
Pflichtveröffentlichung
gemäß § 34 und § 14 des deutschen Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes (WpÜG) in
Verbindung mit § 39 Abs. 2 S. 3 Nr. 1 Börsengesetz (BörsG)

Aktionäre der NSI Asset AG, Hamburg, insbesondere solche mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, sollten insbesondere die Hinweise in Ziffer 1 dieser Angebotsunterlage beachten.

A N G E B O T S U N T E R L A G E

Freiwilliges Öffentliches Übernahmeangebot und Delisting-Angebot
(Barangebot)

der

KD Investment & Consulting GmbH
Rehpfad 6, 22393 Hamburg

an die Aktionäre der

NSI Asset AG
Heidenkampsweg 75, 20097 Hamburg
Bundesrepublik Deutschland

zum Erwerb sämtlicher nicht unmittelbar von der KD Investment & Consulting GmbH gehaltener auf
den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien der

NSI Asset AG

jeweils mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00

gegen Zahlung eines Geldbetrags in Höhe von

EUR 1,30 je Aktie der NSI Asset AG.

Annahmefrist 13. März 2024 bis 10. April 2024 24:00 Uhr (MESZ).

NSI Asset AG Aktien: ISIN DE000A1RFHN7
ISIN DE000A32VPV8
Eingereichte Aktien: ISIN DE000A4BGF48

Inhalt des Angebots

1.	Allgemeine Hinweise zur Durchführung des Übernahmeangebots als Delisting-Angebot	1
1.1.	Auf das Angebot anwendbares Recht.....	1
1.2.	Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe eines Delisting-Übernahmeangebots	3
1.3.	Prüfung der Angebotsunterlage durch die BaFin	3
1.4.	Veröffentlichung der Angebotsunterlage	4
1.5.	Verbreitung der Angebotsunterlage	4
1.6.	Annahme des Angebots außerhalb Deutschlands.....	5
2.	Hinweise zu den in der Angebotsunterlage enthaltenen Angaben	6
2.1.	Allgemeines.....	6
2.2.	Stand und Quellen der in der Angebotsunterlage enthaltenen Angaben	6
2.3.	Zukunftsgerichtete Aussagen	7
2.4.	Keine Aktualisierung.....	7
3.	Zusammenfassung des Angebots	8
4.	Angebot	14
4.1.	Gegenstand	14
4.2.	Annahmefrist	14
4.3.	Verlängerung der Annahmefrist	14
4.4.	Weitere Annahmefrist gemäß § 16 Abs. 2 WpÜG	15
4.5.	Übernahmerechtliches Andienungsrecht.....	15
4.6.	Keine Entschädigung gemäß § 33b WpÜG.....	16
5.	Beschreibung der Zielgesellschaft NSI Asset AG.....	17
5.1.	Grundlagen	17
5.2.	Grundkapital.....	17
5.3.	Genehmigtes Kapital	18
5.4.	Bedingtes Kapital	18
5.5.	Geschäftstätigkeit der NSI.....	19
5.6.	Mitglieder der Organe	20
5.7.	Aktionärsstruktur.....	21
5.8.	Börsennotierung	21
5.9.	Mit der Zielgesellschaft gemeinsam handelnde Personen und deren Tochterunternehmen..	21
6.	Beschreibung der Bieterin KD Investment & Consulting GmbH	22

6.1.	Grundlagen	22
6.2.	Grundkapital	22
6.3.	Mitglieder der Organe	22
6.4.	Gesellschafterstruktur	22
6.5.	Mit der Bieterin gemeinsam handelnde Personen und deren Tochterunternehmen	23
6.6.	Beteiligung der Bieterin und mit ihr gemeinsam handelnde Personen und deren Tochterunternehmen.....	23
6.7.	Vorerwerbe	23
6.8.	Mögliche Parallelerwerbe und Nacherwerb	23
6.9.	Verpflichtungen Dritter zur Annahme des Angebots	24
7.	Hintergrund des Angebots	25
7.1.	Wirtschaftlicher und strategischer Hintergrund des Angebots	25
7.2.	Voraussetzung des Delistings	25
7.3.	Kein Pflichtangebot bei Erlangung der Kontrolle über die Zielgesellschaft	26
7.4.	Delisting	26
8.	Absichten der Bieterin (KDI)	28
8.1.	Künftige Geschäftstätigkeit; Verwendung des Vermögens und künftige Verpflichtungen der Zielgesellschaft.....	28
8.2.	Auswirkungen auf die Organe der Zielgesellschaft	28
8.3.	Arbeitnehmer	28
8.4.	Sitz, Standort wesentlicher Unternehmensteile der Zielgesellschaft.....	28
8.5.	Mögliche Strukturmaßnahmen	28
8.6.	Absichten bezüglich des eigenen Geschäftsbetriebes der Bieterin.....	29
9.	Gegenleistung	30
9.1.	Angebotsgegenleistung	30
9.2.	Gesetzlicher Mindestangebotspreis	30
9.3.	Mindestpreis nach Vorerwerben.....	30
9.4.	Drei-Monats-Durchschnittskurs	30
9.5.	Sechs-Monats-Durchschnittskurs	31
9.6.	Bewertung der Zielgesellschaft	31
9.7.	Konzernbilanz	34
9.8.	Erläuterungen	35
9.9.	Wert des Unternehmens	40

9.10.	Angemessenheit der Angebotsgegenleistung	41
10.	Behördliche Genehmigungen, Zustimmungen oder Verfahren und Gestattung der Veröffentlichung	42
10.1.	Behördliche Genehmigungen, Zustimmungen oder Verfahren.....	42
10.2.	Gestattung der Veröffentlichung der Angebotsunterlagen	42
11.	Voraussetzungen für den Vollzug des Angebots.....	43
12.	Annahme und Abwicklung des Angebots	44
12.1.	Abwicklungsstelle	44
12.2.	Annahme des Angebots innerhalb der Annahmefrist.....	44
12.3.	Weitere Erklärungen im Zuge der Annahme des Angebots	45
12.4.	Abwicklung des Angebots.....	46
12.5.	Rechtsfolge der Annahme	47
12.6.	Annahme des Angebots in der weiteren Annahmefrist	47
12.7.	Kein Handel mit eingereichten Aktien	48
12.8.	Rücktrittsrecht von NSI-Aktionären, die das Angebot angenommen haben.....	48
12.9.	Kosten für NSI-Aktionäre, die das Angebot annehmen	48
13.	Sicherstellung der Angebotsgegenleistung.....	49
13.1.	Finanzierungsbedarf	49
13.2.	Finanzierung	49
13.3.	Finanzierungsbestätigung	51
14.	Erwartete Auswirkungen eines erfolgreichen Angebots auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bieterin.....	52
14.1.	Methodischer Ansatz.....	52
14.2.	Ausgangslage:	52
14.3.	Annahmen	53
14.4.	Erwartete Auswirkungen eines erfolgreichen Angebots auf die Vermögens- und Finanzlage der Bieterin (Einzelabschluss)	53
14.5.	Erwartete Auswirkungen eines erfolgreichen Angebots auf die Ertragslage der Bieterin	56
15.	Hinweise für NSI-Aktionäre, die das Angebot nicht annehmen	57
15.1.	Delisting der NSI-Aktien.....	57
15.2.	Mögliche Verringerung des Streubesitzes und der Liquidität der NSI-Aktien sowie mögliche negative Kursentwicklung	57
15.3.	Weitere Kapitalmaßnahmen und Strukturveränderungen der Zielgesellschaft	58

15.4.	Andienungsrecht gemäß § 39c WpÜG.....	59
15.5.	Squeeze-Out	59
16.	Rücktritt vom Angebot.....	60
16.1.	Rücktrittsrechte.....	60
16.2.	Ausübung von Rücktrittsrechten	60
17.	Angaben zu Geldleistungen oder anderen geldwerten Vorteilen an Organmitglieder der Zielgesellschaft.....	62
18.	Ergebnisse des Angebots und sonstige Veröffentlichungen.....	63
19.	Steuern.....	65
20.	Anwendbares Recht und Gerichtsstand.....	66
21.	Erklärung über die Übernahme der Verantwortung	67

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Finanzierungsbestätigung der Small & Mid Cap Investmentbank AG, München.....	68
Anlage 2	Liste der unmittelbaren und mittelbaren Tochtergesellschaften der NSI Asset AG	69

1. Allgemeine Hinweise zur Durchführung des Übernahmeangebots als Delisting-Angebot

1.1. Auf das Angebot anwendbares Recht

Diese Angebotsunterlage („Angebotsunterlage“) beschreibt das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot in Form eines Barangebots der KD Investment & Consulting GmbH, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung („GmbH“) nach deutschem Recht mit Sitz in Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 107779 („KDI“ oder „Bieterin“) an alle Aktionäre der NSI Asset AG („NSI“ oder „Zielgesellschaft“), welches zugleich ein öffentliches Delisting Angebot gemäß § 39 Abs. 2 S. 3 Nr. 1 Börsengesetz („BörsG“) in Verbindung mit § 14 Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz („WpÜG“) darstellt („Angebot“).

