wurde dieses Niveau gehalten (BMWK, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im August 2022 [1], Pressemitteilung vom 12.08.2022).

Die Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen in der Bundesrepublik Deutschland betrug im Juni 2022 5,2%, nachdem diese Quote im Juni des Vorjahres noch bei 5,7% gelegen hatte (Statistisches Bundesamt, destatis, Konjunkturindikatoren). Der reale (preisbereinigte) Auftragseingang im verarbeitenden Gewerbe lag im Juni 2022 saison- und kalenderbereinigt 0,4% unter dem Wert des Vormonats. Im Vergleich zum Vorjahresmonat Juni 2021, welcher durch ein sehr hohes Niveau gekennzeichnet war, gab es kalenderbereinigt einen Abstieg um 9,0% (Statistisches Bundesamt, destatis, Pressemitteilung Nr. 329).

Als geldpolitische Abhilfemaßnahme gegen die Auswirkungen der Corona-Pandemie beschloss der Rat der Europäischen Zentralbank auf seiner geldpolitischen Sitzung im Dezember 2020 die erneute Ausweitung des Pandemie-Notfallankaufprogramms (Pandemic Emergency Purchase Programme: PEPP). So wurde der Gesamtumfang des Programms um weitere 500 Mrd. €, auf insgesamt 1.850 Mrd. € erhöht, nachdem bereits im Juni 2020 eine Erhöhung von ursprünglich 750 Mrd. € auf 1.350 Mrd. € stattgefunden hatte. Der Umfang von 1.850 Mrd. € stellt dabei ein Maximum dar, welches nicht zwingend ausgeschöpft werden muss. Mit Beschluss des EZB-Rats vom 16. Dezember 2021 wurden die Nettoankäufe des PEPP Ende März 2022 eingestellt. Reinvestitionen der fälligen Tilgungsbeträge aus PEPP-Beständen werden mindestens bis zum Ende des Geschäftsjahres 2024 erfolgen (Deutsche Bundesbank, Homepage - Pandemic Emergency Purchase Programme: PEPP).

Hinsichtlich der möglichen Auswirkungen der aktuellen weltpolitischen Ereignisse, insbesondere in der Ukraine, verweisen wir auf den Nachtragsbericht am Ende dieses Berichts.

An den internationalen Aktienmärkten setzte sich die Talfahrt der Aktienkurse fort. Zum einen setzten die gestiegenen Zinsen, die über den Diskontfaktoreffekt den Gegenwartswert zukünftiger Gewinne verringern, die Notierungen unter Druck. Zum anderen schwächten die eingetrübten Konjunkturaussichten die mittelfristigen Gewinnwachstumserwartungen. Anhaltende Materialengpässe und die hohen Energiekosten zählten weiterhin zu den größten Belastungsfaktoren für die Unternehmen. Entsprechend verzeichneten energieintensive Branchen wie die Grundstoffindustrie und Unternehmen, die von einem Stopp russischer Erdgaslieferungen besonders betroffen wären, überdurchschnittlich hohe Kurseinbußen. Aktienkurse von Unternehmen des Energiesektors erwiesen sich hingegen als relativ robust. Die Sorgen hinsichtlich der Energie- und Gasversorgung sowie der Konjunktorentwicklung schlugen sich aber nicht in einem nennenswert rückläufigen Risikoappetit der Aktienmarktteilnehmer nieder (Deutsche Bundesbank, Monatsbericht August 2022, Seite 51).

Inländische Investmentgesellschaften verzeichneten im zweiten Quartal 2022 einen Mittelzufluss in Höhe von 19 Mrd. €, nach 35,5 Mrd. € im Vorquartal. Die neuen Mittel kamen im Ergebnis weit überwiegend den Spezialfonds zugute (15,5 Mrd. €), die institutionellen Anlegern vorbehalten sind. Unter den Anlageklassen erzielten vor allem gemischte Wertpapierfonds ein deutliches Mittelaufkommen (7 Mrd. €), aber auch Offene Immobilienfonds (5 Mrd. €), Aktienfonds (3,5 Mrd. €) und Dachfonds (2 Mrd. €) verzeichneten Mittelzuflüsse (Deutsche Bundesbank, Monatsbericht August 2022, Seite 52-53).

Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland sind im ersten Quartal 2022 um durchschnittlich 12,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal gestiegen. Damit lag die Steigerungsrate des Häuserpreisindex gegenüber dem Vorjahresquartal zum vierten Mal in Folge über 10 % (Statistisches Bundesamt, destatis, Pressemitteilung Nr. 265).

