

## KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – Die „4,25%-NSI-Anleihe 20/25“

4,25%-NSI-Anleihe 20/25 wird als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 möglichen Sternen) eingeschätzt

Düsseldorf, 27. Januar 2021

<p>KFM-Barometer Mittelstandsanleihen Januar 2021</p> <p>4,25%-Anleihe NSI Netfonds Structured Investments GmbH Anleihe 20/25, WKN A254T1</p>	 <p>★★★★☆</p> <p><b>Durchschnittlich Attraktiv (positiver Ausblick)</b> (3,5 von 5)</p>	<p>In ihrem aktuellen KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer zu der 4,25%-Anleihe der NSI Netfonds Structured Investments GmbH mit Laufzeit bis 2025 (WKN A254T1) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 Sternen) einzuschätzen.</p> <p>Die NSI Netfonds Structured Investments GmbH („NSI“) wurde 2006 als 100%-ige Tochtergesellschaft der Netfonds AG gegründet<sup>1</sup>. Der heutige Geschäftszweck der Emittentin sind der Einkauf, die Aufbereitung, Entwicklung und Vermarktung von Immobilien sowie die Beteiligung an Liegenschaften, Bauträgergesellschaften und Projektentwicklern<sup>1</sup>. Ihren Geschäftszweck übt die Emittentin über ihre derzeit</p>
---	--	--

fünf Immobilien haltenden Tochtergesellschaften aus, die zur Finanzierung ihrer Immobilienankäufe und Bestandsentwicklung von ausschließlich und nahezu voll vermieteten Wohnimmobilien Darlehen von der NSI erhält<sup>1,2</sup>. Hierdurch wird unserer Einschätzung nach schon zu Beginn des Immobilieninvestments eine hohe Abdeckung der Finanzierungskosten durch die Mieteneinzahlungen ermöglicht. Die Darlehen der Emittentin ermöglichen die Aufwertung von Quartieren und Wohnungen in ganz Deutschland in einfachen bis guten Lagen<sup>1</sup>. Im Fokus stehen dabei technische und kaufmännische Entwicklungsmaßnahmen durch intensives Asset Management, die den Objektwert steigern<sup>1</sup>. Nach erfolgreicher Entwicklung bleiben die Objekte im Bestand oder werden mittel- bis langfristig an Investoren bzw. im Einzelvertrieb an bestehende Mieter, Kapitalanleger und Selbstnutzer veräußert<sup>1</sup>. Das Geschäftsmodell basiert auf dem laufend hohen Angebot an Bestandswohnungen mit Renovierungsbedarf und der robusten Nachfrage nach attraktivem Wohnraum, der gleichzeitig bezahlbar ist<sup>1</sup>.

### Einbindung der sachwertorientierten NSI in den Finanzkonzern der Netfonds AG, Durchführung von mehreren Eigenkapitalerhöhungen zur Unterstützung des Immobilienbestandsaufbaus

Das Mutterunternehmen der NSI, die Netfonds AG mit Sitz in Hamburg, ist ein Finanzkonzern mit über 250 Mitarbeitern, 113,3 Mio. Euro Umsatz 2019 (2020 wird ein Konzern-Umsatz von ca. 140 Mio. Euro erwartet) und einem administrierten Volumen von über 17,1 Mrd. Euro<sup>2,5</sup>. Im Jahr 2018 wurde die NSI zum Servicespezialist für Immobilien-Investments umgebaut, der seitdem zunehmend den Aufbau des eigenen Immobilienportfolios umsetzt<sup>1,2,3</sup>. Zur Beschleunigung des Wachstums wurde bereits eine Vorgänger-Anleihe, die „NSI Immobilien Deutschland 1“ mit einem Volumen in Höhe von bis zu 10 Mio. Euro begeben<sup>2</sup>. In Verbindung mit weiteren Finanzierungsmitteln wurden insgesamt 24 Objekte mit einer Gesamtfläche von 16.090 qm und jährlichen Mieteinnahmen in Höhe von 1,17 Mio. Euro zu Gesamtanschaffungskosten in Höhe von 21,5 Mio. Euro erworben<sup>1,2</sup>. Die 24 erworbenen Immobilien werden in der „NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH“ verwaltet, die eine 100%-ige Tochtergesellschaft der NSI ist<sup>1</sup>.

