# NSI Structured Investments GmbH

Hamburg

## Einladung zur Gläubigerversammlung

durch die NSI Structured Investments GmbH
mit Sitz in Hamburg

betreffend die

Inhaberschuldverschreibungen

**„NSI Immobilien Deutschland 3“**

mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 11.544.000,00,
WKN A3MQXW / ISIN DE000A3MQXW9

eingeteilt in 11.544 auf den Inhaber lautende und untereinander gleichberechtigte Inhaber-Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000,00 („Schuldverschreibungen“).

Die NSI Structured Investments GmbH („Anleiheschuldnerin“), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Handelsregisternummer HRB 99355 mit Sitz in Hamburg und Geschäftsanschrift Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg,

lädt sämtliche Inhaber der Schuldverschreibungen („Anleihegläubiger“) (*) zu der

**am Dienstag, den 01. Dezember 2026, um 10:00 Uhr (MEZ)**

in den Räumlichkeiten des Design Offices Hamburg Hammerbrook, EG
Sachsenstraße 20
20097 Hamburg

stattfindenden Gläubigerversammlung zum Zweck der Beschlussfassung ein. Einlass ist ab 09:30 Uhr (MEZ).

(*) Ausschließlich zum Zweck der besseren Lesbarkeit wird in dieser Einberufung auf die geschlechtsspezifische Schreibweise verzichtet und das generische Maskulinum verwendet. Alle personenbezogenen Bezeichnungen und Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat ausschließlich redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Die Geschäftsführung der Anleiheschuldnerin bittet die Anleihegläubiger, an der Gläubigerversammlung teilzunehmen und auf jeden Fall von ihrem Stimmrecht Gebrauch zu machen. Anleihegläubiger, die nicht persönlich an der Gläubigerversammlung teilnehmen, haben die Möglichkeit, sich von den der Anleiheschuldnerin benannten Stimmrechtsvertretern oder von einem anderen,

frei wählbaren bevollmächtigten Dritten vertreten zu lassen. Das Musterformular für die Bevollmächtigung ist auf der Internetseite der Anleiheschuldnerin unter

https://nsi-si.de/glaeubigerversammlung/

zugänglich.

Die Geschäftsführung bittet die Anleihegläubiger, Fragen und Auskunftsverlangen bereits vor der Gläubigerversammlung schriftlich oder im Wege der elektronischen Kommunikation einzureichen, um die Vorbereitung auf die Beantwortung vor der Gläubigerversammlung zu ermöglichen. Fragen, Auskunftsverlangen und Stellungnahmen können vorab an

NSI Structured Investments GmbH
Heidenkampsweg 73
20097 Hamburg
Telefax: +49 (0)40 822 267-367
E-Mail: anleihe3@nsi-si.de

übermittelt werden. Wir bitten vorab einzureichende Fragen und Auskunftsverlangen bis zum Freitag, den 27. November 2026; 18:00 Uhr (MEZ) zu übermitteln.

Das Rederecht und das Recht der Anleihegläubiger in der Gläubigerversammlung Auskunft zu verlangen, bleiben hiervon unberührt.

Die Bedingungen für die Teilnahme, für die Ausübung des Stimmrechts durch die Anleihegläubiger oder ihre Bevollmächtigten sowie die weiteren Rechte der Anleihegläubiger werden unten im Abschnitt VI. im Einzelnen erläutert.

## I. Restrukturierung der Anleihe

### 1. Vorbemerkungen

Die Laufzeit der Anleihe „NSI Immobilien Deutschland 3“ endet nach den bisherigen Anleihebedingungen am 31. März 2027. Aufgrund der wirtschaftlichen Situation stehen dafür jedoch keine ausreichenden Mittel zur Verfügung. Die Anleiheschuldnerin bittet die Anleihegläubiger deshalb erstmals um ihre Zustimmung zu einer Verlängerung der Laufzeit und einem Verzicht auf Zinsen.

Hintergrund ist die angespannte wirtschaftliche Lage des finanzierten Immobilienportfolios. Die Vermarktungs- und Finanzierungsbedingungen haben sich in den vergangenen Jahren erheblich verschlechtert. Immobilien lassen sich vielfach nur zu niedrigeren Preisen oder innerhalb deutlich längerer Zeiträume veräußern als ursprünglich erwartet. Auch dort, wo allgemeine Marktstatistiken eine Erholung der Immobilienpreise zeigen, lassen sich die für eine Rückführung der Bankfinanzierungen erforderlichen Verkaufspreise und Verkaufsgeschwindigkeiten im finanzierten Immobilienportfolio derzeit nicht erreichen.

Die Geschäftsführung hat frühzeitig Maßnahmen zur Stabilisierung der Finanzierungen und zur Verbesserung der Liquidität umgesetzt. Hierzu gehören insbesondere die Verlängerung bestehender Bankfinanzierungen, die Vereinbarung fester Zinskonditionen sowie die Fortführung der Verkaufsaktivitäten. Diese Maßnahmen haben zusätzlichen Handlungsspielraum geschaffen. Sie reichen jedoch nicht aus, um die vereinbarten Anleihezinsen und die bevorstehende Rückzahlung des Anleihekapitals zu finanzieren.