## **Geschäftsverlauf**

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

Das Geschäftsjahr 2021 sowie das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2022 standen im Fokus der Ausweitung des Immobilien-Segments. Durch den Erwerb der WZL und der StJ sowie der Erstkonsolidierung dieser Tochterunternehmen der NSI Sachsen, wurden im Geschäftsjahr 2021 erstmalig Erlöse aus der Vermietung und Verwaltung von Wohnungen sowie dem Verkauf von Immobilien generiert. Die Umsatzerlöse des Konzerns setzen sich zum 30. Juni 2022 aus den Provisionserlösen des Geschäftssegments Finanzanlagenvermittlung sowie den Immobilienerlösen des Geschäftssegments Immobilien-Beteiligungen zusammen. Die Ausweitung des Immobilien-Segments im Dezember 2021 durch den Erwerb der NSI Netfonds und ihrer Tochterunternehmen sowie durch die Gründung der neuen NSI-Gesellschaften im ersten Halbjahr 2022 führt zu einer deutlichen Steigerung der Immobilienerlöse. Zum 30. Juni 2022 wurden Provisionserlöse in Höhe von 1,1 Mio. € sowie Immobilienerlöse in Höhe von 4,8 Mio. € erwirtschaftet. Die NSI Asset erzielte als Holding Erlöse aus Dienstleistungen und Umlagen mit der mitNorm GmbH in Höhe von 180 T€.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde der Beschluss zur Veräußerung der Anteile an der mitNorm gefasst, so dass die Versicherungsvermittlung kein Kerngeschäft der NSI Asset mehr darstellt. NSI Asset veräußerte zum 30. Dezember 2021 25% der Anteile an der mitNorm. Die verbliebenen 25,001% werden gemäß notariell beurkundetem Vertrag im Dezember 2022 veräußert. 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 Geschäftsjahr 2021 beliefen sich die Provisionserlöse im Segment Versicherungsvermittlung auf 12,3 Mio. €.

Im Segment Finanzanlagenvermittlung, zu welchem die 4 Free AG, die Fondsvermittlung24.de GmbH, die Fondsvermittlung24.de Geschlossene Beteiligungen GmbH, die DGF Deutsche Gesellschaft für Finanzanalyse mbH sowie die G.O. Duwensee & Partner GmbH zählen, 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 auch im Geschäftsjahr 2022 eine Lösung zur Selektion und zum Vergleich der unterschiedlichen Investmentfonds.

Im Rahmen der Strategie der Kostenführerschaft wird auch im Geschäftsjahr 2022 die Optimierung der Ressourcenallokation weiterverfolgt. Im Bereich Fondsdiscout-Geschäft gab es keine relevanten Umstrukturierungen oder andere Rationalisierungsmaßnahmen. Daneben werden 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 im ersten Halbjahr 2022 verdeutlichen den Wachstumskurs der NSI Asset als Mutterunternehmen. Die damit verbundenen Aufwendungen werden über eine Konzernumlage der Tochterunternehmen beglichen.

### **Veränderungen im rechtlichen Umfeld**

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 2021 bzw. 30. Juni 2022 jeweils aus drei Mitglieder, 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).

Das seit dem Geschäftsjahr 2021 geltende Gesetz zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrichtlinie (ARUG II) zielt auf eine Stärkung der Mitwirkungsrechte der Aktionäre von Publikumsgesellschaften, eine Erhöhung der Transparenz, die Erleichterung von grenzüberschreitenden Informationen und die Ausübung von Aktionärsrechten ab. Im Fokus stehen dabei insbesondere die geänderten Bestimmungen zur Regulierung der Mitsprache von Anteilseignern bei der Organvergütung. Die Hauptversammlung beschließt zukünftig turnusmäßig über das vom Aufsichtsrat vorgelegte Vergütungssystem und den zu veröffentlichenden Vergütungsbericht. Der erstellte Vergütungsbericht ist gem. § 162 Abs. 3 AktG durch den Abschlussprüfer zu prüfen. Durch das Gesetz soll zudem die Kommunikation zwischen Publikumsgesellschaft und ihren Anteilseignern verbessert werden. Dazu erhalten börsennotierte Gesellschaften künftig das Recht auf Identifikation ihrer Aktionäre. Es soll gewährleistet werden, dass Aktionäre stets auch über Unternehmensereignisse, die den Aktionären nicht direkt oder von anderer Seite mitgeteilt werden, informiert werden und dadurch ihre Mitwirkungsrechte besser ausüben können.