Unserer Auffassung nach wurden entsprechend der investitionsbedingt starken Ausweitung der Fremdkapitalpositionen bei der NSI mehrere Stärkungen im Eigenkapitalbereich durch die Netfonds AG vorgenommen. Das gezeichnete Kapital der NSI wurde im Jahr 2018 um 224.000 Euro und im Jahr 2020 um 200.000 Euro auf 500.000 Euro erhöht<sup>4</sup>. Nach Angaben des Managements erfolgte mit Gesellschafterbeschluss vom 21.12.2020 eine Erhöhung der Kapitalrücklage um 1,0 Mio. Euro, um das Eigenkapital weiter zu stärken.

### Ausblick

Mit den Mitteln der hier begebenen Anleihe „NSI Immobilien Deutschland 2“ mit einem Emissionsvolumen in Höhe von bis zu 15 Mio. Euro sollen wie bei der Vorgängeranleihe Finanzierungsmittel eingeworben werden, die für den Erwerb von weiterem möglichst voll vermietetem Wohnimmobilienbestand eingesetzt werden soll<sup>1</sup>. Die neu zu erwerbenden Immobilien werden verwaltet in der „NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH“, die eine 100%-ige Tochtergesellschaft der NSI ist<sup>1</sup>. Desweiteren wurde ein Assetmanagement- und Exklusivvertriebsvertrag mit der NSI Sachsen Portfolio GmbH geschlossen, der zukünftig die weitere Unabhängigkeit von Immobilienverkaufaktivitäten erhöhen soll<sup>1,5</sup>. Bis Ende 2020 konnten laut Aussagen des Managements weitere 50,0 Millionen Euro in deutsche Wohnimmobilien Portfolien mit einer durchschnittlichen Mietrendite von über 5% p.a. investiert werden.

### Quick-Check Nachhaltigkeit durch imug | rating\*

Das Unternehmen verstößt nicht gegen die von der KFM Deutsche Mittelstand AG definierten Ausschlusskriterien<sup>7</sup>. Die Anleihe ist für die von der KFM Deutsche Mittelstand AG initiierten Fonds investierbar<sup>7</sup>.

### 4,25%-NSI-Anleihe mit Laufzeit bis 2025

Die nicht nachrangige und nicht dinglich besicherte Mittelstandsanleihe der NSI Netfonds Structured Investments GmbH ist mit einem Zinskupon von 4,25% p.a. (Zinstermin jährlich am 10.01.) ausgestattet und hat eine Laufzeit vom 01.09.2020 bis zum 30.06.2025 (Rückzahlung am 10.07.2025)<sup>1</sup>. Im Rahmen der Emission plant die Emittentin ein Emissionsvolumen von bis zu 15 Mio. Euro mit einer Stückelung von 1.000 Euro zu platzieren<sup>1</sup>. Die Emittentin kann jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten die Anleihe zum Ende eines Kalenderquartals zu 103% des Nennbetrages ordentlich kündigen. Teilkündigungen sind zulässig. Im Falle einer ordentlichen

Kündigung der Anleihe durch die Emittentin ist die Rückzahlung am 10. Kalendertag des Folgequartals zur Zahlung fällig.<sup>1</sup> Die Anleihe ist am Börsenplatz Hamburg notiert<sup>6</sup>.

### **Fazit: Attraktive Bewertung mit positivem Ausblick**

Zusammenfassend lautet unsere Einschätzung wie folgt: Die aus Gläubigersicht besonders relevanten Zinszahlungen sind durch die Fokussierung auf den Erwerb von möglichst voll vermieteten Wohnimmobilien durch Mieteinnahmen gedeckt. Zusätzlich ist nach unserer Einschätzung bei einer weiteren erfolgreichen Umsetzung des risikoarmen und substanzwertorientierten Geschäftsmodells von einer ansteigenden Unabhängigkeit von Immobilienverkaufsaktivitäten auszugehen, die das Geschäftsmodell noch krisenrobuster macht. Es werden derzeit nur die letzten drei Phasen der Immobilienentwicklung bearbeitet, die mit Aufbereitung, Halten und Verkauf ein vergleichsweise geringeres Risiko bzw. höhere Sicherheit bietet. In Verbindung mit der Rendite in Höhe von 4,77% p.a. (auf Basis des Kurses von 98,00% am 26.01.2021 an der Börse Hamburg bei Berechnung bis zum Ende der Laufzeit am 30.06.2025) wird die 4,25%-NSI-Anleihe 20/25 (WKN A254T1) als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 möglichen Sternen) bewertet.