Die laufenden Einnahmen reichen weiterhin nicht zur Deckung sämtlicher laufender Verpflichtungen einschließlich des Kapitaldienstes aus. Auch Immobilienverkäufe führen nicht automatisch zu frei verfügbaren Mitteln für die Anleihegläubiger. Die Verkaufserlöse müssen vorrangig zur Ablösung der auf den jeweiligen Objekten besicherten Bankdarlehen sowie zur Deckung der damit verbundenen Kosten eingesetzt werden. Nur überschüssige Beträge können zur Bedienung weiterer Verpflichtungen beitragen. Solche Rückflüsse stehen derzeit nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Vor diesem Hintergrund schlägt die Anleiheschuldnerin vor, die Laufzeit der Anleihe über den 31. März 2027 hinaus, zunächst bis zum 31. Dezember 2031 zu verlängern. Zugleich soll die Verzinsung für den Zeitraum vom 01. Januar 2026 bis zum 31. Dezember 2026 entfallen. Darüber hinaus soll auch die Verzinsung einschließlich des ersten Quartals 2027 während der verlängerten Laufzeit bis zum 31. Dezember 2031 auf 0,00 % p.a. gesenkt werden.

Die Verlängerung soll Zeit für die weitere Bewirtschaftung und eine geordnete Verwertung des Immobilienbestands verschaffen. Der Zinsverzicht soll die Zahlungsverpflichtungen reduzieren und dazu beitragen, die Liquidität zu stabilisieren. Damit sollen die verbleibenden Möglichkeiten erhalten werden, Mittel für eine spätere Rückzahlung an die Anleihegläubiger zu erwirtschaften.

Als Beitrag zu den vorgesehenen Maßnahmen ist die NSI Asset AG bereit, die NSI Immobilien GmbH auf die NSI Structured Investments GmbH zu verschmelzen. Mit der Umsetzung sollen die wirtschaftlichen Chancen aus den Tochtergesellschaften der NSI Immobilien GmbH auch den Anleihegläubigern zugutekommen. Die daraus nach Begleichung vorrangiger Verpflichtungen und Abzug der erforderlichen Kosten verfügbaren Rückflüsse sollen zur Rückzahlung der Anleihen beitragen. In welchem Umfang dies möglich sein wird, hängt von der weiteren Entwicklung und Verwertung des Portfolios ab. Das Portfolio der NSI Immobilien GmbH, bestehend aus insgesamt 89 Objekten mit 485 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 30.714 m², erwirtschaftet nach Kapitaldienst und weiteren Kosten derzeit einen positiven Cashflow.

Der Geschäftsführung ist bewusst, dass diese Vorschläge erheblich von den bisherigen Erwartungen der Anleihegläubiger abweichen. An die Stelle der erwarteten Rückzahlung im Jahr 2027 einschließlich der vereinbarten Zinsen sollen eine längere Kapitalbindung und ein Zinsverzicht bis zum 31. Dezember 2026, für das erste Quartal 2027 und bis zum 31. Dezember 2031 treten. Es ist davon auszugehen, dass das angestrebte Maßnahmenpaket die Quote zwar verbessern wird, eine vollständige Rückführung der Mittel jedoch außer Reichweite bleiben dürfte. Die wirtschaftlichen Hintergründe sowie Umfang und Auswirkungen der

vorgeschlagenen Änderungen werden in den nachfolgenden Erläuterungen und in der Gläubigerversammlung dargestellt.

## 2. Anleihe NSI Immobilien Deutschland 2

Die Anleiheschuldnerin schlägt den Anleihegläubigern der weiteren begebenen Anleihe „NSI Immobilien Deutschland 2“ in einer auf den 02. Dezember 2026 einberufenen Gläubigerversammlung die gleichen Maßnahmen und Änderungen der Anleihebedingungen zur Restrukturierung dieser Anleihe vor.

Die Anleiheschuldnerin geht zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Einberufung davon aus, dass alle Beteiligten einen Beitrag zur erfolgreichen Restrukturierung leisten müssen. Neben den vorgeschlagenen Änderungen der Anleihebedingungen der Anleihe „NSI Immobilien Deutschland 3“ sowie den Beiträgen der NSI Asset AG und der Netfonds AG setzt dies insbesondere die Zustimmung der Anleihegläubiger der Anleihe „NSI Immobilien Deutschland 2“ voraus. Andernfalls kann das Vorhaben nicht erfolgreich umgesetzt werden.

## 3. Marktumfeld

Das Marktumfeld für die Finanzierung und Veräußerung von Immobilien ist seit einigen Jahren schwierig. Die Kriege in der Ukraine und dem Iran belasten die Konjunkturaussichten. Störungen der Energieversorgung und wichtiger Transportwege erhöhen den Druck auf Ölpreise und Herstellungskosten. Diese Unsicherheit erschwert langfristige Investitionsentscheidungen und führt dazu, dass Käufe aufgeschoben werden.

Das gestiegene Preisniveau bindet einen größeren Teil der Haushaltseinkommen. Potenziellen Erwerbern bleibt dadurch weniger Spielraum für den Aufbau von Eigenkapital und die Finanzierung einer Immobilie. Zugleich verteuern sich Instandhaltung und Modernisierung von Objekten. Besonders bei energetischem Sanierungsbedarf berücksichtigen Käufer zusätzliche Investitionen und schwer kalkulierbare Folgekosten in ihren Preisvorstellungen.

Das Zinsniveau für Hypothekenfinanzierungen ist so hoch wie seit 17 Jahren nicht mehr und liegt deutlich über dem Niveau der früheren Niedrigzinsphase vor 2022, sodass Käufer bei gleichem Einkommen und vergleichbarer Tilgung nur geringere Darlehensbeträge tragen können. Bei vermieteten Immobilien mindern hohe Zinsen zudem die laufenden Überschüsse. Banken prüfen die wirtschaftliche Tragfähigkeit kritisch und fordern mehr Eigenkapital oder zusätzliche Sicherheiten. Liegt ihre Bewertung unter dem vereinbarten Kaufpreis, muss der Erwerber auch diese Finanzierungslücke schließen. Kaufinteresse allein reicht deshalb häufig nicht für einen Abschluss.