Das Umsetzungsgesetz zum einheitlichen elektronischen Berichtsformat (ESEF) stellt an bestimmte kapitalmarktorientierte Unternehmen die Anforderung ihre Abschlüsse und Lageberichte für Offenlegungszwecke im sogenannten European Single Electronic Format (ESEF) zu erstellen. Die gesetzlichen Vertreter solcher Unternehmen sind dazu verpflichtet, die Erstellung der Abschlüsse und Lageberichte, insbesondere der IFRS-Konzernabschlüsse, nach dem ESEF zu gewährleisten und die internen Kontrollen zu implementieren, die für eine fehlerfreie Erstellung der Unterlagen erforderlich sind. Die erstellten ESEF-Unterlagen sind durch den Abschlussprüfer der Gesellschaft zu prüfen. Die neuen Anforderungen galten in vereinfachter Form erstmals für Abschlüsse zum 31. Dezember 2020. NSI Asset hat die erforderlichen ESEF-Unterlagen fristgerecht erstellt und eingereicht. Die geprüften ESEF-Unterlagen zu den Jahresabschlüssen der NSI Asset ab dem Geschäftsjahr 2020 können beim Bundesanzeiger eingesehen werden.

## **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 03. Januar 2022 lag der Aktienkurs der NSI Asset AG bei 3,04 €. Das Grundkapital der Gesellschaft betrug per 03. Januar 2022 3.304.570,00 €. Die Marktkapitalisierung betrug 10.045.892,80 €.

Per 30. Juni 2022 notierte eine Aktie der NSI Asset AG bei 2,80 €. Das Grundkapital der Gesellschaft betrug 4.704.570 Stückaktien. Demnach betrug die Marktkapitalisierung der NSI Asset per 30. Juni 2022 13.172.796,00 €.

Der Verlauf des Aktienkurses zeigte im ersten Halbjahr 2022 eine Schwankungsbreite zwischen 2,40 € und 3,02 €.

## **Einschätzung des Vorstands zur Geschäftsentwicklung**

Das Geschäftsjahr 2022 wurde bisher durch den Anstieg der Zinsen und der Inflationsraten auch beeinflusst durch den Ukraine-Krieg und in Kombination mit der Verunsicherung an den Rohstoffmärkten sowie den nach wie vor gestörten Lieferketten beeinflusst. 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. Für den Immobilienbereich stellt insbesondere der Zinsanstieg eine große Herausforderung dar. Im Geschäftssegment Finanzanlagenvermittlung sind die Provisonerträge 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 für alle Geschäftssegmente eine robuste Geschäftsentwicklung verzeichnet werden. Der Einschätzung des Vorstands nach ist die NSI Asset bisher gut durch die Krise gekommen. Das bisherige Geschäftsjahr 2022 stellte die NSI Asset vor große Herausforderungen, entsprach aber weitgehend den Erwartungen.

## **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 2022 insgesamt 684 T€ (1. Hj. 2021: 783 T€).

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

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns wird im ersten Halbjahr 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.

Durch die Akquisitionen im Immobilien-Bereich wurde dem Konzern im Geschäftsjahr 2021 ein zusätzliches Erlösspektrum eröffnet. Seit März 2021 werden in einem wesentlichen Umfang Erlöse aus der Vermietung, Verwaltung und Veräußerung von Immobilien generiert. Die Erstkonsolidierung der NSI Netfonds und ihrer Tochterunternehmen erfolgte auf den 16. Dezember 2021. Die generierten Ergebnisse für die Zeit vom 16. bis zum 31. Dezember 2021 standen gemäß den vertraglichen Vereinbarungen dem vorherigen Gesellschafter zu. Während die Vermögens- und die Finanzlage des NSI Asset-Konzerns somit bereits zum 31. Dezember 2021 durch den NSI Netfonds-Teilkonzern geprägt wurden, gehen die Erträge und Aufwendungen des Teilkonzerns erst im Geschäftsjahr 2022 effektiv in das Konzernergebnis ein.

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. Zum 30. Juni 2022 werden die verbliebenen Anteile (25,001%) als zur Veräußerung gehalten unter den sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird zum 30. Juni 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 ersten Halbjahres 2022 nur bedingt mit den Ertragszahlen des ersten Halbjahres 2021 vergleichbar.

Die Umsatzerlöse des Konzerns setzen sich zum 30. Juni 2022 aus den Provisionserlösen des Geschäftssegments Finanzanlagenvermittlung sowie den Immobilienerlösen des Geschäftssegments Immobilien-Beteiligungen zusammen. Zum 30. Juni 2021 waren noch Provisionserlöse aus dem Segment Versicherungsvermittlung enthalten. Die NSI Asset erzielte als Holding im ersten Halbjahr 2022 Erlöse aus Dienstleistungen und Umlagen mit der mitNorm GmbH in Höhe von 180.000,00 € (1. Hj. 2021: 0,00 €).

Die konsolidierten Provisionserlöse bezifferten sich im ersten Halbjahr 2022 auf insgesamt 1.086.859,36 €, während sie sich im ersten Halbjahr 2021 noch auf 6.177.462,94 € summierten.