Das Grundkapital der NSI beträgt EUR 4.704.570,00 und ist eingeteilt in 4.704.570 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem auf jede Aktie entfallenden rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von EUR 1,00, hiervon 3.304.570 Stückaktien mit der International Securities Identification Number („ISIN“) DE000A1RFHN7 und der Wertpapierkennnummer („WKN“) A1RFHN und 1.400.000 Stückaktien mit der ISIN DE000A32VPV8 und WKN A32VPV („NSI-Aktien“).

Die NSI-Aktien mit der ISIN DE000A1RFHN7 / WKN A1RFHN sind zum Handel im regulierten Markt und im Teilssegment *General Standard* der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen („zugelassene NSI-Aktien“). Die Aktien wurden zudem zwischenzeitlich schon in das Marktsegment *m:access* der Börse München einbezogen und sollen dort auch weiter gehandelt werden. Darüber hinaus sind sie in den Freiverkehr der Börsen in Berlin, Stuttgart einbezogen. Die NSI-Aktien mit der ISIN DE000A32VPV8 / WKN A32VPV sind bisher nicht zum Handel zugelassen oder in einen Freiverkehr einbezogen. Hierbei handelt es sich um die jungen Aktien aus der Kapitalerhöhung im Jahr 2022.

Die Bieterin hält derzeit unmittelbar 584.308 Stückaktien der Zielgesellschaft, was 12,06 % des Grundkapitals und der Stimmrechte entspricht. Mit den im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 1 WpÜG gemeinsam handelnden Personen und ihren Tochterunternehmen im Sinne des § 2 Abs. 6 WpÜG hält die Bieterin 604.579 Stückaktien, was 12,85 % des Grundkapitals und der Stimmrechte entspricht. NSI hält im Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage keine eigenen NSI-Aktien.

Das Angebot bezieht sich auf den Erwerb sämtlicher, nicht unmittelbar von der KDI gehaltenen, auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien der Zielgesellschaft jeweils mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital der Zielgesellschaft von EUR 1,00 samt allen zum Zeitpunkt der Abwicklung des Angebots zugehörigen Rechten, insbesondere der Gewinnanteils- und Stimmberechtigung und ist an alle Aktionäre der Zielgesellschaft („NSI-Aktionäre“) gerichtet.

Dieses Angebot wird ausschließlich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland („Deutschland“) unterbreitet, insbesondere nach dem WpÜG, der Verordnung über den Inhalt der Angebotsunterlage, die Gegenleistung bei Übernahmeangeboten und Pflichtangeboten und die Befreiung von der Verpflichtung zur Veröffentlichung und zur Abgabe eines Angebots („WpÜG-AngebV“) und dem BörsG mit dem Ziel, den Widerruf der Zulassung aller NSI-Aktien zum Handel im regulierten Markt der Frankfurter

Wertpapierbörse im Teilssegment *General Standard* („Delisting“) zum frühestmöglichen Zeitpunkt, spätestens jedoch nach Ablauf der weiteren Annahmefrist am 30. April 2024 wirksam wird.

Die KDI hat mit der Zielgesellschaft am 02. Februar 2024 vereinbart, dass die Zielgesellschaft nach Gestattung des Angebots einen Antrag auf Widerruf der Zulassung der NSI-Aktien zum Handel im regulierten Markt (*General Standard*) der Frankfurter Wertpapierbörse gemäß § 39 Abs. 3 S. 1 und S. 3 Nr. 1 BörsG stellen wird. Der Widerruf der Zulassung zum Handel im regulierten Markt soll nicht vor Ablauf der weiteren Annahmefrist wirksam werden.

Gemäß § 39 Abs. 2 S. 3 Nr. 1 BörsG muss bei Stellung des Antrags zum Delisting eine Unterlage nach den Vorschriften des WpÜG unter Hinweis auf den Widerruf der Zulassung der NSI-Aktien veröffentlicht worden sein, die ein Angebot zum Erwerb aller vom Delisting betroffenen NSI-Aktien gegen eine Geldleistung in Euro als Gegenleistung zum Gegenstand hat. Ein Angebot hat sich aus § 39 BörsG ergebenden Voraussetzungen als auch die Anforderungen der anwendbaren Bestimmungen des WpÜG einschließlich der WpÜG-AngebV zu erfüllen.

Folglich unterliegen die Verträge, die zwischen den Bietern und den NSI-Aktionären, die dieses Angebot annehmen, zustande kommen, gemäß § 39 Abs. 3 S. 1 BörsG keinen Bedingungen. Außerdem bieten die Bieter den NSI-Aktionären eine Geldleistung in Euro im Sinne des § 39 Abs. 3 S. 2 BörsG als Gegenleistung an. Schließlich enthält diese Angebotsunterlage die nach § 2 Nr. 7a WpÜG-AngebV erforderlichen Informationen.

Im Hinblick auf die Einhaltung der Vorschriften des WpÜG erfüllt das Angebot zugleich die Voraussetzungen für ein Übernahmeangebot im Sinne des § 29 WpÜG, da die Bieterin zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage keine Kontrolle im Sinne von § 29 Abs. 2 WpÜG über die Zielgesellschaft erlangt hat, weil die von ihr unmittelbar gehaltenen oder ihr nach § 30 WpÜG zugerechneten Stimmrechten die Schwelle von 30 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Zielgesellschaft nicht überschreiten und das Angebot auf den Erwerb sämtlicher nicht unmittelbar von der Bieterin gehaltenen NSI-Aktien gerichtet ist. Ein solches Übernahmeangebot muss insbesondere die Anforderungen von Abschnitt 4 WpÜG (§§ 29 bis 34 WpÜG) und, soweit nicht durch die Vorschriften des Abschnitts 4 verdrängt, auch die Anforderungen von Abschnitt 3 WpÜG (§§ 10 bis 28 WpÜG) sowie die für Übernahmeangebote geltenden Vorschriften der WpÜG-AngebV erfüllen.

Die NSI-Aktien mit der ISIN DE000A1RFHN7 und der WKN A1RFHN sind zum Handel im Teilbereich *General Standard* des regulierten Markts der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen und in den Handel im Marktsegment *m:access* der Bayerische Börse AG und in den Freiverkehr der Börsen in Berlin sowie in Stuttgart einbezogen. Grundsätzlich entscheiden die jeweiligen Börsen eigenständig, ob die Einbeziehung der NSI-Aktien mit dem Widerruf der Börsenzulassung der NSI-Aktien im regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse endet oder nicht.

Im Hinblick auf die Einbeziehung in das Marktsegment *m:access* im von der Bayerische Börse AG betriebenen Freiverkehr und hinsichtlich der Einbeziehung in den Freiverkehr der Börsen Stuttgart und Berlin wird die Zielgesellschaft darauf hinwirken, dass kein Widerruf der Börsennotierung erfolgt.

Ein öffentliches Angebot nach einem anderen Recht als dem von Deutschland, insbesondere dem der Vereinigten Staaten von Amerika („Vereinigte Staaten“) führen die Bieter mit diesem Angebot nicht durch. Die Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage wurde ausschließlich durch die Bundesanstalt für

Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) gestattet. Folglich sind keine Bekanntmachungen, Registrierungen, Zulassungen oder Gestattungen der Angebotsunterlage oder des Angebots außerhalb Deutschlands beantragt, veranlasst oder gewährt worden. NSI-Aktionäre können also auf Bestimmungen zum Schutz der Anleger nach anderen Rechtsordnungen als denen von Deutschland nicht vertrauen. Jeder Vertrag, der infolge der Annahme des Angebots mit den Bietern zustande kommt, unterliegt ausschließlich deutschem Recht und ist ausschließlich in Übereinstimmung mit diesem Recht auszulegen.

Mit Ausnahme der Anlage 1 (Finanzierungsbestätigung der Small & Mid Cap Investmentbank AG) und der Anlage 2 (Liste der unmittelbaren und mittelbaren Tochtergesellschaften der NSI Asset AG) existieren keine weiteren Dokumente, die Bestandteil dieser Angebotsunterlage sind.

Die Bieterin und mit der Bieterin gemeinsam handelnde Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG oder deren Tochterunternehmen im Sinne des § 2 Abs. 6 WpÜG können außerhalb des Angebots vor, während oder nach Ablauf der Annahmefrist unmittelbar oder mittelbar NSI-Aktien erwerben oder entsprechende Vereinbarungen abschließen. Dies gilt allerdings nur, wenn diese Erwerbe oder Erwerbsvereinbarungen mit den anwendbaren Rechtsvorschriften, insbesondere dem WpÜG, in Einklang stehen. Gleiches gilt für andere Wertpapiere, die ein unmittelbares Wandlungs- oder Umtauschrecht in oder ein Optionsrecht auf NSI-Aktien gewähren (Ziffer 4.2).

