NSI Structured Investments GmbH

Hamburg

Anleihebedingungen

„NSI Immobilien Deutschland 2“

WKN A254T1/ISIN DE000A254T16

1. Begriffsbestimmungen

Für die Zwecke der Schuldverschreibung „NSI Immobilien Deutschland 2“ gelten die folgenden Begriffsbestimmungen:

1.1. **Anleihegläubiger** bezeichnet den Inhaber eines Miteigentumsanteils an der Globalurkunde;

1.2. **Anleiheschuldnerin** bezeichnet die NSI Netfonds Structured Investments GmbH, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht mit Sitz in Hamburg und eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der HRB 99355;

1.3. **Bankarbeitstag** bezeichnet einen Tag, der ein TARGET2-Geschäftstag ist, an dem die Clearstream Banking AG Zahlungen abwickelt und an dem die Banken in Frankfurt am Main, Deutschland, für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind;

1.4. **Gesamtnennbetrag** bezeichnet gemäß Ziff. 2.1 dieser Bedingungen das eingezahlte und noch nicht zurückgezahlte Volumen der Schuldverschreibungen in Euro. Der Gesamtnennbetrag entspricht einem Betrag in Höhe von bis zu 15.000.000 Euro (in Worten: fünfzehn Millionen Euro);

1.5. **Kapitalmarktverbindlichkeit** bezeichnet jede Verbindlichkeit in Form von Schuldverschreibungen mit einer ursprünglichen Laufzeit von mehr als einem Jahr, die üblicherweise an einer Wertpapierbörse oder an einem anderen geregelten Wertpapiermarkt gehandelt werden oder gemäß öffentlicher Ankündigung gehandelt werden sollen. Als Kapitalmarktverbindlichkeit gelten nicht Kredit- und/oder Darlehensverbindlichkeiten;

1.6. **Kaufpreis** im Sinne der Regelungen der Ziff. 11 ist der Netto-Kaufpreis einer Immobilien oder eines Anteils an einer Immobiliengesellschaft ohne Berücksichtigung von Nebenkosten und Steuern;

1.7. **Methode act/act** ist eine Zinsberechnungsmethode, bei der die Anzahl der Tage für die Zahlungsperiode und die Anzahl der Tage eines Jahres als echte (kalendermäßige) Tage zugrunde gelegt werden, so dass die Tage eines Jahres 365 beziehungsweise 366 (Schaltjahr) betragen;

1.8. **Schuldverschreibungsgesetz (SchVG)** meint das Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen vom 31. Juli 2009 in seiner jeweils geltenden Fassung;

1.9. **TARGET2-Geschäftstag** bezeichnet einen Tag (außer Samstag oder Sonntag), an dem das Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System („TARGET2“) oder ein entsprechendes Nachfolgesystem Zahlungen abwickelt;

1.10. **Treuhänder** ist die DeposIT GmbH, Hamburg;

1.11. **Zahlstelle** ist die flatex Bank AG;

1.12. **Zinslauf** bezeichnet den in Ziff. 3.3. bestimmten Zeitraum.

2. Nennbetrag und Stückelung, Verbriefung, Begebung weiterer Anleihen und Finanzierungstitel

2.1. **Nennbetrag und Stückelung:** Die Schuldverschreibung „NSI Immobilien Deutschland 2“ der Anleiheschuldnerin im Gesamtnennbetrag von bis zu 15.000.000 Euro (in Worten: fünfzehn Millionen Euro) ist in bis zu 15.000 Schuldverschreibungen im Nennbetrag zu je 1.000 Euro eingeteilt. Die Schuldverschreibungen lauten auf den Inhaber und sind untereinander gleichberechtigt. Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt, bei der Ausgabe der Schuldverschreibungen ein Agio zu erheben. Dieses dient der Deckung von Emissionskosten und wird nicht zurückgezahlt.