Die Erholung einzelner Marktindikatoren bedeutet noch keine durchgreifende Verbesserung der Verkaufsmöglichkeiten. Bundesweite Durchschnittswerte bilden Unterschiede zwischen Standorten und Objektzuständen nur begrenzt ab; veröffentlichte Angebotspreise entsprechen zudem nicht zwangsläufig den tatsächlich erzielten Kaufpreisen.

Für das finanzierte Immobilienportfolio bleiben damit Risiken längerer Vermarktungszeiten, notwendiger Preiszugeständnisse und verzögerter Rückflüsse bestehen. Während sich Verkäufe verschieben, laufen Finanzierungs-, Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten weiter. Das beansprucht zusätzliche Liquidität und vermindert verfügbare Nettoerlöse.

## II. Änderungen der Anleihebedingungen

Die Anleiheschuldnerin schlägt der Gläubigerversammlung Änderungen der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen („Anleihebedingungen") vor. Die vorgeschlagenen Änderungen sind im Folgenden im Einzelnen dargestellt und erläutert.

### 1. Verzicht auf Zinsen für 2026

Die Anleiheschuldnerin schlägt den Anleihegläubigern vor, auf die noch nicht gezahlten Zinsen für den Zeitraum vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2026 vollständig zu verzichten. Der Verzicht soll diese Zinsansprüche unabhängig davon erfassen, ob sie zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Änderung bereits fällig sind oder erst später fällig werden. Eine spätere Nachzahlung dieser Zinsen ist nicht vorgesehen. Die Maßnahme soll die Zahlungsverpflichtungen der Anleiheschuldnerin reduzieren und dazu beitragen, die vorhandene Liquidität für die Umsetzung des Restrukturierungskonzepts zu erhalten.

### 2. Verlängerung der Laufzeit

Die Anleiheschuldnerin schlägt vor, die Laufzeit der Schuldverschreibungen bis zum 31. Dezember 2031 zu verlängern. Die Rückzahlung zum Nennbetrag soll am 10. Januar 2032 erfolgen, sofern die nachfolgend erläuterte Verlängerungsmöglichkeit gemäß II. 3 nicht ausgeübt wird. Die längere Laufzeit soll den zeitlichen Spielraum schaffen, das Restrukturierungskonzept umzusetzen und Rückflüsse aus der Bewirtschaftung und Veräußerung von Vermögenswerten für die Rückzahlung zu erwirtschaften. Dadurch soll insbesondere vermieden werden, dass Vermögenswerte allein wegen einer kurzfristig bevorstehenden Anleihefälligkeit unter Zeitdruck zu deutlich geringeren Verkaufspreisen veräußert werden müssten.

### 3. Weitere Verlängerungsmöglichkeit

Die Entwicklung des Immobilienmarkts und der ideale Zeitpunkt möglicher Veräußerungen lassen sich über einen längeren Zeitraum nur eingeschränkt planen. Deshalb soll die Anleiheschuldnerin berechtigt sein, die Laufzeit über den 31. Dezember 2031 hinaus bis zu dreimal um jeweils ein weiteres Jahr, längstens jedoch bis zum 31. Dezember 2034, zu verlängern. Die Ausübung dieses Rechts bedarf keiner erneuten Zustimmung der Anleihegläubiger. Sie ist spätestens drei Monate vor dem jeweils geltenden Laufzeitende nach den Regeln

für Bekanntmachungen in den Anleihebedingungen mitzuteilen. Bei einer Verlängerung verschiebt sich die Rückzahlung auf den 10. Januar des auf das verlängerte Laufzeitende folgenden Jahres.

### 4. Verringerung des Zinssatzes

Die Anleiheschuldnerin schlägt vor, den Zinssatz für den Zeitraum vom 01. Januar 2027 bis einschließlich 31. Dezember 2031 auf 0,00 % jährlich (Null-Kupon) herabzusetzen. Für diesen Zeitraum entstehen keine Zinsansprüche. Die entfallenden Zinsen werden auch später nicht nachgezahlt. Die Nullverzinsung soll die laufende finanzielle Belastung reduzieren und die Umsetzung des Restrukturierungskonzepts unterstützen.

### 5. Auszahlungen an die Anleihegläubiger

Frei verfügbare Rückflüsse aus Verkäufen der Objekte der Tochtergesellschaften der NSI Immobilien GmbH werden während der Laufzeit der Anleihen für Tilgung der Bankverbindlichkeiten und Deckung der Kosten der Gesellschaften innerhalb eines Jahres (nach der Bildung einer Rücklage als Liquiditätsreserve für die operativen Kosten) verwendet. Die dann verbleibenden Liquiditätsüberschüsse zum 31. März des Folgejahres werden an die Anleihegläubiger der Anleihe 2 und Anleihe 3 im Verhältnis ihrer Valutierung zueinander (derzeit 54,77 % zu 45,23 %) jeweils als Teilrückzahlung auf die Anleihe ausgezahlt.

## III. Beitrag der NSI Asset AG

Die Mehrheitsgesellschafterin der Anleiheschuldnerin, die NSI Asset AG, hat angekündigt, ihrerseits einen Beitrag zur Neupositionierung zu leisten. Für den Fall, dass die Gläubigerversammlungen der Anleihegläubiger der Anleihen „NSI Immobilien Deutschland 2“ und „NSI Immobilien Deutschland 3“ den vorgeschlagenen Änderungen der Anleihebedingungen zustimmen, wird die NSI Asset AG die bisherige Schwestergesellschaft der Anleiheschuldnerin, die NSI Immobilien GmbH (ehemals NSI Sachsen Portfolio GmbH) zum 01. Januar 2027 auf die Anleiheschuldnerin als übernehmende Rechtsträgerin verschmelzen.