Soweit die Bieterin oder mit der Bieterin gemeinsam handelnde Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG oder deren Tochterunternehmen im Sinne des § 2 Abs. 6 WpÜG während der Annahmefrist und vor Ablauf eines Jahres nach der Veröffentlichung gemäß § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 WpÜG außerhalb des Angebots NSI-Aktien erwerben oder Vereinbarungen treffen, aufgrund derer die Übereignung von NSI-Aktien verlangt werden kann, werden diese Transaktionen unter Angabe der Anzahl der erworbenen oder der zu erwerbenden NSI-Aktien sowie der gewährten oder vereinbarten Gegenleistung nach den anwendbaren Rechtsvorschriften, insbesondere gemäß § 23 Abs. 2 WpÜG in Verbindung mit § 14 Abs. 3 S. 1 WpÜG, unverzüglich im Internet unter <https://www.kd-investment.de> und im Bundesanzeiger veröffentlicht (Ziffer 18)

1.2. Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe eines Delisting-Übernahmeangebots

Die Bieterin hat am 02. Februar 2024 ihre Entscheidung zur Abgabe des Angebots gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 und Abs. 3 WpÜG in Verbindung mit („iVm“) § 39 Abs. 2 S. 3 Nr. 1 BörsG veröffentlicht („Ankündigung“). Die Ankündigung der Bieter ist im Internet unter <https://www.kd-investment.de> abrufbar.

1.3. Prüfung der Angebotsunterlage durch die BaFin

Die BaFin hat diese Angebotsunterlage in deutscher Sprache und nach dem deutschem Übernahmerecht und Börsengesetz geprüft und ihre Veröffentlichung am 13. März 2024 gestattet. Mit Ausnahme der unter Ziffer 1.1 genannten Anlagen gibt es keine weiteren Dokumente, die Bestandteil des Angebots sind.

Registrierungen, Zulassungen oder Genehmigungen dieser Angebotsunterlage oder dieses Angebots nach einem anderen Recht als dem von Deutschland sind weder erfolgt noch beabsichtigt.

1.4. Veröffentlichung der Angebotsunterlage

Die Bieterin wird diese Angebotsunterlage in Übereinstimmung mit § 14 Abs. 2 und 3 WpÜG in Verbindung mit § 39 Abs. 2 S. 3 Nr. 1 BörsG am 13. März 2024 durch (i) Bekanntgabe im Internet auf Deutsch unter <https://www.kd-investment.de/> sowie (ii) Bereithaltung zur kostenlosen Ausgabe bei der Small & Mid Cap Investmentbank AG, Barer Straße 7, 80333 München, Deutschland, („Abwicklungsstelle“) veröffentlichen, die dort per Telefax an +49 89 54 54 338 20 oder per E-Mail an kontakt@smc-investmentbank.de angefordert werden kann.

Die Hinweisbekanntmachung gemäß § 14 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 WpÜG in Verbindung mit § 39 Abs. 2 S. 3 Nr. 1 BörsG über die Bereithaltung der Angebotsunterlage bei der Abwicklungsstelle zur kostenlosen Ausgabe und die Internetadresse, unter der die Angebotsunterlage veröffentlicht wird, wird die Bieterin am 13. März 2024 im Bundesanzeiger veröffentlichen.

1.5. Verbreitung der Angebotsunterlage

Außerhalb Deutschlands, der Europäischen Union oder des Europäischen Wirtschaftsraums werden weder die Bieterin noch die mit ihr gemeinsam handelnden Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG oder deren Tochterunternehmen im Sinne des § 2 Abs. 6 WpÜG die öffentliche Vermarktung des Angebots betreiben oder anderweitig veranlassen. Die Veröffentlichung, Versendung, Verteilung oder Verbreitung dieser Angebotsunterlage oder anderer mit dem Angebot im Zusammenhang stehender Unterlagen außerhalb Deutschlands, der Europäischen Union oder des Europäischen Wirtschaftsraums kann grundsätzlich auch zur Anwendung von Rechtsvorschriften anderer Rechtsordnungen als derjenigen von Deutschland, der Europäischen Union oder des Europäischen Wirtschaftsraums führen. Die Veröffentlichung, Versendung, Verteilung und Verbreitung dieser Angebotsunterlage kann in diesen anderen Rechtsordnungen rechtlichen Beschränkungen unterliegen. Diese Angebotsunterlage sowie andere im Zusammenhang mit dem Angebot stehenden Unterlagen dürfen daher durch Dritte nicht in anderen Rechtsordnungen veröffentlicht, übermittelt, verteilt oder verbreitet werden, wenn und soweit eine solche Übermittlung, Veröffentlichung, Verteilung oder Verbreitung gegen anwendbare Rechtsvorschriften verstoßen würde oder von der Einhaltung behördlicher Verfahren oder der Erteilung einer Gestattung oder der Erfüllung weiterer Voraussetzungen abhängig ist und diese nicht beachtet oder gewährt wurden oder nicht vorliegen.

Die Bieterin hat die Veröffentlichung, Übermittlung, Verteilung oder Verbreitung dieser Angebotsunterlage sowie anderer mit dem Angebot im Zusammenhang stehender Unterlagen durch Dritte außerhalb Deutschlands, der Europäischen Union oder des Europäischen Wirtschaftsraums nicht gestattet.

Die Bieterin stellt diese Angebotsunterlage den jeweiligen depotführenden Wertpapierinstituten, bei denen die NSI-Aktien verwahrt werden („Depotbanken“), auf Anfrage zum Versand an NSI-Aktionäre mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in Deutschland, der Europäischen Union oder dem Europäischen Wirtschaftsraum zur Verfügung. Die Depotbanken dürfen die Angebotsunterlage nicht anderweitig veröffentlichen, übermitteln, verteilen oder verbreiten, es sei denn, dies erfolgt in Übereinstimmung mit den anwendbaren in- und ausländischen Rechtsvorschriften.

Weder die Bieterin noch die mit der Bieterin gemeinsam handelnden Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG noch deren Tochterunternehmen im Sinne des § 2 Abs. 6 WpÜG sind in irgendeiner Weise verantwortlich für die Vereinbarkeit einer Veröffentlichung, Übermittlung, Verteilung oder Verbreitung dieser Angebotsunterlage außerhalb Deutschlands, der Europäischen Union oder des Europäischen Wirtschaftsraums mit den jeweils dort geltenden Rechtsvorschriften.

1.6. Annahme des Angebots außerhalb Deutschlands

Das Angebot kann von allen in- und ausländischen NSI-Aktionären einschließlich solchen mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in Deutschland, der Europäischen Union oder dem Europäischen Wirtschaftsraum nach Maßgabe dieser Angebotsunterlage und den jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften angenommen werden.

Die Bieterin weist jedoch darauf hin, dass die Annahme des Angebots außerhalb Deutschlands, der Europäischen Union oder des Europäischen Wirtschaftsraums möglicherweise rechtlichen Beschränkungen in dem jeweiligen Land unterliegen kann. NSI-Aktionären, die außerhalb Deutschlands, der Europäischen Union oder des Europäischen Wirtschaftsraums in den Besitz dieser Angebotsunterlage gelangen und das Angebot außerhalb Deutschlands, der Europäischen Union oder des Europäischen Wirtschaftsraums annehmen wollen oder anderen Rechtsvorschriften als denjenigen von Deutschland, der Europäischen Union oder des Europäischen Wirtschaftsraums unterliegen, wird empfohlen, sich über die jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften zu informieren und diese einzuhalten. Die Bieterin und die mit der Bieterin gemeinsam handelnden Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG oder deren Tochterunternehmen im Sinne des § 2 Abs. 6 WpÜG übernehmen keine Gewähr dafür, dass die Annahme des Angebots außerhalb Deutschlands, der Europäischen Union oder des Europäischen Wirtschaftsraums nach den jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften zulässig und/oder wirksam ist.

2. Hinweise zu den in der Angebotsunterlage enthaltenen Angaben

2.1. Allgemeines

Bezugnahmen auf „MEZ“ beziehen sich auf die mitteleuropäische Zeit oder gegebenenfalls mitteleuropäische Sommerzeit („MESZ“). Zeitangaben in dieser Angebotsunterlage beziehen sich auf MEZ oder MESZ, soweit nichts anderes angegeben ist.

Verweise auf einen „Bankarbeitstag“ beziehen sich auf einen Tag, an dem Banken in Frankfurt am Main für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind.

Verweise auf „EUR“ beziehen sich auf die gesetzliche Währung in Deutschland und anderen Mitgliedsstaaten der Europäischen Union, die am 01. Januar 1999 eingeführt wurde.