2.2. **Verbriefung:** Die Schuldverschreibungen werden für ihre gesamte Laufzeit in einer Inhaberglobalurkunde (im Folgenden „Globalurkunde“ genannt) ohne Globalzinsschein verbrieft. Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG, Eschborn, hinterlegt bis alle Verpflichtungen der Anleiheschuldnerin aus den Schuldverschreibungen erfüllt sind. Die Globalurkunde trägt die eigenhändige Unterschrift der zur gesetzlichen Vertretung der Anleiheschuldnerin befugten Person oder Personen. Effektive Einzelurkunden und/oder Sammelurkunden für ein und/oder mehrere Schuldverschreibungen mit Ausnahme der Globalurkunde werden nicht ausgegeben.

2.3. **Begebung weiterer Finanzierungstitel:** Die Begebung weiterer Anleihen, die mit diesen Schuldverschreibungen keine Einheit bilden und die über andere Ausstattungsmerkmale (zum Beispiel in Bezug auf Verzinsung oder Stückelung) verfügen, oder die Begebung von anderen Schuld- und/oder Finanzierungstiteln einschließlich anderer Kapitalmarktverbindlichkeiten bleibt der Anleiheschuldnerin unter Beachtung der Vorgaben der Ziff. 7. unbenommen.

3. Verzinsung, Zinsberechnungsmethode, Zinslauf, Fälligkeit

3.1. **Zinssatz:** Die Schuldverschreibungen „NSI Immobilien Deutschland 2“ werden bezogen auf ihren Nennbetrag bis zum 30. Juni 2025 mit 4,25 % p. a. und ab dem 1. Juli 2025 bis zum

Ende der Laufzeit mit 3,00 % p.a. verzinst. Die Höhe der Zinszahlungen wird zum Ablauf eines Zinslaufes von der Anleiheschuldnerin für die Zeit zum Ende der Laufzeit berechnet.

3.2. **Zinsberechnungsmethode:** Sind Zinsen gemäß Ziff. 3.1. für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, erfolgt die Berechnung nach der Methode act/act.

3.3. **Zinslauf:** Der erste Zinslauf der Schuldverschreibungen beginnt am 01. September 2020 und endet mit Ablauf des 31. Dezember 2020. Folgende Zinsläufe beginnen jeweils am 01. Januar eines Kalenderjahres und enden mit Ablauf des 31. Dezember des gleichen Kalenderjahres. Der letzte Zinslauf beginnt am 01. Januar des letzten Kalenderjahres der Laufzeit und endet am darauffolgenden 30. Juni.

3.4. **Fälligkeit der Zinszahlungen:** Die Zinsen gemäß Ziff. 3.1. sind nachträglich am 10. Januar des Folgejahres zur Zahlung fällig (im Folgenden „Zinstermin“ genannt), beginnend am 10. Januar 2021. Für den letzten Zinslauf ist die Zahlung der Zinsen am 10. Juli des letzten Kalenderjahres der Laufzeit fällig. Sollte es sich bei dem Tag nicht um einen Bankarbeitstag handeln, erfolgt die Zahlung am folgenden Bankarbeitstag.

3.5. **Verzug:** Soweit die Anleiheschuldnerin die Zinsen für einen Zinslauf trotz Fälligkeit nicht am Zinstermin zahlt, verlängert sich die Verzinsung bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung. Der Zins zwischen Zinstermin und dem Tag, der der Zahlung vorausgeht, wird mit dem Zinssatz gemäß Ziff. 3.1. nach der Zinsberechnungsmethode act/act berechnet.

4. Laufzeit, Rückzahlung, Fälligkeit, Verzug, Übertragung, Rückerwerb

4.1. **Laufzeit, Rückzahlung, Fälligkeit:** Die Laufzeit der Schuldverschreibungen „NSI Immobilien Deutschland 2“ beginnt am 01. September 2020 und endet vorbehaltlich der Regelungen der Ziff. 9 und 10. und der Ausübung des Verlängerungsrechts der Anleiheschuldnerin gemäß Ziff. 4.5. am 30. Juni 2030. Die Anleiheschuldnerin verpflichtet sich, den Anleihegläubigern die Schuldverschreibungen zum Nennbetrag am 10. Juli 2030 (im Folgenden „Rückzahlungstag“ genannt) zurückzuzahlen. Sollte es sich bei dem Tag nicht um einen Bankarbeitstag handeln, erfolgt die Rückzahlung am folgenden Bankarbeitstag.