Durch die beabsichtigte Verschmelzung erhöht sich das verwaltete und bewirtschaftete Immobilienvermögen deutlich. Die Verbreiterung des Immobilienportfolios diversifiziert jedes weiterhin bestehende Ausfallrisiko im Einzelnen, erhöht die Chancen für zukünftige Gewinne und den Rückzahlungsanspruch der Anleihegläubiger.

## IV. Beiträge der Netfonds AG

1. Sollten sich die Verkäufe der Objekte der Tochtergesellschaften der NSI Structured Investments GmbH zu den angestrebten Verkaufspreisen ohne nennenswerte Abschläge im Jahr 2027 ff. nicht realisieren lassen, besteht ein Liquiditätsbedarf aus der Unterdeckung von

Mieteinnahmen und Kapitaldienst sowie sonstiger Kosten für das Jahr 2027 in Höhe von bis zu EUR 1,09 Mio.

Die Netfonds AG hat sich verpflichtet, die hierfür benötigte Liquidität in Höhe von bis zu EUR 1,09 Mio. in Form eines Zwischenfinanzierungskredites der NSI Structured Investments GmbH zur Verfügung zu stellen, um eine eventuell drohende Zahlungsunfähigkeit im Jahr 2027 zu vermeiden. Die Zusage der Netfonds AG steht unter dem Vorbehalt, dass die erforderliche Mehrheit der Anleihegläubiger der Verlängerung der beiden an die NSI Structured Investments GmbH gewährten Anleihen zu den genannten Konditionen zustimmen werden.

2. Die Netfonds AG hat der NSI Asset AG bis zum heutigen Tage Darlehen in Höhe von EUR 8,259 Mio. zur Verfügung gestellt. Diese hat die NSI Asset AG ihrerseits über Darlehen in Höhe von EUR 5,67 Mio. an die NSI Immobilien GmbH weitergeleitet.

   Die Netfonds AG hat gegenüber der NSI Asset AG angekündigt, falls die Gläubigerversammlungen beider Anleihen den vorgeschlagenen Änderungen der Anleihebedingungen zustimmen, auf die Rückzahlung eines Teilbetrages in Höhe von EUR 5,67 Mio. zu verzichten und damit einen weiteren bedeutenden Beitrag zur Restrukturierung zu leisten.

   Die NSI Asset AG wird ihrerseits auf die Rückzahlung ihrer an die NSI Immobilien GmbH ausgereichten Darlehen verzichten.

## V. Beschlussgegenstände

### 1. Verzicht auf Zinszahlungen

Die Anleiheschuldnerin schlägt gemäß § 5 Abs. 1 und Abs. 3 Nr. 1 SchVG i.V.m. Ziff. 14.3 und 15.1 der Anleihebedingungen vor, wie folgt zu beschließen:

Die Anleihegläubiger verzichten im Wege des Erlasses gemäß § 397 BGB auf die Zinszahlung in Höhe von 4,25 % p.a. für den Zinslauf vom 01. Januar 2026 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026.

### 2. Verlängerung der Laufzeit

Die Anleiheschuldnerin schlägt gemäß § 5 Abs. 1 und Abs. 3 Nr. 2 SchVG i.V.m. Ziff. 14.3 und 15.1 der Anleihebedingungen vor, wie folgt zu beschließen:

2.1 Die Laufzeit der Schuldverschreibungen wird um vier Jahre und neun Monate bis zum 31. Dezember 2031 verlängert.

2.2 Ziff. 4.1. der Anleihebedingungen wird wie folgt neu gefasst:

*„4.1. **Laufzeit, Rückzahlung, Fälligkeit:** Die Laufzeit der Schuldverschreibungen „NSI Immobilien Deutschland 3“ beginnt am 01. April 2022 und endet vorbehaltlich der Regelungen der Ziff. 9. und 10. und der Ausübung des Verlängerungsrechts der Anleiheschuldnerin gemäß Ziff. 4.5 am 31. Dezember 2031. Die Anleiheschuldnerin verpflichtet sich, vorbehaltlich einer Verlängerung der Laufzeit nach Ziff. 4.5 den Anleihegläubigern die Schuldverschreibungen zum Nennbetrag am 10. Januar 2032 (im Folgenden „Rückzahlungstag“ genannt), ansonsten an dem auf das Ende der verlängerten Laufzeit folgenden 10. Januar zurückzuzahlen. Sollte es sich bei dem Tag nicht um einen Bankarbeitstag handeln, erfolgt die Rückzahlung am folgenden Bankarbeitstag.“*

**3. Recht zur weiteren Verlängerung der Laufzeit**

Die Anleiheschuldnerin schlägt gemäß § 5 Abs. 1 und Abs. 3 Nr. 2 SchVG i.V.m. Ziff. 14.3 und 15.1 der Anleihebedingungen vor, wie folgt zu beschließen:

3.1 Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt, die Laufzeit dreimal für je ein weiteres Jahr bis zum 31. Dezember 2034 zu verlängern.

3.2 Nach Ziff. 4.4. der Anleihebedingungen wird folgender neuer Absatz mit der Ziff. 4.5. eingefügt:

*„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 drei Jahre bis zum 31. Dezember 2034 zu verlängern. Eine Verlängerung der Laufzeit ist gemäß Ziff. 13 bekannt zu machen.“*

**4. Wegfall der Verzinsung, Null-Kupon**

Die Anleiheschuldnerin schlägt gemäß § 5 Abs. 1 und Abs. 3 Nr. 1 SchVG i.V.m. Ziff. 14.3. und 15.1. der Anleihebedingungen vor, wie folgt zu beschließen:

4.1 Der Zinssatz der Schuldverschreibungen wird ab dem 01. Januar 2027 für fünf Jahre auf 0,00 % p.a. (Null-Kupon) herabgesetzt.