Innerhalb der Annahmefrist in die ISIN DE000A4BGF48 umgetauschte NSI-Aktien werden als „eingereichte Aktien“ bezeichnet, gleiches gilt für Aktien, die in der weiteren Angebotsfrist zum Umtausch eingereicht werden.

Die Bieterin hat keine Dritten ermächtigt, Angaben zum Angebot oder zu dieser Angebotsunterlage zur Verfügung zu stellen. Haben Dritte diese Angaben zur Verfügung gestellt, ist dies weder der Bieterin noch einer mit ihrer gemeinsam handelnden Person im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG oder deren Tochterunternehmen im Sinne des § 2 Abs. 6 WpÜG zuzurechnen.

2.2. Stand und Quellen der in der Angebotsunterlage enthaltenen Angaben

Sofern nicht ausdrücklich anders vermerkt, beruhen alle Angaben und Aussagen über Absichten und alle sonstigen Angaben in dieser Angebotsunterlage auf dem Kenntnisstand oder den Absichten der Bieter zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage. Die in dieser Angebotsunterlage enthaltenen Angaben zur Zielgesellschaft und zur NSI Gruppe stammen aus allgemein zugänglichen Quellen, wie zum Beispiel veröffentlichten Geschäftsberichten, Jahresabschlüssen und Pressemitteilungen, insbesondere aus dem geprüften Jahresabschluss, Konzernabschluss und zusammengefassten Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern für das zum 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr 2022 sowie der Konzernzwischenabschluss und der Konzernzwischenlagebericht für das zum 30. Juni 2023 endende erste Halbjahr 2023, die im Internet unter <https://www.nsi-asset.de/publikationen/> zugänglich sind. Die Angaben wurden nicht gesondert von der Bieterin verifiziert und die Bieterin hat keine über öffentlich zugängliche Unterlagen und die von der Zielgesellschaft für Zwecke des Delistings und der Ermittlung einer angemessenen Gegenleistung auf Grundlage der Vereinbarung mit der Bieterin zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen hinausgehende Unternehmensprüfung der Zielgesellschaft durchgeführt.

Die Bieterin kann nicht garantieren, dass die betreffenden Informationen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage zutreffend sind.

2.3. Zukunftsgerichtete Aussagen

Diese Angebotsunterlage und die darin in Bezug genommenen Unterlagen enthalten bestimmte in die Zukunft gerichtete Aussagen. Diese Aussagen stellen keine Tatsachen dar und sind durch Wörter wie „erwarten“, „glauben“, „schätzen“, „beabsichtigen“, „anstreben“, „davon ausgehen“ oder ähnliche Wörter gekennzeichnet. Diese Aussagen bringen Absichten, Ansichten oder gegenwärtige Erwartungen der Bieterin, der mit der Bieterin gemeinsam handelnden Personen sowie deren Tochterunternehmen im Hinblick auf mögliche zukünftige Ereignisse zum Ausdruck, zum Beispiel hinsichtlich möglicher Folgen des Angebots für die NSI-Aktionäre und die NSI oder deren zukünftige Finanzergebnisse.

Solche zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen Planungen, Schätzungen und Prognosen, welche die Bieterin und die mit ihr gemeinsam handelnden Personen oder deren Tochterunternehmen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage nach bestem Wissen vorgenommen haben, treffen aber keine Aussage über ihre zukünftige Richtigkeit. Zukunftsgerichtete Aussagen unterliegen Risiken und Ungewissheiten, die meist nur schwer vorherzusagen sind und regelmäßig nicht im Einflussbereich der Bieterin oder der mit ihr gemeinsam handelnden Personen oder deren Tochterunternehmen liegen. Die in dieser Angebotsunterlage enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen könnten sich als unzutreffend herausstellen und zukünftige Ereignisse und Entwicklungen könnten von den in dieser Angebotsunterlage enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen erheblich abweichen.

Es ist möglich, dass die Bieterin ihre in dieser Angebotsunterlage dargestellten Absichten und Einschätzungen nach Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage ändert.

2.4. Keine Aktualisierung

Die Bieterin weist darauf hin, dass sie diese Angebotsunterlage nur aktualisieren wird, soweit sie dazu nach dem WpÜG verpflichtet ist.

3. Zusammenfassung des Angebots

Die nachfolgende Zusammenfassung enthält einen Überblick über ausgewählte, in dieser Angebotsunterlage enthaltene Angaben. Sie wird durch die an anderer Stelle in dieser Angebotsunterlage wiedergegebenen Informationen und Angaben ergänzt und ist im Zusammenhang mit diesen zu lesen. Diese Zusammenfassung enthält somit nicht alle Informationen, die für NSI-Aktionäre relevant sein können. NSI-Aktionäre sollten daher die gesamte Angebotsunterlage aufmerksam lesen.

NSI-Aktionäre, insbesondere mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt außerhalb Deutschlands, sollten die Hinweise in Ziffer 1 der Angebotsunterlage besonders beachten.

Bieterin	KD Investment & Consulting GmbH, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht mit Sitz in Hamburg und Geschäftsanschrift Rehpfad 6, 22393 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 107779.
Zielgesellschaft:	NSI Asset AG, eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in Hamburg und Geschäftsanschrift Heidenkampsweg 75, 20095 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB159278.
Gegenstand des Angebots:	Erwerb aller auf den Inhaber lautenden Aktien ohne Nennwert der NSI Asset AG („ <u>NSI-Aktien</u> “), mit jeweils einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 einschließlich aller im Zeitpunkt der Abwicklung der Eigentumsübertragung damit verbundener Nebenrechte, insbesondere der Gewinnanteilsberechtigung, ausgenommen die von der Bieterin unmittelbar gehaltenen Aktien.
Delisting	<p>Es ist beabsichtigt, einen Antrag auf Widerruf der Zulassung der zugelassenen NSI-Aktien zum Ende der weiteren Annahmefrist zu stellen und die NSI-Aktien auch nicht in den Handel an einem anderen regulierten Markt einzuführen. Das Angebot erfüllt deshalb zugleich die Voraussetzungen gemäß § 39 Abs 2 S. 3 Nr. 1 und Abs. 3 S. 2 BörsG.</p> <p>Gemäß der Vereinbarung der Bieterin mit der Zielgesellschaft wird die Zielgesellschaft das Angebot und das Delisting unter den bestimmten Voraussetzungen unterstützen und das Delisting der NSI-Aktien beantragen, mit dem Ziel, dass das Delisting alsbald nach Veröffentlichung der Angebotsunterlagen, gemäß § 39 Abs. 2 Nr. 1 BörsG iVm. § 46 Abs. 3 S. 1 BörsO FWB innerhalb von drei Börsentagen nach Antragstellung, spätestens jedoch nach Ablauf der weiteren Annahmefrist am 30. April 2024 wirksam wird.</p>

Nach einem Delisting werden NSI-Aktionäre nicht mehr in der Lage sein, ihre NSI-Aktien am regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse zu handeln. Die NSI-Aktien sind bereits seit dem 03. Juli 2023 in den Freiverkehr der Börse München und dort im Segment *m:access* mit weiteren Folgepflichten einbezogen („Downlisting“). Mit dem Downlisting bleiben die NSI-Aktien an einem Börsenplatz weiterhin handelbar. Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass der Widerruf der Zulassung zum regulierten Markt zu Einschränkungen der Handelbarkeit der NSI-Aktien und damit einhergehend zu möglichen Kursverlusten führen könnte. Kursverluste können auch dann eintreten, wenn sich das Delisting verzögert oder nicht erfolgt.

Gegenleistung	EUR 1.30 in bar je NSI-Aktie („ <u>Angebotsgegenleistung</u> “)
ISIN / WKN der NSI-Aktie	ISIN DE000A1RFHN7 / WKN A1RFHN ISIN DE000A32VPV8 / WKN A32VPV
ISIN / WKN der zum Verkauf eingereichten NSI-Aktien	ISIN DE000A4BGF48 / WKN A4BGF4
Annahmefrist	Mittwoch, 13. März 2024 bis Mittwoch, 10. April 2024 24:00 Uhr (MESZ). Die Annahmefrist kann sich gegebenenfalls gemäß Ziffer 4.3 verlängern.
Annahme:	<p>Die Annahme des Angebots ist gegenüber der jeweiligen Depotbank bis zum Ablauf der Annahmefrist in der für Anweisungen gegenüber dieser Depotbank vorgesehenen Form zu erklären. Sie wird mit rechtzeitiger Umbuchung der innerhalb der Annahmefrist eingereichten Aktien in die ISIN DE000A4BGF48 bei der Clearstream Banking Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main („<u>Clearstream</u>“), wirksam.</p> <p>Ist die Annahme innerhalb der Annahmefrist gegenüber der jeweiligen Depotbank erklärt worden, so gilt die Umbuchung der NSI-Aktien bei Clearstream als fristgerecht erfolgt, wenn die Umbuchung spätestens am zweiten Bankarbeitstag nach Ablauf der Annahmefrist bis 18:00 Uhr (MESZ) vorgenommen worden ist.</p> <p>Entsprechendes gilt für die Annahme innerhalb der weiteren Annahmefrist.</p>
weitere Annahmefrist:	voraussichtlich vom Dienstag, 16. April 2024 bis Montag, 29. April 2024 24:00 Uhr (MESZ).
Bedingungen:	Dieses Übernahmeangebot ist zugleich ein Delisting-Angebot im Sinne des § 39 Abs. 2 S. 3 Nr. 1 BörsG. Gemäß § 39 Abs. 3

S. 1 BörsG darf ein Delisting-Angebot keinen Bedingungen unterliegen. Die durch die Annahme dieses Angebots zustande kommenden Verträge mit NSI-Aktionären sind daher nicht von Bedingungen abhängig und unterliegen keinen Vollzugsbedingungen.