### **Über dieses KFM-Barometer**

Analysten: Christian Wagner, Unternehmensanalyst und Sabine Knee, Wertpapieranalytikerin im Auftrag der KFM Deutsche Mittelstand AG. Erstellt am 27.01.2021, 07.32 Uhr auf Basis einer Analyse der Fundamentaldaten auf Grundlage des Jahresabschlusses 2019, und des Wertpapierverkaufsprospektes vom 16.11.2020 der NSI. Die Bewertung des KFM-Barometers beruht auf dem von der KFM Deutsche Mittelstand AG entwickelten Analyseverfahren KFM-Scoring, das neben den unternehmensspezifischen Bilanz-Kennzahlen auch die Eigenarten der Anleihebedingungen für verzinsliche Wertpapiere mittelständischer Unternehmen berücksichtigt.

Alle in diesem KFM-Barometer getroffenen Aussagen beziehen sich auf den Zeitpunkt der Erstellung. Obwohl eine Aktualisierung des KFM-Barometers bezüglich der hier analysierten Anleihe grundsätzlich in den kommenden zwölf Monaten geplant ist, steht zum Zeitpunkt der Veröffentlichung noch nicht fest, ob eine Aktualisierung im angegebenen Zeitraum oder überhaupt stattfindet.

Quellenangaben: <sup>1</sup>Wertpapierverkaufsprospekt vom 16.11.2020, <sup>2</sup>[www.nsi-netfonds.de](http://www.nsi-netfonds.de), <sup>3</sup>Bundesanzeiger mit den offen gelegten Jahresabschlüssen, <sup>4</sup>Pressemitteilung vom 07.01.2021, <sup>5</sup>Pressemitteilung vom 25.11.2020, <sup>6</sup>[www.comdirect.de](http://www.comdirect.de), <sup>7</sup>die von imug | rating erstellte qualitative Nachhaltigkeitseinschätzung ergänzt das KFM-Scoring um materielle ESG-Aspekte (Environment, Social, Governance), die Auswirkungen auf die finanzielle Performance des Emittenten haben können

### **Über die KFM Deutsche Mittelstand AG**

Die KFM Deutsche Mittelstand AG mit Sitz in Düsseldorf ist Experte für Mittelstandsanleihen und Initiator des Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS (WKN A1W5T2) sowie des europäischen Mittelstandsanleihen FONDS (WKN A2PF0P). Die KFM Deutsche Mittelstand AG wurde beim Großen Preis des Mittelstandes 2016 als Preisträger für das Analyseverfahren KFM-Scoring ausgezeichnet. Für ihre anlegergerechte Transparenz- und Informationspolitik wurde die KFM Deutsche Mittelstand AG von Rödl & Partner und dem Finanzen Verlag mit dem Transparenten Bullen 2020 ausgezeichnet.