4.2 Ziff. 3.1. der Anleihebedingungen wird wie folgt neu gefasst:

*„3.1. **Zinssatz:** Die Schuldverschreibungen „NSI Immobilien Deutschland 3“ werden bezogen auf ihren Nennbetrag bis zum 31. Dezember 2026 mit 4,25 % p. a. verzinst, sofern die Anleihegläubiger nicht auf die Zinszahlung im Wege des Erlasses gemäß § 397 BGB verzichten. Ab dem 01. Januar 2027 werden die Schuldverschreibungen „NSI Immobilien Deutschland 3“ bis zum 31. Dezember 2031 und bei Ausübung des Verlängerungsrechts gemäß Ziff. 4.5 bis zum Ende*

*der verlängerten Laufzeit mit 0,00 % p.a. verzinst und keine periodischen Zinszahlungen geleistet (Null-Kupon). Die Höhe der Zinszahlungen wird zum Ablauf eines Zinslaufes von der Anleiheschuldnerin für die Zeit zum Ende der Laufzeit berechnet."*

4.3 Ziff. 3.3. der Anleihebedingungen wird wie folgt neu gefasst:

*„3.3. **Zinslauf:** Der erste Zinslauf der Schuldverschreibungen beginnt am 01. April 2022 und endet mit Ablauf des 31. Dezember 2022. Folgende Zinsläufe beginnen jeweils am 01. Januar eines Kalenderjahres und enden mit Ablauf des 31. Dezember des gleichen Kalenderjahres."*

4.4 Ziff. 3.4. der Anleihebedingungen wird wie folgt neu gefasst:

*„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 2023. Die Zahlung der Zinsen für den letzten Zinslauf ist am 10. Januar nach Ablauf des letzten Kalenderjahres der Laufzeit fällig. Sollte es sich bei dem Tag nicht um einen Bankarbeitstag handeln, erfolgt die Zahlung am folgenden Bankarbeitstag."*

## 5. Teilrückzahlung

Die Anleiheschuldnerin schlägt gemäß § 5 Abs. 1 und Abs. 3 Nr. 10 SchVG i.V.m. Ziff. 14.3. und 15.1. der Anleihebedingungen vor, wie folgt zu beschließen:

5.1 Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt, die Schuldverschreibungen jederzeit ganz oder teilweise zurückzuzahlen. Eine teilweise Rückzahlung verringert den Nennbetrag.

5.2 Nach der neu eingefügten Ziff. 4.5 der Anleihebedingungen wird folgender neuer Absatz mit der Ziff. 4.6 eingefügt:

*„4.6 **Vorzeitige Rückzahlung:** Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt, die Schuldverschreibungen vorzeitig zu einem Zeitpunkt ihrer Wahl vor dem Ende der Laufzeit ganz oder teilweise zurückzuzahlen. Eine teilweise Rückzahlung der Schuldverschreibungen führt zu einer Herabsetzung des Nennbetrags der Schuldverschreibungen."*

## 6. Zustimmung der Anleiheschuldnerin

Zu diesem Tagesordnungspunkt erfolgt keine Beschlussfassung der Anleihegläubiger.

## VI. Erläuterungen

### 1. Rechtsgrundlagen für die Gläubigerversammlung, Beschlussfähigkeit und Mehrheitserfordernisse

Nach Ziff. 14.3. und Ziff. 15.1. der Anleihebedingungen können die Anleihegläubiger mit Zustimmung der Anleiheschuldnerin (soweit erforderlich) aufgrund Mehrheitsbeschlusses nach Maßgabe der §§ 5 ff. des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz, „SchVG") in seiner jeweiligen gültigen Fassung die Anleihebedingungen ändern oder sonstige Maßnahmen nach dem SchVG beschließen. Infolgedessen können die Anleihegläubiger gemäß § 5 Abs. 1 S. 1 SchVG Änderungen der Anleihebedingungen durch Mehrheitsbeschluss zustimmen.

Gemäß § 5 Abs. 3 S. 1 SchVG können die Anleihegläubiger unter anderem den folgenden Maßnahmen zustimmen:

- der Veränderung der Fälligkeit, der Verringerung oder dem Ausschluss der Zinsen (Nr.1),
- der Veränderung der Fälligkeit der Hauptforderung (Nr.2),
- der Änderung oder Aufhebung von Nebenbestimmungen der Schuldverschreibungen (Nr. 10).

Die Anleihegläubiger können gemäß Ziff. 14.3. der Anleihebedingungen Beschlüsse in einer Gläubigerversammlung gemäß §§ 5 ff. SchVG fassen.

Die mit dieser Einladung einberufene Gläubigerversammlung ist in Bezug auf die Beschlussvorschläge zu den Tagesordnungspunkten 1 bis 5 in Abschnitt V. Ziffern 1 bis 5 nur dann beschlussfähig, wenn die Anwesenden wertmäßig mindestens die Hälfte der ausstehenden Schuldverschreibungen vertreten.

Sofern der Vorsitzende in der Gläubigerversammlung die mangelnde Beschlussfähigkeit feststellen sollte, weist die Anleiheschuldnerin darauf hin, dass der Vorsitzende beabsichtigt, gemäß § 15 Abs. 3 SchVG unverzüglich eine zweite Gläubigerversammlung zum Zwecke der erneuten Beschlussfassung einzuberufen. Diese zweite Gläubigerversammlung wäre in Bezug auf die Beschlussvorschläge zu den Tagesordnungspunkten 1 bis 5 in Abschnitt V. Ziffern 1 bis 5 beschlussfähig, wenn die Anwesenden wertmäßig mindestens 25 % der ausstehenden Schuldverschreibungen vertreten.