Abwicklung:

Die Abwicklung des Angebots erfolgt durch Zahlung der Angebotsgegenleistung als Gegenleistung für die eingereichten Aktien nach Ablauf der weiteren Annahmefrist. Gleichzeitig mit der Gutschrift der Angebotsgegenleistung werden die eingereichten Aktien zugunsten der Bieterin auf das beteiligte Depot der Abwicklungsstelle bei Clearstream übertragen.

Die Angebotsgegenleistung für die eingereichten Aktien wird den Depotbanken durch Clearstream unverzüglich, spätestens jedoch sieben Bankarbeitstage nach Veröffentlichung der Ergebnisbekanntmachung, gutgeschrieben.

Unter der Annahme, dass die Veröffentlichung der Ergebnisbekanntmachung gemäß § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 WpÜG am 03. Mai 2024 erfolgt, würde die Angebotsgegenleistung für die eingereichten Aktien voraussichtlich am 15. Mai 2024 erfolgen.

Sobald die Angebotsgegenleistung für die eingereichten Aktien auf dem Depot der jeweiligen Depotbank bei Clearstream gutgeschrieben wird, hat die Bieterin ihre Pflicht zur Zahlung der Angebotsgegenleistung erfüllt.

Kosten der Annahme:

Die im Zusammenhang mit der Annahme des Angebots anfallenden Kosten und Spesen, die von den Depotbanken erhoben werden, werden von der Bieterin nicht übernommen und sind von den das Angebot annehmenden NSI-Aktionären selbst zu tragen. NSI-Aktionären, die das Angebot annehmen wollen, wird empfohlen, sich vor der Annahme in Bezug auf entstehende Kosten und Spesen von ihren Depotbanken beraten zu lassen.

Etwaige zusätzliche Kosten und Spesen, die von Depotbanken oder ausländischen Wertpapierinstituten erhoben werden, sowie gegebenenfalls außerhalb Deutschlands anfallende Aufwendungen sind ebenfalls von den betreffenden NSI-Aktionären selbst zu tragen. (vgl. hierzu unter Ziffer 12.9)

zentrale Abwicklungsstelle:

Die Bieterin hat die Small & Mid Cap Investmentbank AG, Barer Straße 7, 80333 München als zentrale Abwicklungsstelle für das Angebot beauftragt.

steuerlicher Hinweis:	Die Bieterin empfiehlt jedem NSI-Aktionär, vor Annahme dieses Angebots steuerlichen Rat einzuholen, der die persönlichen Umstände bezüglich der steuerlichen Folgen berücksichtigt, die sich aus der Annahme des Angebots ergeben.
Börsenhandel:	<p>Ein Börsenhandel mit eingereichten Aktien ist nicht vorgesehen.</p> <p>NSI-Aktien unter der ISIN DE000A1RFHN7 / WKN A1RFHN, die nicht zum Erwerb im Rahmen des Angebots eingereicht wurden, können jedoch bis zur Wirksamkeit des Delisting weiterhin im regulierten Markt (<i>General Standard</i>) der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt werden.</p> <p>Die NSI-Aktien sind in den Handel im Freiverkehr in Berlin, Stuttgart und München einbezogen. Grundsätzlich entscheiden die jeweiligen Börsen eigenständig, ob die Einbeziehung der NSI-Aktie mit dem Widerruf der Börsenzulassung der NSI-Aktie im regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse endet oder nicht.</p> <p>Aufgrund der Absicht der Zielgesellschaft ihre Aktien zum Handel weiterhin im Freiverkehr im Marktsegment <i>m:access</i> an der Börse München einbezogen sein zu lassen, der von der Bayerische Börse AG als Trägerin betrieben wird, geht sie davon aus, dass ihre Aktien auch im Freiverkehr an den genannten Börsen notiert bleiben. Eine Gewähr besteht allerdings nicht. Die Einbeziehung kann durch die Börsen eingestellt werden, wenn NSI nicht mehr am regulierten Markt zugelassen ist.</p>
Rücktrittsrecht:	<p>Vor Ablauf der Annahmefrist können NSI-Aktionäre von den durch die Annahme des Angebots zustande gekommenen Verträgen nach Maßgabe der in Ziffer 16 dargestellten Grundsätze zurücktreten.</p> <p>Den NSI-Aktionären steht für den Fall, dass das Angebot geändert wird, ein gesetzliches Rücktrittsrecht nach § 21 Abs. 4 WpÜG zu. Zudem besteht ein gesetzliches Rücktrittsrecht, wenn ein konkurrierendes Angebot abgegeben wird, § 22 Abs. 3 WpÜG. (vgl. hierzu unter Ziffer 16)</p>
Veröffentlichungen:	Die Bieterin wird diese Angebotsunterlage in Übereinstimmung mit § 14 Abs. 2 und 3 WpÜG in Verbindung mit § 39 Abs. 2 S. 3 Nr. 1 BörsG am 13. März 2024 durch (i) Bekanntgabe im Internet auf Deutsch unter https://www.kd-investment.de sowie (ii) Bereithaltung zur kostenlosen Ausgabe bei der Abwicklungsstelle veröffentlichen.

Die Hinweisbekanntmachung gemäß § 14 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 WpÜG in Verbindung mit § 39 Abs. 2 S. 3 Nr. 1 BörsG über die Bereithaltung der Angebotsunterlage bei der Small & Mid Cap Investmentbank AG, Barer Straße 7, 80333 München, Deutschland, (Anfragen per Telefax an +49 89 54 54 338 20 oder per E-Mail an kontakt@smc-investmentbank.de) als Abwicklungsstelle zur kostenlosen Ausgabe und die Internetadresse, unter der die Angebotsunterlage veröffentlicht wird, wird die Bieterin am 13. März 2024 im Bundesanzeiger veröffentlichen.

Alle nach dem WpÜG erforderlichen Mitteilungen im Zusammenhang mit diesem Angebot werden durch Bekanntmachung unter der Internetadresse <https://www.kd-investment.de> sowie im Bundesanzeiger veröffentlicht werden.

qualifizierte
Nichtannahmeverpflichtungen:

Netfonds AG, eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in Hamburg und Geschäftsanschrift Heidenkampsweg 73, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HRB 120801 („Netfonds“), die derzeit insgesamt 1.400.000 NSI-Aktien hält, hat sich unter der Einräumung einer Vertragsstrafe gegenüber der Bieterin und der Zielgesellschaft mit Vereinbarungen vom 22. Februar 2024 unwiderruflich dazu verpflichtet, das Angebot nicht anzunehmen und eine dahingehende Depotsperrvereinbarung hinsichtlich dieser Zahl an NSI-Aktien abgeschlossen. Diese 1.400.000 NSI-Aktien entsprechen 29,76 % des Grundkapitals und der Stimmrechte.

Das Aufsichtsratsmitglied Schwantge hat sich für die von ihm gehaltenen 29.250 NSI-Aktien mit Vereinbarungen vom 21. Februar 2024 verpflichtet, das Angebot für die von ihm gehaltenen NSI-Aktien nicht anzunehmen und eine dahingehende Depotsperrvereinbarung abgeschlossen. Die 29.250 NSI-Aktien entsprechen 0,62 % des Grundkapitals und der Stimmrechte.

Die PR Capital Vermögensverwaltungs UG (haftungsbeschränkt), eine Unternehmergeellschaft nach deutschem Recht mit Sitz im Hamburg und registriert beim Amtsgericht Hamburg unter der HRB 107694, deren einziger Gesellschafter das Aufsichtsratsmitglied Peer Reichelt ist, hat sich ebenfalls für die von ihm gehaltenen 404.236 NSI-Aktien mit Vereinbarung vom 23. Februar 2024 verpflichtet, das Angebot für die von ihr gehaltenen NSI-Aktien nicht anzunehmen und eine dahingehende Depotsperrvereinbarung abgeschlossen. Die 404.236 NSI-Aktien entsprechen 8,59 % des Grundkapitals und der Stimmrechte.