4.2. **Verzug:** Soweit die Anleiheschuldnerin die Schuldverschreibungen nicht oder nicht vollständig am Rückzahlungstag zurückzahlt, werden die Schuldverschreibungen ab dem Rückzahlungstag bis zu dem Tag, der der tatsächlichen Rückzahlung vorausgeht, bezogen auf den ausstehenden Tilgungsbetrag mit dem Zinssatz gemäß Ziff. 3.1. nach der Zinsberechnungsmethode act/act verzinst.

4.3. **Übertragung:** Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zu. Eine Übertragung der Schuldverschreibungen durch Übertragung des Miteigentumsanteils auf Dritte ist gemäß den Regelungen und Bestimmungen der Clearstream Banking AG möglich.

4.4. **Rückerwerb eigener Schuldverschreibungen:** Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt, die in diesen Anleihebedingungen beschriebenen Schuldverschreibungen am Markt oder auf

sonstige Weise teilweise oder vollständig zu erwerben und zu veräußern. Gleiches gilt für etwaige Tochtergesellschaften oder verbundene Unternehmen der Anleiheschuldnerin.

4.5. Verlängerung der Laufzeit: Die Anleiheschuldnerin hat das Recht, die Laufzeit unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten vor ihrem (verlängerten) Ende, jeweils für ein weiteres Jahr, insgesamt um bis zu weitere zwei Jahre bis zum 30. Juni 2032 zu verlängern. Eine Verlängerung der Laufzeit ist gem. Ziff. 13 bekannt zu machen.

5. Zahlstelle

5.1. Funktion der Zahlstelle: Die Anleiheschuldnerin ist verpflichtet, alle gemäß Ziff. 3. und 4. geschuldeten Beträge an die Zahlstelle zu zahlen, ohne das – abgesehen von der Beachtung anwendbarer gesetzlicher Vorschriften (Steuer-, Devisen- und/oder sonstige Normen) – von den Anleihegläubigern eine gesonderte Erklärung oder die Erfüllung einer anderen Förmlichkeit verlangt werden darf. Die Zahlstelle wird die zu zahlenden Beträge der Clearstream Banking AG zur Zahlung an die Anleihegläubiger überweisen. Die Zahlstelle in ihrer Eigenschaft handelt ausschließlich als Beauftragte der Anleiheschuldnerin und steht nicht in einem Auftrags- oder Treuhandverhältnis zu den Anleihegläubigern.

5.2. Benennung anderer Zahlstelle: Für den Fall der Kündigung des Zahlstellenvertrags durch eine Partei ist die Anleiheschuldnerin berechtigt und verpflichtet, eine neue Zahlstelle zu benennen.

5.3. Bekanntmachung Benennung anderer Zahlstelle: Die Bestellung einer anderen Zahlstelle ist von der Anleiheschuldnerin unverzüglich gemäß Ziff. 13. oder, falls dies nicht möglich sein sollte, in sonstiger angemessener Weise öffentlich bekannt zu geben.

6. Zahlungen

6.1. Zahlung und Währung: Die Anleiheschuldnerin ist verpflichtet, alle nach diesen Anleihebedingungen gemäß Ziff. 3. und Ziff. 4. geschuldeten Beträge in Euro an die Zahlstelle zu zahlen.

6.2. Art und Weise der Zahlungen: Die Zahlstelle wird die zu zahlenden Beträge der Clearstream Banking AG zur Zahlung an die Depotbanken der Anleihegläubiger überweisen. Sämtliche Zahlungen an die Clearstream Banking AG oder an deren Order befreien die Anleiheschuldnerin in der Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen gegenüber den Anleihegläubigern.

6.3. Zahlungen am Bankarbeitstag: Ist ein Zinstermin oder Rückzahlungstag kein Bankarbeitstag, so wird die betreffende Zahlung am nächsten Tag geleistet, der ein Bankarbeitstag ist, ohne dass wegen dieser Zahlungsverzögerung zusätzliche Zinsen zu zahlen sind.

7. Rang, Negativerklärung

7.1. **Rangstellung:** Die Schuldverschreibungen „NSI Immobilien Deutschland 2“ begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und dinglich besicherte Verbindlichkeiten der Anleiheschuldnerin, die mit allen anderen nicht nachrangigen Verpflichtungen in gleichem Rang stehen, sofern diese nicht kraft Gesetzes Vorrang haben.