Die Provisionserlöse des Geschäftssegments Finanzanlagenvermittlung summieren sich im ersten Halbjahr 2022 auf 1.086.859,36 € (1. Hj. 2021: 1.004.174,33 €).

Die Provisionserlöse des Geschäftssegments Versicherungsvermittlung summieren sich im ersten Halbjahr 2022 auf 0,00 € (1. Hj. 2021: 5.173.288,61 €).

Die Immobilienerlöse des Geschäftssegments Immobilien-Beteiligungen summieren sich im ersten Halbjahr 2022 auf 4.764.052,15 € (1. Hj. 2021: 1.182.458,82 €).

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im ersten Halbjahr 2022 insgesamt 73.450,40 € (1. Hj. 2021: 167.336,66 €).

Der Materialaufwand des Konzerns setzt sich zum 30. Juni 2022 aus den Provisionsaufwendungen des Geschäftssegments Finanzanlagenvermittlung sowie den Immobilienaufwendungen (bezogenen Leistungen) des Geschäftssegments Immobilien-Beteiligungen zusammen. Zum 30. Juni 2021 waren noch Provisionsaufwendungen aus dem Segment Versicherungsvermittlung enthalten.

Die Provisionsaufwendungen summierten sich im ersten Halbjahr 2022 auf 108.937,92 € (1. Hj. 2021: 3.897.044,14 €). 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. Zum 30. Juni 2022 sind Aufwendungen in Höhe von insgesamt 833.087,00 € (1. Hj. 2021: 398.780,67 €) angefallen.

Der Personalaufwand betrug im ersten Halbjahr 2022 805.579,88 € (1. Hj. 2021: 888.840,64 €).

Die Abschreibungen reduzierten sich von 198.392,12 € im ersten Halbjahr 2021 auf insgesamt 111.287,91 € im ersten Halbjahr 2022.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bezifferten sich im ersten Halbjahr 2022 auf 3.672.268,65 € (1. Hj. 2021: 1.559.228,60 €) und sind im Wesentlichen im Segment Immobilien-Beteiligungen angefallen.

**Tabelle 1: Überblick Ertragszahlen 1. Halbjahr 2022**

Ausgewählte Ertragszahlen 1. Hj. 2022 in €	Finanzanlagenvermittlung	Immobilien-Beteiligungen	Holding	Konsolidierung und IFRS-Anpassungen	Konzern
Umsatzerlöse	1.116.669,00	4.767.748,15	233.400,00	-86.905,64	6.030.911,51
Materialaufwand	-138.747,41	-833.087,00	0,00	29.809,49	-942.024,92
<b>Rohertrag</b>	<b>977.921,59</b>	<b>3.934.661,15</b>	<b>233.400,00</b>	<b>-57.096,15</b>	<b>5.088.886,59</b>
Abschreibungen	-13.082,13	-3.466,97	0,00	-94.738,81	-111.287,91
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>525.730,55</b>	<b>468.338,85</b>	<b>-362.580,43</b>	<b>-58.288,42</b>	<b>573.200,55</b>
Zinsen und ähnliche Erträge	1,10	264.351,19	3.750,00	-234.341,48	33.760,81
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-118.001,94	-1.223.270,58	-52.142,39	232.136,22	-1.161.278,69
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-118.000,84</b>	<b>-958.919,39</b>	<b>-48.392,39</b>	<b>-2.205,26</b>	<b>-1.127.517,88</b>
Ergebnis vor Ertragsteuern und Ergebnisabführung	407.729,71	-490.580,54	-410.972,82	-60.493,68	-554.317,33
<b>EBITDA</b>	<b>538.812,68</b>	<b>471.805,82</b>	<b>-362.580,43</b>	<b>36.450,39</b>	<b>684.488,46</b>

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

Da das Geschäftssegment Immobilien-Beteiligungen erst ab dem Geschäftsjahr 2021 erschlossen wurde und erstmalig seit März 2021 Ergebnisse im Konzern erwirtschaftet, ist ein Vergleich der Kennzahlen mit dem Vorjahr nur bedingt möglich. Das Geschäftssegment befindet sich in einer Anlauf- und Wachstumsphase, zum 30. Juni 2022 erzielte es ein positives EBITDA von 472 T€.

Insgesamt erreichte NSI Asset als Konzern im ersten Halbjahr 2022 ein EBITDA von 684 T€, welches grundsätzlich den Erwartungen entspricht. Das EBITDA hat sich im Vergleich zum Vorjahr (1. Hj. 2021: 783 T€) um 99 T€ verringert.

## 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 im Aufbau 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 2022 3.721.146,25 € (1. Hj. 2021: 1.978.436,72 €).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beläuft sich im ersten Halbjahr 2022 auf -16.764.298,28 € (1. Hj. 2021: -29.805.164,89 €).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit summierte sich im ersten Halbjahr 2022 auf 12.765.124,65 € (1. Hj. 2021: 27.576.506,91 €).