Im Übrigen haben sich elf weitere NSI-Aktionäre mit insgesamt 1.329.418 NSI-Aktien zur Nichtandienung verpflichtet. Die bereits dargestellten Bedingungen gelten auch für diese Aktionäre. Diese Anteile entsprechen insgesamt 28,26 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Gesellschaft. Die weiteren Aktionäre sind in Ziffer 13.2 beschrieben.

Insgesamt wurde für 67,23 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Gesellschaft eine Nichtandienungsvereinbarung abgeschlossen.

4. Angebot

4.1. Gegenstand

Die Bieterin bietet hiermit allen NSI-Aktionären an, sämtliche nicht unmittelbar von der Bieterin, gehaltenen NSI-Aktien mit der ISIN DE000A1RFHN7 und WKN A1RFHN oder mit der ISIN DE000A32VPV8 und WKN A32VPV samt allen zum Zeitpunkt der Abwicklung des Angebots zugehörigen Rechten, insbesondere der Gewinnanteils- und Stimmberechtigung, nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Angebotsunterlage zu einem Preis von

EUR 1,30 in bar je NSI-Aktie

zu erwerben. Das Angebot ist ein freiwilliges Übernahmeangebot gemäß § 29 WpÜG und zugleich ein Delisting-Angebot zur Ermöglichung des Widerrufs der Zulassung der NSI-Aktien gemäß § 39 BörsG. Es folgt den entsprechenden gesetzlichen Vorgaben.

4.2. Annahmefrist

Die Frist für die Annahme dieses Angebots beginnt mit der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage am 13. März 2024. Die Annahmefrist endet am

10. April 2024, 24:00 Uhr (MESZ).

Die Frist für die Annahme des Angebots kann sich nach näherer Maßgabe von Ziffer 4.3 verlängern.

Die Frist für die Annahme des Angebots, einschließlich jeglicher Verlängerung nach näherer Maßgabe von Ziffer 4.3, wird als „Annahmefrist“ bezeichnet.

4.3. Verlängerung der Annahmefrist

Die Bieterin kann das Angebot gemäß § 21 Abs. 1 WpÜG bis zu einem Arbeitstag vor Ablauf der Annahmefrist, also bei einem Ablauf der Annahmefrist am 10. April 2024, 24:00 Uhr (MEZ), unter Berücksichtigung der Veröffentlichungs- und Mitteilungspflichten gemäß § 21 Abs. 2, § 14 Abs. 3 WpÜG in Verbindung mit § 39 Abs. 2 S. 3 Nr. 1 BörsG, bis zum Ablauf des 09. April 2024, 24:00 Uhr (MESZ), ändern.

Wenn eine Änderung des Angebots innerhalb der letzten zwei Wochen vor Ablauf der Annahmefrist veröffentlicht wird, würde sich die Annahmefrist gemäß § 21 Abs. 5 WpÜG um zwei Wochen verlängern und endete dann am 24. April 2024, 24:00 Uhr (MESZ). Dies gilt selbst dann, wenn das geänderte Angebot gegen anwendbare Rechtsvorschriften verstößt.

Wird innerhalb der Annahmefrist ein konkurrierendes Angebot im Sinne des § 22 Abs. 1 WpÜG von einem Dritten abgegeben, so bestimmt sich der Ablauf der Annahmefrist des vorliegenden Angebots gemäß § 22 Abs. 2 WpÜG nach dem Ablauf der Frist für die Annahme des konkurrierenden Angebots,

falls die Annahmefrist für das vorliegende Angebot vor Ablauf der Frist für die Annahme des konkurrierenden Angebots abläuft. Dies gilt selbst dann, wenn das konkurrierende Angebot geändert oder untersagt wird oder gegen anwendbare Rechtsvorschriften verstößt.

Wird im Zusammenhang mit dem Angebot nach der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage eine Hauptversammlung der Zielgesellschaft einberufen, so beträgt die Annahmefrist gemäß § 16 Abs. 3 WpÜG zehn Wochen ab der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage. Die Annahmefrist liefe daher unbeschadet einer Verlängerung der Annahmefrist aufgrund einer Änderung des Angebots in den letzten zwei Wochen vor Ablauf der Annahmefrist oder eines konkurrierenden Angebots, bis zum 22. Mai 2024, 24:00 Uhr (MESZ).

Hinsichtlich des Rücktrittsrechts im Falle einer Änderung des Angebots oder im Falle der Abgabe eines konkurrierenden Angebots wird auf die Ausführungen unter Ziffer 16 verwiesen.

Die Bieterin wird jede Verlängerung der Annahmefrist entsprechend den Darstellungen in Ziffer 18 veröffentlichen.

4.4. Weitere Annahmefrist gemäß § 16 Abs. 2 WpÜG

Gemäß § 16 Abs. 2 S. 1 WpÜG können NSI-Aktionäre, die das Angebot während der Annahmefrist nicht angenommen haben, das Angebot noch innerhalb von zwei Wochen nachdem die Bieterin das Ergebnis dieses Angebots gemäß § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 WpÜG veröffentlicht hat, annehmen („weitere Annahmefrist“).

Vorbehaltlich einer Verlängerung der Annahmefrist gemäß Ziffer 4.3 beginnt die weitere Annahmefrist bei einer voraussichtlichen Veröffentlichung des Ergebnisses dieses Angebots gemäß § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 WpÜG am 15. April 2024 mit Beginn des 16. April 2024 und endet am 29. April 2024 um 24:00 Uhr (MESZ). Nach Ablauf dieser weiteren Annahmefrist kann das Angebot nicht mehr angenommen werden, soweit nicht ein übernahmerechtliches Andienungsrecht nach § 39c WpÜG eingreifen sollte (*siehe Ziffer 4.5*).

Das Verfahren zur Annahme dieses Angebots innerhalb der weiteren Annahmefrist ist in Ziffer 12.6 beschrieben. Die Annahme ist demnach fristgerecht, wenn sie innerhalb der weiteren Annahmefrist gegenüber der Depotbank erklärt worden ist und die Umbuchung der NSI-Aktien in die ISIN DE000A4BGF48 bei Clearstream spätestens am zweiten Bankarbeitstag nach Ablauf der weiteren Annahmefrist bis 24.00 Uhr (MESZ) vorgenommen worden ist.

4.5. Übernahmerechtliches Andienungsrecht

Sofern die Bieterin nach Abschluss des Angebots mindestens 95 % des stimmberechtigten Grundkapitals der Zielgesellschaft hält, haben die verbliebenen NSI-Aktionäre gemäß § 39c WpÜG das Recht, von der Bieterin zu verlangen, dass diese ihre NSI-Aktien erwirbt. Weitere Informationen zu diesem Andienungsrecht finden sich in Ziffer 15.4.

4.6. Keine Entschädigung gemäß § 33b WpÜG

Gemäß § 33b Abs. 1 WpÜG kann eine Zielgesellschaft in ihrer Satzung vorsehen, dass § 33b Abs. 2 WpÜG Anwendung findet und damit ihren Aktionären während der Annahmefrist eines Angebots bestimmte Rechte entzogen werden. Die Satzung der Zielgesellschaft sieht eine Anwendung des § 33b Abs. 2 WpÜG nicht vor, so dass die Bieterin auch nicht zu einer angemessenen Entschädigung wegen eines Entzugs dieser Rechte nach § 33b Abs. 5 WpÜG verpflichtet ist.

5. Beschreibung der Zielgesellschaft NSI Asset AG

Zielgesellschaft dieses Angebots ist die NSI Asset AG, HRB 159278, Heidenkampsweg 75, 20097 Hamburg („NSI“).

5.1. Grundlagen

Die NSI ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in Hamburg und Geschäftsanschrift Heidenkampsweg 75, 20097 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 159278. Die NSI wurde am 23. März 1993 als Gesellschaft mit beschränkter Haftung unter der Firma „Value Management and Research Gesellschaft für Vermögensmanagement, Beteiligung und Vermögensberatung mbH“ mit Sitz in Hamburg gegründet und im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 52711 eingetragen. Nach Sitzverlegungen nach Königstein im Taunus (Amtsgericht Königstein, HRB 3957) und Neu-Isenburg (Amtsgericht Offenbach, HRB 10772) wurde die GmbH mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 6. August 1998 im Wege des Formwechsels in eine Aktiengesellschaft umgewandelt (Amtsgericht Offenbach, HRB 10797). Sodann hat die Gesellschaft ihren Sitz zunächst nach Schwalbach am Taunus (Amtsgericht Königstein, HRB 5082) und sodann nach Kronberg im Taunus verlegt und die Firmierung auf „Value Management & Research AG“ geändert. Die Hauptversammlung vom 15. August 2019 hat die Sitzverlegung nach Hamburg, die Hauptversammlung vom 28. Juni 2022 die Änderung der Firma in „NSI Asset AG“ beschlossen, was im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 159278 eingetragen wurde.