### 2. Rechtsfolgen des Zustandekommens der Beschlüsse

Wenn die Anleihegläubiger die Beschlüsse zu den Tagesordnungspunkten 1 bis 5 in Abschnitt V. Ziffern 1 bis 5 fassen, hat das insbesondere folgende Rechtsfolgen:

Ein mit der erforderlichen Mehrheit gefasster Beschluss der Anleihegläubiger ist für alle Anleihegläubiger gleichermaßen verbindlich, auch wenn sie an der Beschlussfassung nicht mitgewirkt oder gegen den Beschlussvorschlag gestimmt haben (§ 5 Abs. 2 S. 1 SchVG).

Soweit ein gemeinsamer Vertreter bestellt wurde und zur Geltendmachung von Rechten der Anleihegläubiger ermächtigt ist, sind die einzelnen Anleihegläubiger zur selbständigen Geltendmachung dieser Rechte nicht befugt.

## 3. Teilnahmeberechtigung, Stimmrechte und Nachweise

Zur Teilnahme an der Gläubigerversammlung oder der Ausübung der Stimmrechte ist jeder Anleihegläubiger berechtigt. Zur Feststellung ihrer Berechtigung zur Teilnahme an der Gläubigerversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts müssen Anleihegläubiger ihre Inhaberschaft an Schuldverschreibungen der Anleihe zum Zeitpunkt der Abstimmung im Rahmen der Gläubigerversammlung spätestens bei Einlass zur Gläubigerversammlung nachweisen.

Lediglich zur Erleichterung und Beschleunigung der Prüfung der Teilnahmeberechtigung und damit zur möglichst weitgehenden Reduzierung von Wartezeiten beim Einlass zur Gläubigerversammlung werden die Anleihegläubiger gebeten, der Anleiheschuldnerin den nachstehend genannten Nachweis und ggf. eine Vollmacht unter der nachfolgenden Adresse bis spätestens am Freitag, den 27. November 2026 (24:00 Uhr, MEZ) zu übersenden:

NSI Structured Investments GmbH
Heidenkampsweg 73
20097 Hamburg
Telefax: +49 (0)40 822 267-367
E-Mail: anleihe3@nsi-si.de

Nach Eingang der erforderlichen Nachweise wird für den Anleihegläubiger eine Stimmkarte beim Einlass zur Gläubigerversammlung hinterlegt.

Anleihegläubiger, die nicht selbst an der Gläubigerversammlung teilnehmen, werden gebeten, die von der Anleiheschuldnerin benannten Stimmrechtsvertreter in Textform mit der Ausübung ihres Stimmrechts zu beauftragen. Anleihegläubiger können außerdem einen anderen Dritten zur Teilnahme an der Gläubigerversammlung bevollmächtigen.

## 4. Stimmrecht

An der Gläubigerversammlung nimmt jeder Anleihegläubiger nach Maßgabe des Nennwerts oder des rechnerischen Anteils seiner Berechtigung an den ausstehenden Schuldverschreibungen teil. Jede Schuldverschreibung im Nennwert von EUR 1.000,00 gewährt eine Stimme. Im Übrigen gilt § 6 SchVG.

## 5. Nachweise der Inhaberschaft und Sperrvermerk

Anleihegläubiger müssen ihre Berechtigung zur Teilnahme an der Abstimmung zum Zeitpunkt der Stimmabgabe spätestens bei Einlass zur Gläubigerversammlung durch Besonderen Nachweis ihrer Depotbank sowie einem Sperrvermerk nachweisen, der jeweils in Textform (§ 126b BGB) beizubringen ist.

**Besonderer Nachweis:**

Ein Besonderer Nachweis ist eine Bescheinigung der Depotbank, die den vollen Namen und die volle Anschrift des Anleihegläubigers enthält und den Gesamtnennbetrag der Schuldverschreibungen angibt, die am Ausstellungstag dieser Bescheinigung dem bei dieser Depotbank bestehenden Depot dieses Anleihegläubigers gutgeschrieben sind.

**Sperrvermerk:**

Der erforderliche Sperrvermerk des depotführenden Instituts ist ein Vermerk, wonach die vom betreffenden Anleihegläubiger gehaltenen Schuldverschreibungen vom Ausstellungstag an bis zum Ende des Tages der Gläubigerversammlung am 01. Dezember 2026 beim depotführenden Institut gesperrt gehalten werden.

**Anleihegläubiger sollten sich wegen der Ausstellung des besonderen Nachweises und des Sperrvermerks rechtzeitig mit ihrem depotführenden Institut in Verbindung setzen**.

Anleihegläubiger, die den besonderen Nachweis und den Sperrvermerk nicht spätestens bei Einlass zur Gläubigerversammlung in Textform (§ 126b BGB) vorgelegt oder übermittelt haben oder ihre Schuldverschreibungen nicht oder nicht rechtzeitig haben sperren lassen, sind nicht stimmberechtigt. Auch Bevollmächtigte von Anleihegläubigern können in diesen Fällen weder teilnehmen noch das Stimmrecht ausüben.

Ein als Vordruck verwendbares Musterformular für den Besonderen Nachweis und den Sperrvermerk, das von dem depotführenden Institut verwendet werden kann, kann auf der Internetseite der Anleiheschuldnerin unter

https://nsi-si.de/glaeubigerversammlung/

abgerufen werden.

## 6. Stimmrechtsausübung durch Stimmrechtsvertreter

Anleihegläubiger können sich in der Gläubigerversammlung durch von der Anleiheschuldnerin benannte Stimmrechtsvertreter vertreten lassen. Die Stimmrechtsvertreter sind zwar von der Anleiheschuldnerin benannt, handeln bei der Ausübung ihrer Pflichten aber unabhängig und ausschließlich auf Weisung der sie bevollmächtigenden Anleihegläubiger.