Die Veränderungen im Cash-Flow ergeben sich im Wesentlichen aus den An- und Verkäufen von Immobilien im Segment Immobilien-Beteiligungen sowie der damit verbundenen Aufnahme und Rückzahlung von Finanzierungskrediten.

Das Eigenkapital der Aktionäre der NSI Asset betrug zum 30. Juni 2022 7.229.683,58 € (per 30. Juni 2021: 3.662.502,64 €). Die Erhöhung des Eigenkapitals ergibt sich im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Erwerb der NSI Netfonds und ihren Tochterunternehmen im Dezember 2021. Im Rahmen des Erwerbs wurde u.a. eine Sachkapitalerhöhung beschlossen. Die damit verbundene Erhöhung des Grundkapitals wurde erst am 20. Januar 2022 in das Handelsregister eingetragen, so dass der Betrag in Höhe von 1.400.000,00 € am 31. Dezember 2021 gesondert im Eigenkapital als „Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlage“ ausgewiesen wurde.

**Tabelle 2: Überblick der Finanzschulden**

Finanzschulden in €	Sofort fällig	bis 1 Jahr	>1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Summe
Kreditvertrag DZ HYP	0,00	0,00	19.757.745,85	0,00	19.757.745,85
Anleihen NSI Netfonds (Immobilien Dtl. 2 u. 3)	0,00	0,00	17.496.342,42	0,00	17.496.342,42
Darlehen Volksbank Hohenlohe	0,00	0,00	5.878.439,30	0,00	5.878.439,30
Anleihen konvertibel (Wandelschuldverschreibung)	0,00	0,00	5.200.000,00	0,00	5.200.000,00
Darlehen Raiffeisenbank Hochtaunus	0,00	4.375.000,00	0,00	0,00	4.375.000,00
Darlehen VR-Bank Fichtelgebirge	0,00	0,00	0,00	3.928.000,00	3.928.000,00
Anleihen (unverbrieft) – inkl. Zinsen	56.039,97	1.050.000,00	1.861.200,00	0,00	2.967.239,97
Darlehen Sparkasse a. d. Lippe I	0,00	2.603.142,00	0,00	0,00	2.603.142,00
Darlehen Sparkasse a. d. Lippe II	0,00	0,00	2.209.540,00	0,00	2.209.540,00
Darlehen Müller – Immobilienfinanzierung (inkl. Zinsen)	0,00	2.009.333,34	0,00	0,00	2.009.333,34
Darlehen Hanse Merkur	41.250,00	0,00	1.500.000,00	0,00	1.541.250,00
Mezzanine Darlehen Schuermann	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	0,00	62.206,86	0,00	0,00	62.206,86
Bankdarlehen WI VoBa	0,00	18.004,26	0,00	0,00	18.004,26
Darlehen FTD.de	0,00	105.000,00	0,00	0,00	105.000,00
Sonstige Bank- und Privatdarlehen (Immobilien-Segment)	0,00	2.979.783,57	13.813.349,54	3.010.270,00	19.803.403,11
Sonstige kurzfr. Finanzschulden 4 Free-Gruppe	32.161,50	0,00	0,00	0,00	32.161,50
	129.451,47	15.177.470,03	67.716.617,11	6.938.270,00	89.961.808,61

\*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. Der Kredit wird zu einem Auszahlungskurs von 100% gewährt und wird von der NSI verwendet, um die Kaufpreisverbindlichkeit für den Erwerb der WZL und StJ zu zahlen sowie die bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dieser Gesellschaften zu tilgen. Der Kredit hat eine Laufzeit von maximal 5 Jahren, längstens bis maximal 31. Januar 2026. Die Rückführung des Kredites erfolgt aus den Erträgen, die im Rahmen der Veräußerung der in der WZL und StJ gehaltenen Wohnimmobilien erzielt werden. Der Kredit ist ab Valutierung mit 1,63 % p.a. über 3-Monats-EURIBOR zu verzinsen. Das Darlehen wurde mit einer Gesamtbuchgrundschuld in Höhe von 22,0 Mio. € nebst 18,00% p.a. Zinsen und 5,00% einmaliger Nebenleistung besichert. Zum Stichtag bestehen aus diesem Kreditvertrag Verpflichtungen in Höhe von 19,8 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. 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.

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 30. Juni 2022 bestehen aus den Anleihen Deutschland 2 und Deutschland 3 Verpflichtungen in Höhe von 17,5 Mio. €. Die Anleihen besitzen eine langfristige Fälligkeit (2025 bzw. 2027) und einen Zinskupon von jeweils 4,25 %.