Satzungsmäßiger Unternehmensgegenstand der NSI ist der direkte oder indirekte Erwerb; das Halten und die Veräußerung von Beteiligungen an anderen Unternehmen, insbesondere an Unternehmen, die in der Vermögensberatung, der Finanzportfolioverwaltung, der Anlagevermittlung, der Abschlussvermittlung und/oder dem Eigengeschäft tätig sind. Die NSI erbringt selbst keine Finanzdienstleistungen und tätig bzw. erbringt sonst keine nach dem Kreditwesengesetz („KWG“) und dem Wertpapierinstitutsgesetz („WpIG“) erlaubnispflichtigen Geschäfte oder Dienstleistungen.

Die NSI ist zur Vornahme aller Handlungen berechtigt, die der Förderung des Gegenstandes des Unternehmens dienen. Sie kann Unternehmen leiten, Unternehmensverträge abschließen oder sich auf das Halten der Beteiligung beschränken.

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage beträgt die Anzahl der Mitarbeiter nach Köpfen einschließlich Vorstände und Geschäftsleiter bei der NSI drei (hiervon ein Vorstandsmitglied) und im Konzern 33 (hiervon 10 Mitglieder von Geschäftsführungsorganen).

5.2. Grundkapital

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage beläuft sich das Grundkapital der NSI auf EUR 4.704.570,00 und ist eingeteilt in 4.704.570 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie.

5.3. Genehmigtes Kapital

Gemäß § 6 der Satzung der NSI ist der Vorstand bis zum 27. Juni 2027 mit Zustimmung des Aufsichtsrates ermächtigt, das Grundkapital um insgesamt bis zu EUR 2.352.285,00 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2022). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht auszuschließen:

- bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn die ausgegebenen Aktien 10 % des Grundkapitals nicht übersteigen und der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits an der Börse gehandelten Aktien der Gesellschaft nicht wesentlich unterschreitet,
- bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Beteiligungen an Unternehmen, von gewerblichen Schutzrechten oder sonstigen Sacheinlagen,
- um den Inhabern von Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten ein Bezugsrecht auf neue Aktien einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung ihres Options- oder Wandlungsrechts bzw. nach Erfüllung einer Options- bzw. Wandlungspflicht zustehen würde,
- für Spitzenbeträge.

Die neuen Aktien können von einem Kreditinstitut übernommen werden, um sie den Aktionären zum Bezug anzubieten.

5.4. Bedingtes Kapital

Die NSI verfügt gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung über ein bedingtes Kapital in Höhe von bis zu EUR 300.000,00 zur Ausgabe von bis zu Stück 300.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien (Bedingtes Kapital 2021/I), das der Erfüllung von Optionen dient, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 10. August 2021 mit dem Aktienoptionsplan 2021 an Mitglieder des Vorstands und der Geschäftsführungen sowie an Arbeitnehmer ausgegeben wurden.

Die NSI verfügt gemäß § 7 Abs. 3 der Satzung über ein weiteres bedingtes Kapital in Höhe von bis zu EUR 2.052.285,00 zur Ausgabe von bis zu Stück 2.052.285 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien (Bedingtes Kapitals 2022), das der Ausgabe von neuen Aktien an die Inhaber von Options- und Wandelschuldverschreibungen und von Genussrechten, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 10. August 2021 ausgegeben wurden, für den Fall der Ausübung von Umtausch- oder Bezugsrechten oder der Erfüllung von Umtauschpflichten.

Aus dem bedingten Kapital oder dem Aktienoptionsprogramm sind keine Bezugsrechte ausgeübt worden oder können ausgeübt werden. Es sind keine weiteren Aktien ausgegeben worden oder können ausgegeben werden, für die das Angebot angenommen werden kann.

5.5. Geschäftstätigkeit der NSI

5.5.1. Organisationsstruktur

Die Zielgesellschaft NSI ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft mit Sitz in Hamburg.

Nach eigenen Angaben ist die Zielgesellschaft zusammen mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften in zwei Geschäftsbereichen tätig.

1. Finanzanlagenvermittlung
2. Immobilien-Beteiligung

Im Segment 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 AG, Hamburg.

Das Segment Finanzanlagenvermittlung verfolgt die Strategie der Kostenführerschaft, das heißt die Betriebsprozesse sind standardisiert, größtenteils automatisiert und damit der Personalaufwand minimiert.

Im Segment Immobilien-Beteiligungen konzentriert man sich laut Konzernzwischenlagebericht für das 1. Halbjahr 2023 auf die Vermietung, Verpachtung, Verwaltung, Vermittlung sowie der An- und Verkauf von Immobilien. Dabei stehen bei der NSI Sachsen Portfolio GmbH und ihren Tochterunternehmen die Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von Gewerbe- und Wohnimmobilien im Vordergrund. Die Haupttätigkeitsbereiche der NSI Netfonds Structured Investments GmbH ("NSI Netfonds") sind der Einkauf, die Aufbereitung, Entwicklung und Vermarktung von Immobilien sowie die Beteiligung an Liegenschaften, Bauträgergesellschaften und Projektentwicklern. Dabei erfolgt 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 Wohnungsprivatisierungs-Objekte) tätig, bei welchen sie jeweils verschiedene Funktionen übernimmt. Wohnimmobilien, die sich zur Wohnungsprivatisierung eignen, werden als Wohnungsprivatisierungs-Objekte bezeichnet. Im Rahmen ihrer Tätigkeit prüft die NSI Netfonds im Immobilienbereich der Wohnungsprivatisierungs-Objekte Anbieter und deren Immobilien für die Netfonds (vor), holt Vertriebsvereinbarungen ein und nimmt ggf. exklusive Vertriebsaufträge von Immobilienanbietern an bzw. holt diese für die Netfonds ein.

5.5.2. Strategie des Segments Immobilien-Beteiligungen.

Die Strategie des Segments Immobilien-Beteiligungen zielt auf ein nachhaltiges Wachstum des Wohnimmobilienportfolios ab. Die beiden wesentlichen Ertragsquellen sind dabei die stabilen Cash-flows aus Mieteinnahmen sowie kontinuierliche Veräußerungen von zum überwiegenden Anteil bereits entwickelten Immobilien. 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.

5.5.3. Bilanzsumme und Ergebnis

Gemäß dem nach International Financial Reporting Standards, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind („IFRS“), aufgestellten Konzernabschluss 2022 der NSI betrug die Bilanzsumme der NSI-Gruppe zum 31. Dezember 2022 EUR 121 Mio. In dem zum 31. Dezember 2022 endenden Geschäftsjahr belief sich das Konzern-Jahresfehlbetrag (ausweislich des Konzernabschlusses der Zielgesellschaft für das zum 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr) auf ca. EUR 1.533.467,00.

5.6. Mitglieder der Organe

Dem Vorstand der NSI gehören als Mitglieder an:

- Herr Eugen Fleck, Ettlingen.

Dem Aufsichtsrat der NSI gehören als Mitglieder an:

- Klaus Schwantge, Frankfurt am Main (Vorsitzender),
- Peer Reichelt, Hamburg (stellvertretender Vorsitzender) und
- Karsten Dümmler, Hamburg.

5.7. Aktionärsstruktur

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage sind folgende Aktionäre bekannt, die gemäß § 33 WpHG einen Stimmrechtsanteil von mindestens 3 % halten.

Aktionäre \geq 3 % Stimmrechtsanteil	Mitteilung vom	Anteil in %
Axxion S.A.	26. Januar 2022	4,35
Karsten Dümmler ⁽¹⁾	05. März 2024	12,85
Detlef Hardieck ⁽²⁾	19. Februar 2024	3,33
Markus Hartwig	02. Februar 2022	4,02
Hauck & Aufhäuser Fund Service S.A.	01. März 2024	4,78
Netfonds AG	27. Januar 2022	29,76
Peer Reichelt ⁽³⁾	23. Februar 2024	8,59
Martin Steinmeyer ⁽⁴⁾	21. Februar 2024	9,44

Der Streubesitz beläuft sich auf 22,88 %.

(1) auch mittelbar über die Bieterin (12,06 %)

(2) mittelbar über die LMX Holding GmbH

(3) mittelbar über die PR Capital Vermögensverwaltung UG (haftungsbeschränkt)

(4) mittelbar über die Deichhorst Vermögensverwaltungs GmbH

5.8. Börsennotierung

Die NSI-Aktien werden an den Börsen in Frankfurt, Berlin, Stuttgart und München unter der ISIN DE000A1RFHN7 / WKN A1RFHN gehandelt. Die Gesamtstückzahl der zugelassenen Aktien beträgt 3.304.570 Stück.