Anleihegläubiger, die von der Möglichkeit Gebrauch machen wollen, sich von den benannten Stimmrechtsvertretern in der Gläubigerversammlung vertreten zu lassen, müssen den benannten Stimmrechtsvertretern eine Vollmacht mit Weisungen zur Ausübung des Stimmrechts zu den einzelnen Beschlussgegenständen der Tagesordnung und mit dem Recht zur Erteilung einer Untervollmacht erteilen. Die Weisung kann auch lauten zu den Beschlussgegenständen so abzustimmen, wie es die Anleiheschuldnerin empfiehlt. Die benannten Stimmrechtsvertreter stehen nicht zur Verfügung, um in der Versammlung über die reine Abstimmung hinausgehende Handlungen vorzunehmen, Fragen zu stellen oder Erklärungen abzugeben. Die Vollmacht des jeweiligen Vollmachtgebers sowie die konkreten Weisungen zur Ausübung des Stimmrechts an die Stimmrechtsvertreter bedürfen der Textform (§ 126b BGB). Ein entsprechendes Formular hierfür ist auf der Internetseite unter

https://nsi-si.de/glaeubigerversammlung/

abrufbar. Die Verwendung dieses Formulars ist nicht zwingend. Die Stimmrechtsvollmacht mit Weisungen an die Stimmrechtsvertreter bittet die Anleiheschuldnerin in Textform (z.B. per E-Mail) bis spätestens vor Beginn der Abstimmungen in der Gläubigerversammlung zu senden an:

NSI Structured Investments GmbH
Heidenkampsweg 73
20097 Hamburg
Telefax: +49 (0)40 822 267-367
E-Mail: anleihe3@nsi-si.de

## 7. Vertretung durch Bevollmächtigte oder gesetzliche Vertreter

Anleihegläubiger können sich in der Gläubigerversammlung durch einen Bevollmächtigten ihrer Wahl vertreten lassen (§ 14 SchVG).

Das Stimmrecht kann durch den **Bevollmächtigten** ausgeübt werden. Die Vollmacht und etwaige Weisungen des Vollmachtgebers an den Bevollmächtigten bedürfen der Textform (§ 126b BGB). Die Vollmachtserteilung ist spätestens bei Einlass zur Gläubigerversammlung in Textform nachzuweisen. Auch bei der Stimmabgabe durch Bevollmächtigte sind ferner spätestens bei Einlass zur Gläubigerversammlung ein besonderer Nachweis und ein Sperrvermerk des Vollmachtgebers vorzulegen.

Die Vollmacht sowie die Änderung oder der Widerruf der Vollmacht bittet die Anleiheschuldnerin in Textform (z.B. per E-Mail) bis spätestens vor Beginn der Abstimmungen in der Gläubigerversammlung zu senden an:

NSI Structured Investments GmbH
Heidenkampsweg 73
20097 Hamburg
Telefax: +49 (0)40 822 267-367
E-Mail: anleihe3@nsi-si.de

Ein Formular für die Erteilung einer Vollmacht kann auf der Internetseite der Anleiheschuldnerin unter

https://nsi-si.de/glaeubigerversammlung/

abgerufen werden.

**Gesetzliche Vertreter** von Anleihegläubigern, die juristische Personen oder Personengesellschaften nach deutschem Recht (z.B. Aktiengesellschaft, GmbH, Kommanditgesellschaft, Offene Handelsgesellschaft, Unternehmergesellschaft, GbR) oder nach ausländischem Recht (z.B. Limited nach englischem Recht) sind, werden gebeten, sich durch die entsprechenden Personenstandsunterlagen, Bestellungsurkunden und ggf. durch Vorlage eines Handelsregisterauszugs zu legitimieren. Das kann durch Übersendung bzw. Vorlage eines aktuellen Auszugs aus dem einschlägigen Register (z.B. Handelsregister, Vereinsregister) oder durch eine andere gleichwertige Bestätigung (z.B. *Certificate of Incumbency, Secretary Certificate*) geschehen. Die Vorlage dieses Nachweises ist Voraussetzung für die Teilnahme an der Abstimmung.

Sofern Anleihegläubiger durch einen sonstigen gesetzlichen Vertreter (z.B. ein Kind durch seine Eltern, ein Mündel durch seinen Vormund) oder durch einen Amtswalter (z.B. ein Insolvenzschuldner durch seinen Insolvenzverwalter) vertreten werden, wird der gesetzliche Vertreter oder Amtswalter gebeten, spätestens bei Einlass zur Gläubigerversammlung zusätzlich zum Nachweis der Gläubigereigenschaft des von ihm Vertretenen seine gesetzliche Vertretungsbefugnis in geeigneter Weise nachzuweisen (z.B. durch Kopie der Personenstandsunterlagen oder der Bestellungsurkunde).

## 8. Gegenanträge und Ergänzungsverlangen

Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, zu den Beschlussgegenständen, über die nach dieser Einladung Beschluss gefasst wird, eigene Beschlussvorschläge zu unterbreiten („Gegenantrag"). Gegenanträge sollten so rechtzeitig angekündigt werden, dass diese noch vor Beginn

der Gläubigerversammlung auf der Internetseite der Anleiheschuldnerin veröffentlicht werden können. Rechtzeitig angekündigte Gegenanträge wird die Anleiheschuldnerin unverzüglich bis zum Tag der Gläubigerversammlung auf ihrer Internetseite unter

https://nsi-si.de/glaeubigerversammlung/

den übrigen Anleihegläubigern zugänglich machen.

Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 Prozent der ausstehenden Schuldverschreibungen erreichen, können verlangen, dass neue Gegenstände zur Beschlussfassung bekannt gemacht werden („Ergänzungsverlangen"). Diese neuen Gegenstände müssen spätestens am dritten Tag vor der Gläubigerversammlung bekannt gemacht sein.

Bei Stellen eines Gegenantrags oder eines Ergänzungsverlangens sind zwingend der besondere Nachweis über die Inhaberschaft an den Schuldverschreibungen und ein Sperrvermerk beizufügen. Im Falle eines Ergänzungsverlangens haben die Anleihegläubiger, die beantragen, einen weiteren Gegenstand zur Beschlussfassung zu stellen, ferner nachzuweisen, dass sie gemeinsam mindestens 5 Prozent der ausstehenden Schuldverschreibungen vertreten.

Gegenanträge und Ergänzungsverlangen sind an die Anleiheschuldnerin zu richten und können per Post, Fax oder E-Mail oder sonst in Textform an die Anleiheschuldnerin unter der folgenden Adresse übermittelt werden:

NSI Structured Investments GmbH
Heidenkampsweg 73
20097 Hamburg
Telefax: +49 (0)40 822 267-367
E-Mail: anleihe3@nsi-si.de

## 9. Angabe der ausstehenden Schuldverschreibungen

Das derzeit ausstehende Volumen der Schuldverschreibungen beträgt EUR 11.544.000,00 und ist eingeteilt in 11.544 Inhaber-Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00.

Die Anleiheschuldnerin hält derzeit keine eigenen Schuldverschreibungen. Darüber hinaus stehen weder der Anleiheschuldnerin noch mit ihr verbundenen Unternehmen derzeit Schuldverschreibungen zu. Es werden derzeit ferner keine Schuldverschreibungen für Rechnung der Anleiheschuldnerin oder mit ihr verbundene Unternehmen (§ 271 Abs. 2 HGB) gehalten.

## 10. Weitere Informationen

Die Anleihegläubiger erhalten weitere Informationen zur Gläubigerversammlung auf der Internetseite der Anleiheschuldnerin unter

https://nsi-si.de/glaeubigerversammlung/.

## 11. Datenschutzhinweise

Seit dem 25. Mai 2018 gilt europaweit die Verordnung (EU) 2016/679 (Datenschutz-Grundverordnung, DSGVO). Der Schutz der personenbezogenen Daten der Anleihegläubiger und deren rechtskonforme Verarbeitung haben für die Anleiheschuldnerin einen hohen Stellenwert.

Die Anleiheschuldnerin verarbeitet auf Grundlage der geltenden Datenschutzgesetze personenbezogene Daten, um den Anleihegläubigern und ihren Bevollmächtigten die Teilnahme an der Gläubigerversammlung sowie die Ausübung ihrer Rechte im Rahmen der Gläubigerversammlung zu ermöglichen. Verarbeitet werden folgende Datenkategorien der Anleihegläubiger und ihrer Bevollmächtigten: Kontaktdaten, Name und Wohnort, Anzahl und Nennbetrag der gehaltenen Schuldverschreibungen, Informationen zu dem depotführenden Institut der Anleihegläubiger und ggf. Daten zu einem benannten Vertreter oder Bevollmächtigten. Für die Verarbeitung ist die Anleiheschuldnerin die verantwortliche Stelle. Rechtsgrundlage für die Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c) DSGVO.

Zum Zwecke der Vorbereitung und Durchführung der Gläubigerversammlung beauftragt die Anleiheschuldnerin verschiedene Dienstleister. Diese erhalten von der Anleiheschuldnerin nur solche personenbezogenen Daten, die für die Ausführung der beauftragten Dienstleistung erforderlich sind. Die Dienstleister sind verpflichtet, diese Daten ausschließlich nach Weisung der Anleiheschuldnerin zu verarbeiten. Im Übrigen werden personenbezogene Daten im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften den Anleihegläubigern, ihren Bevollmächtigten und Vertretern im Zusammenhang mit der Gläubigerversammlung zur Verfügung gestellt, namentlich über das Teilnehmerverzeichnis. Die personenbezogenen Daten werden im Rahmen der gesetzlichen Pflichten gespeichert und anschließend gelöscht.

Betroffene, hier Anleihegläubiger, ihre Bevollmächtigten und Vertreter haben ein jederzeitiges Auskunfts-, Berichtigungs-, Einschränkungs-, Widerspruchs- und Löschungsrecht bezüglich der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten sowie ein Recht auf Datenübertragung nach Kapitel III der DSGVO.

Diese Rechte können Sie gegenüber der Anleiheschuldnerin unentgeltlich über die E-Mail-Adresse

anleihe3@nsi-si.de

geltend machen. Zudem steht Ihnen ein Beschwerderecht bei den Datenschutz-Aufsichtsbehörden nach Art. 77 DSGVO zu.

## 12. Anreise und Parkmöglichkeiten

Wir empfehlen Ihnen, wenn möglich, mit den öffentlichen Verkehrsmitteln anzureisen:

– Haltestelle „Hammerbrook“ (Bahnlinien S3 und S5 oder diverse Buslinien; ca. 5 Minuten Fußweg)

– Haltestelle „Berliner Tor“ (Bahnlinien S1, S2, S5, S7, U2, U3 und U4 oder diverse Buslinien; ca. 12 Minuten Fußweg)

– Haltestelle „Wendenstraße“ (diverse Buslinien, ca. 1 Minute Fußweg)

Sollten Sie mit dem PKW anreisen, empfehlen wir Ihnen die Tiefgarage des

Design Offices Hamburg Hammerbrook
Sachsenstraße 20
20097 Hamburg

**Hamburg, im November 2026**

**NSI Structured Investments GmbH**
**Die Geschäftsführung**