Zur Finanzierung der gehaltenen Immobilien wurden im Segment Immobilien-Beteiligungen, insbesondere im NSI Netfonds-Teilkonzern zahlreiche Bank- und Privatdarlehen aufgenommen. Zum Stichtag bestehen Darlehensverpflichtungen in Höhe von 40,3 Mio. € mit Restlaufzeiten zwischen 12 Monaten und 27 Jahren.

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 ersten Halbjahr 2022 zu jedem Zeitpunkt seine 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 17,2 Mio. € und der Kaufpreis der StJ betrug 1,2 Mio. €. NSI Asset erhofft sich durch diese gezielten Transaktionen von den aktuellen Ereignissen im Immobiliensektor, insbesondere von steigenden Immobilienpreisen, profitieren zu können und durch das neue Segment einen weiteren sicheren Ertragsbereich im Konzern zu implementieren.

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 wird zukünftig zunehmende Erlöse aus der Vermietung, Verwaltung und der Veräußerung von Immobilien generieren.

## **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 2022 die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit 55.213.087,31 € (31.12.2021: 56.956.696,14 €), die zu Veräußerungszwecken gehaltenen Grundstücke und Bauten mit 31.469.452,36 € (31.12.2021: 12.989.488,52 €), die Geschäfts- und Firmenwerte mit 17.314.695,30 € (31.12.2021: 17.313.420,30 €), die sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte mit 2.405.577,65 € (31.12.2021: 3.158.382,13 €) sowie die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit 1.151.790,37 € (31.12.2021: 2.747.157,28 €).

Zum 31. Dezember 2021 wurden erstmalig als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Konzern ausgewiesen. Der Ausweis steht im Zusammenhang mit dem Erwerb der Tochterunternehmen der NSI Sachsen sowie der Tochterunternehmen der NSI Netfonds. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden mittel- bis langfristig im Konzern gehalten, um aus ihnen Vermietungserlöse zu erzielen und von den zukünftigen Wertsteigerungen der Immobilien zu profitieren. Die entsprechende Bilanzierung und Bewertung der Immobilien-Finanzinvestitionen wurde im Konzern per 31. Dezember 2021 erstmalig nach den Vorschriften von IAS 40 vorgenommen.

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 30. Juni 2022 einen Teil der gehaltenen Immobilien der WZL sowie der NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH. Der starke Anstieg der zu Veräußerungszwecken gehaltenen Grundstücke und Bauten gegenüber dem 31. Dezember 2021 ergibt sich zum einen aus der geänderten Zuordnung von einzelnen Immobilien der PF I und WZL, welche zuvor als „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ ausgewiesen worden sind. Zum anderen ergibt sich der Anstieg aus der unterjährigen Ausweitung des Immobilienportfolios der NSI PF I. Die Gesellschaft hat im ersten Halbjahr 2022 neue Immobilien im Wert von 10,3 Mio. € hinzu-erworben.

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- und 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 2021 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.

Im Rahmen der Kaufpreisallokation der NSI Sachsen Ende 2020 wurde ein Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung in Höhe von 1.488 T€ festgestellt, der vollständig auf Anzahlungen auf Grundstücke und Bauten der zukünftigen Beteiligungen der Gesellschaft und darauf entfallende passive Latente Steuern (480 T€) verteilt werden konnte. Ein Goodwill ergab sich nicht. Der Betrag wurde in Geschäftsjahr 2021 zunächst in das Sachanlagevermögen umgliedert. Zum 31. Dezember 2021 erfolgt ein Ausweis unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Zum 30. Juni 2021 wurde der Unterschiedsbetrag der NSI durch Teilverkäufe des Immobilienportfolios in Höhe von 51 T€ aufgelöst, damit verbunden war die Auflösung von latenten Steuern in Höhe von 16 T€.

Der Erwerb von jeweils 89,5% der Anteile an der WZL und der StJ durch die NSI Sachsen fand im Februar 2021 statt. Dabei sind für die WZL Anschaffungskosten in Höhe von 17,2 Mio. € und für die StJ Anschaffungskosten in Höhe von 1,2 Mio. € angefallen. Im Rahmen der Kaufpreisallokation auf die identifizierbaren Vermögensgegenstände und Schulden der WZL wurde zum Erstkonsolidierungszeitpunkt 1. März 2021 ein Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung in Höhe von 13,4 Mio. € festgestellt, der in Höhe von 2,0 Mio. € auf Grund und Boden, in Höhe von 11,9 Mio. € auf Gebäude und in Höhe von 4,5 Mio. € auf darauf entfallende passive latente Steuern verteilt werden konnte. Der anzusetzende verbleibende Goodwill für die WZL beträgt damit 4,0 Mio. €. Für die StJ wurde im Rahmen der Kaufpreisallokation zum Erstkonsolidierungszeitpunkt 1. März 2021 ein Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung in Höhe von 1,1 Mio. € festgestellt. Dieser wurde in Höhe von 59 T€ auf Grund und Boden, in Höhe von 685 T€ auf Gebäude und in Höhe von 240 T€ auf darauf entfallende passive latente Steuern verteilt. Der anzusetzende verbleibende Goodwill für die StJ beträgt entsprechend 594 T€. Durch Teilverkäufe des Immobilienportfolios der WZL wurden zum 30. Juni 2021 aktivierte stille Reserven in Grundstücken und Bauten in Höhe von 1.097 T€ aufgelöst, damit verbunden war die Auflösung von latenten Steuern in Höhe von 354 T€.