### **Rechtliche Hinweise und Offenlegung**

Diese Veröffentlichung der KFM Deutsche Mittelstand AG stellt weder ein Angebot oder eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots noch einen Rat oder eine persönliche Empfehlung bezüglich des Haltens, des Erwerbs oder der Veräußerung eines Finanzinstruments dar. Vielmehr dient die Veröffentlichung allein der Orientierung und Darstellung von möglichen geschäftlichen Aktivitäten. Die in dieser Ausarbeitung enthaltenen Informationen sind unverbindlich und erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Soweit in dieser Ausarbeitung Aussagen über Preise, Zinssätze oder sonstige Indikationen getroffen werden, beziehen sich diese ausschließlich auf den Zeitpunkt der Erstellung der Ausarbeitung und enthalten keine Aussage über die zukünftige Entwicklung, insbesondere nicht hinsichtlich zukünftiger Gewinne oder Verluste. Die KFM Deutsche Mittelstand AG empfiehlt, sich vor Abschluss eines dieser Ausarbeitung dargestellten Geschäfts kunden- und produktgerecht beraten zu lassen. Wichtiger Hinweis: Wertpapiergeschäfte sind mit Risiken, insbesondere dem Risiko eines Totalverlusts des eingesetzten Kapitals, verbunden. Sie sollten sich deshalb vor jeder Anlageentscheidung eingehend persönlich unter Berücksichtigung Ihrer persönlichen Vermögens- und Anlagesituation beraten lassen und Ihre Anlageentscheidung nicht allein auf diese Veröffentlichung stützen. Der Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS, den die KFM Deutsche Mittelstand AG berät, hält das in dem im Artikel genannte Wertpapier zum Zeitpunkt des Publikumachens des Artikels nicht in seinem Portfolio. Der Europäische Mittelstandsanleihen FONDS, den die KFM Deutsche Mittelstand AG berät, hält das in dem im Artikel genannte Wertpapier zum Zeitpunkt des Publikumachens des Artikels in seinem Portfolio. Es ist Mitarbeitern der KFM Deutsche Mittelstand AG untersagt, Wertpapiere zu halten, die auch im Portfolio eines der von der KFM Deutsche Mittelstand AG initiierten Fonds enthalten sind. Die KFM Deutsche Mittelstand AG ist weder in Wertpapieren, die im Portfolio eines der von der KFM Deutsche Mittelstand AG initiierten Fonds enthalten sind, noch in den von ihr initiierten Fonds selbst investiert. Die KFM Deutsche Mittelstand AG und der Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS profitieren von steigenden Anleihekursen. Aufgrund der Bekanntheit und Verbreitung des KFM-Barometers hat die darin zum Ausdruck gebrachte Bewertung möglicherweise einen Einfluss auf den Kurs der analysierten Anleihe. Mit dem KFM-Scoring wird analysiert, ob die Qualität des Finanzinstruments und die Bonität des Emittenten ein Investment im Rahmen des Portfolio-Managements für die initiierten Fonds zulassen. Schließt diese Prüfung für die Fonds positiv ab und veröffentlicht die KFM Deutsche Mittelstand AG ein KFM-Barometer, hat der Emittent durch Abschluss eines Vertrags mit der KFM Deutsche Mittelstand AG die Möglichkeit, ein KFM-Barometer-Siegel entgeltlich zu erwerben und werblich zu nutzen. Ausführliche produktspezifische Informationen zum Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS entnehmen Sie bitte dem aktuellen vollständigen Verkaufsprospekt, den wesentlichen Anlegerinformationen sowie dem Jahres- und ggf. Halbjahresbericht. Diese Dokumente bilden die allein verbindliche Grundlage für den Kauf von Investmentanteilen. Sie sind kostenlos am Sitz der Verwaltungsgesellschaft (FINEXIS S.A., 25A, boulevard Royal L-2449 Luxemburg) sowie bei den Zahl- und Informationsstellen (DZ PRIVATBANK S.A., 4, rue Thomas Edison, L-1445 Strassen, Luxembourg oder bei der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG, Graben 21, A-1010 Wien) und über die Homepage des Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS <http://www.dma-fonds.de> erhältlich. Ausführliche produktspezifische Informationen zum Europäischen Mittelstandsanleihen FONDS entnehmen Sie bitte dem aktuellen vollständigen Verkaufsprospekt, den wesentlichen Anlegerinformationen sowie dem Jahres- und ggf. Halbjahresbericht. Diese Dokumente bilden die allein verbindliche Grundlage für den Kauf von Investmentanteilen. Sie sind kostenlos am Sitz der Verwaltungsgesellschaft (Monega KAG, Stolkgasse 25-45, 50667 Köln, [www.monega.de](http://www.monega.de)) sowie bei den Zahl- und Informationsstellen (DZ Bank AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Platz der Republik, 60325 Frankfurt am Main) und über die Homepage des Europäischen Mittelstandsanleihen FONDS <http://www.ema-fonds.de> erhältlich. Die Zuverlässigkeit der zur Analyse herangezogenen Informationsquellen wurde nicht überprüft, so dass letztlich Zweifel an der Zuverlässigkeit aller erwähnten Informationsquellen nicht ausgeräumt werden konnten. Für Schäden, die im Zusammenhang mit der Verwendung und/oder der Verbreitung dieser Ausarbeitung entstehen oder entstanden sind, übernehmen die Verwaltungsgesellschaften und die KFM Deutsche Mittelstand AG keine Haftung.

\*Die Informationen und Meinungen durch „imug | rating“ geben nicht die Meinung der KFM Deutsche Mittelstand AG wieder, so dass diese entsprechend keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der Informationen übernimmt.

**Pressekontakt**

KFM Deutsche Mittelstand AG

Rathausufer 10

40213 Düsseldorf

Tel: + 49 (0) 211 21073741

Mail: [info@kfmag.de](mailto:info@kfmag.de)

Web: [www.kfmag.de](http://www.kfmag.de)

[www.deutscher-mittelstandsanleihen-fonds.de](http://www.deutscher-mittelstandsanleihen-fonds.de)

[www.europaeischer-mittelstandsanleihen-fonds.de](http://www.europaeischer-mittelstandsanleihen-fonds.de)