7.2. **Negativerklärung:** Die Anleiheschuldnerin verpflichtet sich keine gegenwärtigen oder zukünftigen Kapitalmarktverbindlichkeiten Dritter durch Grund- oder Mobiliarpfandrechte oder eine sonstige Belastung des eigenen Vermögens abzusichern oder absichern zu lassen, sofern nicht diese Schuldverschreibungen zur gleichen Zeit und im gleichen Rang anteilig an dieser Sicherheit teilnehmen. Zudem verpflichtet sich die Anleiheschuldnerin keine Garantien oder sonstigen Gewährleistungen zu Gunsten von gegenwärtigen oder zukünftigen Kapitalmarktverbindlichkeiten Dritter abzugeben.

8. Steuern

8.1. **Steuereinbehalt:** Alle Zahlungen, insbesondere von Zinsen, erfolgen unter Abzug und Einbehalt von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Anleiheschuldnerin oder die Zahlstelle zum Abzug und/oder zur Einbehaltung gesetzlich verpflichtet ist. Weder die Anleiheschuldnerin noch die Zahlstelle sind verpflichtet, den Anleihegläubigern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.

8.2. **Steuerpflichten der Anleihegläubiger:** Soweit die Anleiheschuldnerin oder die Zahlstelle nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zur Einbehaltung von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf abgaberechtliche Verpflichtungen der Anleihegläubiger.

9. Kündigungsrechte

9.1. **Kündigungsrecht der Anleihegläubiger:** Es besteht während der Laufzeit der Schuldverschreibungen „NSI Immobilien Deutschland 2“ für die Anleihegläubiger kein ordentliches Kündigungsrecht. Ein Recht zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages bleibt hierdurch unberührt, wenn ein Kündigungsgrund nach Ziff. 10. vorliegt oder die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses einer Vertragspartei aus wichtigem Grund in der Person der anderen Vertragspartei nicht mehr zumutbar ist.

9.2. **Kündigungsrecht der Anleiheschuldnerin:** Die Anleiheschuldnerin kann jederzeit unter Ein haltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten die Schuldverschreibungen zum Ende eines Kalenderquartals ordentlich kündigen. Teilkündigungen sind zulässig. Eine ordentliche Kündigung ist gem. Ziff. 13 bekannt zu machen. Im Falle einer ordentlichen Kündigung der Schuldverschreibungen durch die Anleiheschuldnerin erfolgt die Rückzahlung der Schuldverschreibungen zu 103 % des Nennbetrages und ist am 10. Kalendertag des

Folgequartals zur Zahlung fällig. Ein Recht zur außerordentlichen Kündigung der Schuldverschreibungen besteht für die Anleiheschuldnerin, wenn ihr die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses mit dem Anleihegläubiger aus wichtigem Grund in der Person des Anleihegläubigers nicht mehr zumutbar ist.

10. Kündigungsgründe für die Anleihegläubiger

10.1. Kündigung aus wichtigem Grund: Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Schuldverschreibungen ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen und deren Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

10.1.1. die Anleiheschuldnerin Zinsen nicht innerhalb von 30 Tagen nach dem betreffenden Zinstermin zahlt; oder

10.1.2. die Anleiheschuldnerin ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt; oder

10.1.3. ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Anleiheschuldnerin eröffnet und nicht innerhalb von 30 Tagen nach der Eröffnung aufgehoben oder ausgesetzt wird oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens durch die Anleiheschuldnerin beantragt oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird; oder

10.1.4. die Anleiheschuldnerin eine wesentliche Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung hinsichtlich der Schuldverschreibungen nicht erfüllt oder beachtet (im Folgenden „Pflichtverletzung“ genannt) und die Nichterfüllung oder Nichtbeachtung länger als 30 Tage andauert, nachdem die Anleiheschuldnerin hierüber von dem Anleihegläubiger, welchen die Pflichtverletzung betrifft, eine Benachrichtigung erhalten hat, durch welche die Anleiheschuldnerin vom Anleihegläubiger aufgefordert wird, die Verpflichtung, Be dingung oder Vereinbarung zu erfüllen oder zu beachten; oder