Zum 16. Dezember 2021 erwarb die NSI Asset die im Abschnitt Investitionen beschriebenen Anteile an den Unternehmen des neuen NSI Netfonds-Teilkonzerns. Der Kaufpreis für die Investition belief sich auf insgesamt 9,9 Mio. €. Im Rahmen der Kaufpreisallokation auf die identifizierbaren Vermögensgegenstände und Schulden der Unternehmen wurde zum Erstkonsolidierungszeitpunkt am 16. Dezember 2021 ein Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung in Höhe von 5,6 Mio. € festgestellt. Der nach der Aufdeckung der stillen Reserven verbleibende Unterschiedsbetrag wurde in voller Höhe dem Goodwill zugeordnet. Durch Teilverkäufe des Immobilienportfolios der PF I wurden zum 30. Juni 2021 aktivierte stille Reserven in Grundstücken und Bauten in Höhe von 74 T€ aufgelöst, damit verbunden war die Auflösung von latenten Steuern in Höhe von 24 T€.

Zum 30. Juni 2022 liegen lediglich Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 311 T€ vor, davon entfallen 203 T€ auf die Forderungen aus Immobilienvermittlungen in der NSI Netfonds, welche bereits zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung wertberichtigt waren. Daneben bestehen weitere wertberichtigte Forderungen im Immobilien-Bereich in Höhe von 18 T€ sowie in Höhe von 91 T€ im Bereich Finanzanlagenvermittlung.

### **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 die 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 Bestandhalterin 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 zukünftige Entwicklung der Coronavirus-Pandemie ist weiterhin nicht vorhersehbar. Zwar verlor das Virus im zweiten und dritten Quartal 2022 aufgrund geringerer Viruslasten bei den betroffenen Personen und damit verbundenen niedrigen Hospitalisierungsraten an Aufmerksamkeit, es bleibt jedoch abzuwarten, inwieweit kältere Temperaturen und die Reiselust der Bevölkerung im Herbst und Winter zu einem erneuten Anstieg der Inzidenzwerte führen. Zudem können neue Virus-Mutationen kaum verhindert bzw. nicht ausgeschlossen werden.

Die Kapitalmarktentwicklung wird weiterhin von den Geschehnissen rund um den Ukrainekrieg geprägt. Kriegerische Handlungen führen in der Regel zu steigenden Risikoprämien und fallenden Kursen. Dieser Verlauf ist auch im Rahmen des Ukrainekrieges zu beobachten. Die mit dem Krieg verbundenen anhaltenden Materialengpässe und die hohen Energiekosten sind wesentliche Belastungsfaktoren für die Wirtschaft. Energieintensive Branchen und Unternehmen, die von einem Stopp russischer Erdgaslieferungen besonders betroffen wären, verzeichnen überdurchschnittlich hohe Kurseinbußen. Aktienkurse von Unternehmen des Energiesektors erwiesen sich bisher als relativ robust. Die weiteren Auswirkungen des Krieges auf die Kapitalmärkte, die Konjunktur und die Inflation sind nur schwer einschätzbar. Ungewiss sind insbesondere die zukünftigen Konsequenzen der umfangreichen Sanktionen gegen Russland, bspw. die Entwicklung der Energiepreise im Winter. Kurzfristig kann nicht davon ausgegangen werden, dass sich die Lage an den Kapitalmärkten entspannt.

Für den NSI Asset-Konzern gilt weiterhin: Je niedriger das Kursniveau der Aktienmärkte, desto niedriger die vergüteten Bestandsprovisionen.

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

Mit dem Einmarsch in die Ukraine durch die russischen Truppen und dem Beginn des kriegerischen Konfliktes im Februar 2022 begann das neue Geschäftsjahr mit stark schwankenden weltweiten Aktienmärkten. Die aktuelle Situation in der Ukraine ist dramatisch und das Leiden der Menschen dort mit Worten kaum zu beschreiben.

