

NSI Deutschland Portfolio Beteiligungs GmbH & Co. KG

Inländischer geschlossener Spezial-AIF (§1 Abs. 5, 6, 7 KAGB)

Eine attraktive Investition für Ihre §6b EStG-Rücklage

Investitionsobjekt des NSI Deutschland Portfolio Beteiligungs Investmentfonds

Gewerbeimmobilie mit langfristigen Mietverträgen, bonitätsstarken Mietern und einem guten Mietermix stellen für Investoren eine attraktive Kapitalanlage dar.

Der NSI Deutschland Portfolio Beteiligungs Investmentfonds bietet für Anleger die Möglichkeit, eine Nachversteuerung der §6b-Rücklagen abzuwenden und gleichzeitig an einer stabilen Mietrendite zu partizipieren.

Das Objekt

- + Betreutes Wohnen, Intensivpflege und Verwaltung direkt in der City
- + Hochwertige Ausstattung: sämtliche Installation für Elektro, Netzwerk, Heizung und Sanitär neu
- + Grundstücksgröße: ca. 4.693 m²
- + Gesamtnutzfläche: ca. 3.261 m²
- + Ausreichend PKW Stellplätze im Außenbereich



Die Lage – im Herzen von Thüringen

Greiz ist eine Stadt im Südosten Thüringens, direkt gelegen an der Grenze zu Sachsen. Die als „Perle des Vogtlandes“ bezeichnete ehemalige Residenzstadt des Fürstentums Reuß liegt in unmittelbarer Nähe der Städte Zwickau, Chemnitz und Jena, die innerhalb von einer Stunde mit dem Auto erreichbar sind.

Dank der guten Verkehrsanbindung an die A4, A9 und A72 lassen sich alle großen Deutschen Städte (Hamburg, Berlin, München, Frankfurt, Köln) und nahezu jeder Punkt in Deutschland innerhalb von 4 Stunden mit dem Auto erreichen.



Der linke Teil des EG sowie die Shedhallen 1 und 2 wird durch die Firma Linimed GmbH mit zwei Wohngruppen für Intensivpatienten bezogen. Die Firma Linimed wurde vor über 25 Jahren gegründet und ist nunmehr mit über 850 Mitarbeitern an 40 Standorten vertreten. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis 2031. Mieter der gesamten Fläche im 1. OG. (Büro- sowie Nebenflächen) ist das Landratsamt Greiz. Der Mietvertrag läuft bis 2030. In den Etagen 2 und 3 werden Senioren-Apartments für ein selbstbestimmtes Wohnen und 12er Senioren-WGs vermietet. Die Bewohner werden von einem lokalen Pflegedienst mehrfach täglich betreut.



Prognostizierte Ausschüttungen (bezogen auf das Nominalkapital)

gesamtmittelrückflüsse (prognose): 188,0 %*

Jahr	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Verkauf
Rückfluss vor Steuern p.a.	1,4%	2,2%	2,4%	2,4%	2,6%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	
Rückfluss vor Steuern kum.	1,4%	3,6%	6,0%	8,4%	11,0%	13,7%	16,3%	19,0%	21,6%	24,3%	26,9%	31,0%	35,1%	39,1%	43,2%	188,0%

* Vor Steuern zzgl. Vorabverzinsung, weitere Szenarien mit deutlich negativerem/positiverem Verlauf möglich. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

NSI Deutschland Portfolio Beteiligungs GmbH & Co. KG – die Eckdaten der Beteiligung

- + Gewerblicher Immobilienfonds mit Eignung nach §6b EStG
- + Prognostizierter „Hebel“ ca. 216-220%
- + Geplante Laufzeit: rd. 15 Jahre (31.12.2037)
- + Geplantes Investitionsvolumen: 6,71 Mio. EUR
- + 2,71 Mio. EUR Kommanditkapital – 4,00 Mio. EUR Fremdkapital
- + Investitionsstrategie: Erzielung von Einkünften aus Gewerbebetrieb zur §6b EStG Anwendung
- + Fremdkapitalzins von 2,37%, 9 Jahre fest
- + Tilgung Fremdkapital von 2,67% p.a., 9 Jahre fest
- + Mindestbeteiligung: 200.000 EUR zzgl. bis zu 5,0% Agio
- + Jährliche Ausschüttungen von bis zu 4,1%
- + Gesamtrückfluss laut Prognose: 188,4 % vor Steuern nach 15 Jahren

Auszug aus den Risiken der Fondsbeteiligung

Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist dem Kapitel D „Wesentliche Risiken der Vermögensanlage“ des Investmentmemorandums zu entnehmen.

- Verlust der gesamten Kapitaleinlage zzgl. des Ausgabeaufschlages (Totalverlustrisiko) sowie der im Zusammenhang mit der Beteiligung aufgewandten Nebenkosten (Vermögensminderungsrisiko).
- Rechtliche, steuerliche sowie wirtschaftliche Rahmenbedingungen können sich ändern und haben einen Einfluss auf die Wertentwicklung, was zu einer höheren Belastung der Liquidität und damit zu geringeren Auszahlungen führen kann.
- Bei den Angaben im Hinblick auf die Investition handelt es sich um Prognosen. Es kann nicht garantiert werden, dass die prognostizierten Entwicklungen wie dargestellt eintreten.
- Ausmaß und Folgen der Corona-Pandemie, insbesondere auf die Immobilienwirtschaft und die Wertentwicklung bei Immobilien, sind derzeit noch nicht absehbar.
- Es besteht das Risiko, dass durch Ausfälle der Mieter (bspw. Insolvenz) das eingesetzte Kapital verloren ist; hierdurch tritt eine Verringerung der möglichen Auszahlungen an die Anleger ein.
- Es werden Fremdmittel zur Finanzierung der Immobilie eingesetzt, die unabhängig vom wirtschaftlichen Verlauf zu bedienen sind. Daher ist nicht auszuschließen, dass es zu einer Zwangsverwertung der erworbenen Immobilie kommt, wenn der Kapitaldienst für ein aufgenommenes Darlehen nicht erbracht werden kann.

Anbieterin: NSI Netfonds Structured Investment GmbH * Heidenkampsweg 73 * 20097 Hamburg
Telefon: +49 40 8222 67 367 * info@nsi-netfonds.de * www.nsi-si.de/anlage-spezial-aif/

Disclaimer: Die vorliegenden Informationen dienen ausschließlich Werbe- und Informationszwecken und stellen somit keine Anlageberatung dar. Sie sollen lediglich einen ersten kurzen Überblick über die Emission geben. Es handelt sich bei den in diesem Dokument enthaltenen Angaben nicht um ein Angebot zum Kauf oder Verkauf der dargestellten Emission. Wertentwicklungen der Vergangenheit und Prognosen über die zukünftige Entwicklung sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verkürzt dargestellten Angaben zu dieser Beteiligung wird keine Gewähr übernommen. Die Angaben sind an Ihre persönlichen Bedürfnisse und Verhältnisse nicht angepasst und können eine individuelle Anlageberatung in keinem Fall ersetzen. Die Einzelheiten sowie insbesondere die neben den Chancen vorhandenen Risiken, die mit dieser Investition als unternehmerische Beteiligung verbunden sind, entnehmen Sie bitte ausschließlich dem Investmentmemorandum. Dieses ist in deutscher Sprache sowie kostenlos in elektronischer Form bei der NSI Netfonds Structured Investment GmbH, Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg oder bei Ihrem Berater erhältlich. Stand: 15.11.2023.