10.1.5. die Anleiheschuldnerin ihre Geschäftstätigkeit einstellt oder ihr gesamtes Vermögen oder wesentliche Teile ihres Vermögens an Dritte (außer an ein verbundenes Unter nehmen im Sinne von §§ 15ff. AktG) abgibt und dadurch der Wert des Vermögens der Anleiheschuldnerin oder ihres Mutterunternehmens wesentlich vermindert wird. Eine solche wesentliche Wertminderung wird im Falle einer Veräußerung von Vermögen angenommen, wenn der Wert der veräußerten Vermögensgegenstände 75 % der Bilanzsumme der übersteigt;

10.1.6. ein Kontrollwechsel bei der Anleiheschuldnerin eintritt. Ein Kontrollwechsel gilt als ein getreten, wenn infolge einer Änderung der Gesellschafter der Anleiheschuldnerin eine Person oder mehrere Personen, die im Sinne von § 22

Abs. 2 WpHG abgestimmt han deln, und am 01. August 2020 keine Gesellschafter der Anleiheschuldnerin waren (im Folgenden „Relevante Person“ genannt) oder ein oder mehrere Dritte, die im Auftrag einer Relevanten Person handeln, während der Laufzeit der Schuldverschreibungen unmittelbar oder mittelbar mehr als 50 % des Stammkapitals der Anleiheschuldnerin und/oder mehr als 50 % der Stimmrechte der Anleiheschuldnerin erwerben. Als Relevante Person gilt nicht ein verbundenes Unternehmen der Anleiheschuldnerin im Sinne von §§ 15ff. AktG; oder

10.1.7. die Anleiheschuldnerin in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammen hang mit gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen (zum Beispiel einer Verschmelzung o der einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft), sofern diese andere Gesellschaft ein verbundenes Unternehmen der Anleiheschuldnerin im Sinne von §§ 15ff. AktG ist und alle Verpflichtungen übernimmt, die die Anleiheschuldnerin im Zusammenhang mit diesen Schuldverschreibungen eingegangen ist.

Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

10.2. Form der Kündigung: Die Kündigung durch den Anleihegläubiger hat schriftlich und in der Weise zu erfolgen, dass der Anleihegläubiger als Nachweis seiner Stellung als Anleihegläubiger der Anleiheschuldnerin einen aktuellen Eigentumsnachweis der depotführenden Bank der Schuldverschreibungen zusammen mit der Kündigungserklärung sendet. Voraussetzung für die Auszahlung geschuldeter Beträge, ist die Übertragung der Schuldverschreibungen des Anleihegläubigers an die Anleiheschuldnerin.

10.3. Wirksamkeit der Kündigung: Bei den Kündigungsgründen der Ziff. 10.1.1. und der Ziff. 10.1.4. wird eine Kündigung nur dann wirksam, wenn bei der Anleiheschuldnerin Kündigungserklärungen über Schuldverschreibungen eingegangen sind, die zusammen mindestens 10 % des Gesamtnennbetrages entsprechen. Dies gilt nicht, soweit neben den Kündigungsgründen der Ziff. 10.1.1. und/oder der Ziff. 10.1.4. gleichzeitig auch ein oder mehrere Kündigungsgrund/ -gründe der Ziff. 10.1.2., Ziff. 10.1.3. und/oder Ziff. 10.1.5. bis 10.1.7. vorliegen.

11. Zweckgebundene Mittelverwendung

11.1. Ein- und Auszahlungen: Einzahlungen auf die Schuldverschreibungen durch die Anleihegläubiger erfolgen ausschließlich auf ein UND-Konto der Anleiheschuldnerin, über das die Anleihe-schuldnerin und der Treuhänder nur gemeinsam verfügen können (im Folgenden „Emissionskonto“ genannt). Der Treuhänder erteilt seine Zustimmung zur Vornahme von folgenden Auszahlungen aus dem Emissionskonto:

11.1.1. Zahlungen, soweit eine zweckgebundene Mittelverwendung gemäß Ziff. 11.2. nachgewiesen ist,

11.1.2. Zahlung eines Betrages in Höhe von 4 % des voraussichtlichen Kaufpreises einer Immobilie oder eines Anteils an einer Immobiliengesellschaft als Pauschale für Prüfungskosten (der voraussichtliche Kaufpreis ist durch ein Angebot nachzuweisen), soweit die nach dieser Ziff. freizugebenden Zahlungen einen Betrag in Höhe von 10 % der Summe der gezeichneten und eingezahlten Nennbeträge von Schuldverschreibungen dieser Bedingungen nicht übersteigt, und

11.1.3. Zahlung eines Betrages in Höhe von 3 % des tatsächlichen Kaufpreises einer Immobilie oder eines Anteils an einer Immobiliengesellschaft als Pauschale für die laufende Bewirtschaftung der Immobilien.

11.2. Mittelverwendung: Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt im Rahmen der zweckgebundenen Mittelverwendung das Anleihekapital wie folgt zu verwenden:

11.2.1. den Erwerb von Immobilien und Anteilen an Immobiliengesellschaften einschließlich Nebenkosten (max. 15 % des Kaufpreises) und Vermittlungsprovisionen (max. 6 % des Kaufpreises),

11.2.2. Aufwendungen für Revitalisierung, Sanierung und Schönheitsreparaturen von Immobilien;

11.2.3. Bedienung des Kapitaldienstes und der Gebühren von Banken, die Darlehen zur Finanzierung von Immobilien der Anleiheschuldnerin oder zur Finanzierung von Immobilien, die im Eigentum einer Gesellschaft stehen, an der die Anleiheschuldnerin mindestens 75 % der Gesellschaftsanteile hält, gewährt haben;

11.2.4. die Vergabe von Darlehen an Gesellschaften, an denen die Anleiheschuldnerin 100 % der Gesellschaftsanteile hält (im Folgenden „**Tochtergesellschaften**“ genannt), soweit diese Darlehen für die in Ziff. 11.2.1. bis 11.2.3. genannten Zwecke bei den Tochtergesellschaften verwendet werden;

11.2.5. Zahlungen zur Erfüllung einer Verpflichtung gegenüber den Anleihegläubigern aus diesen Bedingungen;

11.2.6. Zahlungen zur Erfüllung einer Verpflichtung gegenüber dem Treuhänder aus diesen Bedingungen oder dem Treuhandvertrag;

11.2.7. Vermittlungsprovisionen für die Schuldverschreibungen, soweit diese einen Betrag in Höhe von 2 % des Kaufpreises (Nennbetrag zzgl. Stückzinsen) der Schuldverschrei bungen zzgl. des vereinnahmten Agios nicht überschreiten;

11.2.8. Kosten im Zusammenhang mit der Konzeption der Schuldverschreibungen einschließlich der Kosten der Zahlstelle und der Kosten der Erstellung der Emissions- und Marketingunterlagen in Höhe von maximal 75.000 Euro.

11.2.9. Vergabe von Finanzierungen an weitere Gesellschaften zur Finanzierung des Erwerbs von Immobilien, soweit die Emittentin mit diesen Gesellschaften einen Vertrag über das Portfoliomanagement der Immobilien geschlossen hat, der mindestens die Vermietung, die Mieterbetreuung, die Verwaltung und das Controlling umfasst;

11.2.10. Vergabe von Finanzierungen in Höhe von bis zu 20 % des Nettoerlöses an die Muttergesellschaft, Netfonds AG.

12. Treuhand

12.1. Bestellung eines Treuhänders: Die Anleiheschuldnerin hat einen Treuhänder bestellt, der seine Zustimmung zur Verwendung von Mitteln des Emissionskontos erteilen muss.

12.2. Ende des Treuhandvertrages: Sollte das Treuhandverhältnis zwischen der Anleiheschuldnerin und dem Treuhänder vor Ablauf der Laufzeit der Schuldverschreibungen vorzeitig beendet werden, ist die Anleiheschuldnerin verpflichtet, einen neuen Treuhänder zu bestellen.

12.3. Kein gemeinsamer Vertreter: Der Treuhänder ist kein gemeinsamer Vertreter der Anleihe gläubiger im Sinne des Schuldverschreibungsgesetzes und er haftet nicht nach den Bestimmungen des Schuldverschreibungsgesetzes.