Nachdem Europa die Corona-Krise vorläufig in den Griff zu bekommen scheint brauen sich am Horizont bereits die nächsten dunklen Wolken auf. Die Weltmarktpreise vieler Rohstoffe sind dramatisch gestiegen, die Inflationsrate in Deutschland, gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex gegenüber dem Vorjahresmonat, lag im August 2022 bei 7,9%. Ursächlich hierfür waren insbesondere Preiserhöhungen bei Nahrungsmitteln und Energieprodukten. Zudem ist aufgrund der Unsicherheiten über die Dauer und den Ausgang des Krieges sowie der schwer vorhersehbaren weiteren Entwicklung der Sanktionen gegen Russland die Ausgabebereitschaft von Unternehmen und Haushalten für langlebige Konsumgüter geringer. Laut dem ifo Geschäftsklimaindex aus Juni 2022 ist die Stimmung in der deutschen Wirtschaft eingetrübt, der Index ist im Juni auf 92,3 Punkte gefallen (Vorjahreswert 101,8 in der Vergleichsperiode).

Steigende Energiepreise und die drohende Gasknappheit bereiten der deutschen Wirtschaft große Sorgen und die Erwartungen fallen pessimistisch aus. Als Reaktion auf die starke Inflation hob die Europäische Zentralbank („EZB“) im Juli 2022 die Leitzinsen um 50 Basispunkte an und beendete ihr Programm für Nettoankäufe von Vermögenswerten. Mit diesen Schritten soll die Inflationsrate mittelfristig bei 2% stabilisiert werden. Nach Angaben der Deutschen Bundesbank soll die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 um 1,9% wachsen, was eine Fortsetzung der konjunkturellen Erholung Deutschlands bedeutet, jedoch in einem gedämpfteren Tempo als noch im Dezember 2021 prognostiziert. Bis Ende 2022 sollen auch die Lieferengpässe und damit einhergehende Produktionsbehinderungen behoben sein. Jüngsten Prognosen zufolge könnte die Inflationsrate 2023 auf 4,5% und 2024 auf 2,6% sinken.

Mit Blick auf die Immobilienwirtschaft stellte Jones Lang LaSalle (JLL) fest, dass die Preise für den Bau konventioneller Wohnimmobilien in Deutschland im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 10% gestiegen sind. Während die Fertigstellungszahlen im Wohnungsneubau in der Vergangenheit vor allem aufgrund begrenzter Baukapazitäten, Genehmigungsverfahren und verfügbarer Grundstücke stagnierten, wurde der Wohnungsneubau nun verstärkt durch Materialknappheit gehemmt. Auch die gestiegenen Energiepreise wirkten sich deutlich negativ auf den Wohnungsneubau aus. Savills sieht den deutschen Wohnungsmarkt ebenfalls von den aktuellen geopolitischen Verwerfungen im hohen Maße beeinflusst, insbesondere durch die anhaltenden globalen Lieferkettenstörungen und förmlich explodierende Baukosten. 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.

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**

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 der Coronavirus-Pandemie, 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-Ber-

stände 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. Im Bereich der Geschlossenen Beteiligungen rechnen wir mit einer Stabilisierung der Neuanlagegelder auf dem Niveau von 2021.

Durch die in 2021 teilweise erfolgte Veräußerung sowie den vereinbarten Verkauf der übrigen Geschäftsanteile in 2022 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 2022 steigende Umsatzerlöse aus der NSI Sachsen und den Tochterunternehmen.

Infolge des umfangreichen Immobilienvermögens der NSI Netfonds werden ab 2022 erhebliche positive Ergebnisauswirkungen aus den langfristig als Finanzinvestition gehaltenen Beständen erwartet. Zudem werden sich in 2022 voraussichtlich höhere 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 der Corona-Pandemie im Wechselspiel zueinander auf die NSI Asset auswirken werden.

Für das gesamte Geschäftsjahr 2022 plant die NSI Asset im Konzern die Erzielung von folgenden gegenüber dem 31. Dezember 2021 reduzierten Provisions- und Immobilienerlösen sowie EBITDA-Ergebnissen innerhalb der dargestellten Bandbreiten:

- Umsatz von 26 bis 30 Mio. €
- EBITDA von 3,5 bis 4,2 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 AG 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 30. Juni 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.

## **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 unverändert 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 laufende 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 2022 ist geplant, neue Immobilien(-Portfolios) zu akquirieren und somit den Bestand trotz der Verkäufe weiter auszubauen. 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 Durchführung von Buchführung und Konzernrechnungslegung wird durch ein beauftragtes Steuerberatungsunternehmen durchgeführt. 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 gemäß Aufsichtsratsbeschluss vom 16. September 2021 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 2022 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 können fortan Wandlungs- oder Bezugsrechte von bis zu 2.052.285 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von insgesamt bis zu 2.052.285,00 € 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://vmr-group.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 2022

Eugen Fleck

Vorstand

NSI Asset AG