13. Bekanntmachungen

Die Schuldverschreibungen betreffende Bekanntmachungen werden im Bundesanzeiger und auf der Webseite der Anleiheschuldnerin unter www.nsi-netfonds.de veröffentlicht. Eine Mitteilung gilt mit dem Tag ihrer Veröffentlichung (oder bei mehreren Mitteilungen mit dem Tage der ersten Veröffentlichung) als erfolgt.

14. Änderungen der Anleihebedingungen durch die Anleiheschuldnerin

14.1. Änderung der Fassung: Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt, bei Änderung der Fassung der Anleihebedingungen, wie z.B. Wortlaut und Reihenfolge, die Anleihebedingungen durch einseitige Willenserklärung zu ändern bzw. anzupassen.

14.2. Änderung durch Rechtsgeschäft: Bestimmungen der Anleihebedingungen können durch Rechtsgeschäft nur durch einen gleichlautenden Vertrag mit sämtlichen Anleihegläubigern er folgen.

14.3. Änderung durch Gläubigerversammlung: Änderungen der Anleihebedingungen sind ferner mit Zustimmung der Gläubigerversammlung durch Mehrheitsbeschluss nach Maßgabe des Schuldverschreibungsgesetzes möglich.

15. Beschlüsse der Anleihegläubiger zur Änderung der Anleihebedingungen

15.1. Änderung durch Mehrheitsbeschluss: Die Anleihebedingungen können durch die Anleiheschuldnerin mit Zustimmung der Anleihegläubiger aufgrund Mehrheitsbeschlusses nach Maßgabe des SchVG geändert werden. Ein ordnungsgemäß gefasster Mehrheitsbeschluss ist für alle Anleihegläubiger verbindlich.

15.2. Teilnahme an Beschlussfassung: Anleihegläubiger haben die Berechtigung zur Teilnahme an der Beschlussfassung zum Zeitpunkt der Stimmabgabe durch besonderen Nachweis des depotführenden Instituts in Textform und die Vorlage eines Sperrvermerks des depotführenden Instituts für den Abstimmungszeitraum zugunsten einer Hinterlegungsstelle nachzuweisen.

15.3. Gemeinsamer Vertreter: Die Anleihegläubiger können durch Mehrheitsbeschluss zur Wahrung ihrer Rechte nach Maßgabe des SchVG einen gemeinsamen Vertreter für alle Anleihegläubiger bestellen. Der gemeinsame Vertreter hat die Aufgaben und Befugnisse, welche ihm durch Gesetz oder von den Anleihegläubigern durch Mehrheitsbeschluss eingeräumt wurden. Er hat die Weisungen der Anleihegläubiger zu befolgen.

16. Maßgebliches Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand, maßgebliche Sprache, Ersetzungsbefugnis

16.1. Maßgebliches Recht: Form und Inhalt der Schuldverschreibungen „NSI Immobilien Deutschland 2“ und alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger, der Anleiheschuldnerin und der Zahlstelle unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

16.2. Unwirksamkeiten: Sollten einzelne Bestimmungen dieser Anleihebedingungen ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder nicht durchsetzbar sein oder werden, bleiben die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit aller verbleibenden Bestimmungen dieser Anleihebedingungen unberührt.

16.3. Gerichtsstand: Gerichtsstand für alle sich aus dem Rechtsverhältnis zwischen Anleihegläubiger und Anleiheschuldnerin ergebenden Rechtsstreitigkeiten ist der Sitz der Anleiheschuldnerin. Diese Gerichtsstandvereinbarung beschränkt nicht das Recht eines Anleihegläubigers, Verfahren vor einem anderen zuständigen Gericht anzustrengen. Ebenso wenig schließt die Einleitung von Verfahren vor einem oder mehreren anderen Gerichtsständen die Einleitung von Verfahren an einem anderen Gerichtsstand aus, falls und soweit dies rechtlich zulässig ist.

16.4. Maßgebliche Sprache: Diese Anleihebedingungen sind in deutscher Sprache abgefasst. Nur dieser deutsche Text ist verbindlich und maßgeblich.

[Version 2, 2. Juni 2025]