Die weiteren 1.400.000 Aktien aus der letzten Kapitalerhöhung im Jahr 2022 sind unter der ISIN DE000A32VPV8 / WKN A32VPV verbrieft und bisher nicht zum Handel zugelassen. Es bestehen keine unterschiedlichen Aktiengattungen.

5.9. Mit der Zielgesellschaft gemeinsam handelnde Personen und deren Tochterunternehmen

Bei den in Anlage 2 aufgeführten Gesellschaften handelt es sich um unmittelbare und mittelbare Tochterunternehmen der Zielgesellschaft, die gemäß § 2 Abs. 5 S. 2 und 3 WpÜG als untereinander und mit der Zielgesellschaft gemeinsam handelnde Personen gelten. Nach den der Bieterin zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage vorliegenden Informationen bestehen mit Ausnahme der in Anlage 2 aufgeführten Gesellschaften keine weiteren Personen, die gemäß § 2 Abs. 5 S. 2 WpÜG als mit der Zielgesellschaft gemeinsam handelnde Personen gelten.

6. Beschreibung der Bieterin KD Investment & Consulting GmbH

Bieterin dieses Angebots ist die KD Investment & Consulting GmbH, HRB 107779, Rehpfad 6, 22393 Hamburg („KDI“).

6.1. Grundlagen

Die KDI ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht mit Sitz in Hamburg und Geschäftsanschrift Rehpfad 6, 22393 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 107779. Die KDI wurde am 2. Dezember 2008 als Unternehmersgesellschaft (haftungsbeschränkt) unter der Firma „KD Vermögensverwaltungs UG (haftungsbeschränkt)“ in Hamburg gegründet und am 19. Dezember 2008 im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 107779 eingetragen. Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 5. November 2014 und Eintragung im Handelsregister am 24. November 2014 wurde das Stammkapital der KD Vermögensverwaltungs UG (haftungsbeschränkt) auf EUR 25.000,00 erhöht und die Gesellschaft in KD Investment & Consulting GmbH umfirmiert.

Gegenstand des Unternehmens ist nach dem Gesellschaftsvertrag die Anlageberatung und Anlagevermittlung gemäß § 1 Abs. 1a Satz 2 Nr. 1 und 1a Kreditwesengesetzes („KWG“) als Handelsvertreter der NFS Netfonds Financial Service GmbH, Hamburg. Die Gesellschaft kann Unternehmensberatung betreiben, mit Ausnahme von erlaubnispflichtigen Tätigkeiten. Ausgeübt wird jedoch nur noch die Verwaltung eigenen Vermögens.

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage beschäftigt die KDI selbst keine Arbeitnehmer.

6.2. Grundkapital

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage beläuft sich das Stammkapital der KDI auf EUR 25.000,00 und ist eingeteilt in vier Geschäftsanteile.

6.3. Mitglieder der Organe

Geschäftsführer der KDI ist Karsten Dümmler.

6.4. Gesellschafterstruktur

Gesellschafter der KDI sind Karsten Dümmler mit zwei Geschäftsanteilen mit einem Gesamtnennwert von EUR 23.750,00 und Ute Dümmler mit zwei Geschäftsanteilen mit einem Gesamtnennwert von EUR 1.250,00.

6.5. Mit der Bieterin gemeinsam handelnde Personen und deren Tochterunternehmen

Karsten Dümmler, geschäftsansässig in Rehpfad 6, 22393 Hamburg, kontrolliert die Bieterin mit 95 % des Stammkapitals. Aufgrund seiner Beherrschung der Bieterin gilt die Bieterin als Tochterunternehmen von Herrn Dümmler und Herr Dümmler als Mutterunternehmen sowie als mit der Bieterin gemeinsam handelnde Person im Sinne von § 2 Abs. 5 S. 3 WpÜG. Darüber hinaus gibt es keine weiteren, mit der Bieterin gemeinsam handelnde Personen oder Tochterunternehmen.

6.6. Beteiligung der Bieterin und mit ihr gemeinsam handelnde Personen und deren Tochterunternehmen

Die Bieterin hält derzeit unmittelbar 567.165 Stückaktien der NSI Asset AG. Dies entspricht einem Anteil von 12,06 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Zielgesellschaft.

Karsten Dümmler, als mit der Bieterin gemeinsam handelnde Person im Sinne von § 2 Abs. 5 S. 1 und 3 WpÜG, hält unmittelbar 37.414 Stückaktien der NSI, was einem Anteil von ca. 0,80 % des Grundkapitals und der Stimmrechte entspricht. Aufgrund der mehrheitlichen Beteiligung von Karsten Dümmler an der Bieterin sind Karsten Dümmler die Stimmrechte aus den vorgenannten Aktien nach § 30 Abs. 1 S. 1 Nr. 1, S. 3 WpÜG zuzurechnen.

Weder die Bieterin noch die mit der Bieterin gemeinsam handelnde Person noch deren Tochterunternehmen halten unmittelbar oder mittelbar Instrumente gemäß § 38 WpHG und dementsprechend keine gemäß §§ 38, 39 WpHG mitzuteilende Stimmrechtsanteile an der NSI Asset AG. Darüber hinaus, halten weder die Bieterin noch die mit ihr gemeinsam handelnde Person noch deren Tochterunternehmen mittelbar oder unmittelbar Aktien an der Zielgesellschaft.

6.7. Vorerwerbe

Weder die Bieterin noch die mit ihr gemeinsam handelnde Person gemäß § 2 Abs. 5 WpÜG oder deren Tochterunternehmen haben innerhalb der letzten sechs Monate vor Veröffentlichung der Entscheidung der Bieterin zur Abgabe eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots und Delisting-Angebots nach § 10 Abs. 1 S. 1 und Abs. 3 WpÜG iVm. § 39 Abs. 2 S. 3 Nr. 1 BörsG bis zum Tag der Veröffentlichung der Angebotsunterlage am 13. März 2024 einzeln oder gemeinsam Aktien an der Zielgesellschaft erworben oder einen solchen Erwerb vereinbart.

6.8. Mögliche Parallelerwerbe und Nacherwerb

Die KDI, mit KDI gemeinsam handelnde Personen oder Tochterunternehmen von KDI behalten sich vor, gegebenenfalls direkt oder indirekt weitere NSI-Aktien außerhalb des Angebots über die Börse oder außerbörslich zu erwerben. Sämtliche Erwerbe oder Erwerbsvereinbarungen werden in Übereinstimmung mit anwendbaren Rechtsvorschriften abgeschlossen. Soweit nach dem Recht Deutschlands oder einer anderen einschlägigen Rechtsordnung erforderlich, werden Informationen über solche Erwerbe

oder entsprechende Erwerbsvereinbarungen nach den anwendbaren Rechtsvorschriften, insbesondere nach § 23 Abs. 2 WpÜG in Verbindung mit § 14 Abs. 3 Satz 1 WpÜG, im Internet unter <https://www.kd-investment.de> und im Bundesanzeiger veröffentlicht und der BaFin gemeldet (§ 14 Abs. 3 S.2 iVm § 31 Abs. 6 WpÜG).

Sollte der Kaufpreis für während der Annahmefrist erworbene NSI-Aktien (Parallelerwerbe) wertmäßig höher sein als die Angebotsgegenleistung, so erhöht sich die Angebotsgegenleistung um den Unterschiedsbetrag (§ 31 Abs. 4 WpÜG).

Sollte der Kaufpreis für die innerhalb eines Jahres nach Veröffentlichung des Angebots gemäß § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 WpÜG außerhalb der Börse erworbenen NSI-Aktien (Nacherwerbe) wertmäßig höher sein als die Angebotsgegenleistung, hat dies hingegen aufgrund des Ablaufs der Annahmefrist keine direkte Auswirkung auf die Höhe der Angebotsgegenleistung. Die Bieterin oder die mit ihr gemeinsam handelnde Personen oder deren Tochterunternehmen ist in einem solchen Fall allerdings gegenüber den Inhabern der NSI-Aktien, die das Angebot angenommen haben, zur Zahlung einer Geldleistung in Höhe des Unterschiedsbetrages verpflichtet (§ 31 Abs. 5 WpÜG).

6.9. Verpflichtungen Dritter zur Annahme des Angebots

Die Bieterin hat mit keinem der Aktionäre der NSI Vereinbarungen über die Verpflichtung zur Annahme des Angebots abgeschlossen.

7. Hintergrund des Angebots

7.1. Wirtschaftlicher und strategischer Hintergrund des Angebots

Die Bieterin KDI ist bereits in Höhe von 12,06 % am Grundkapital und den Stimmrechten der Zielgesellschaft beteiligt.

Mit dem Delisting beabsichtigt die Zielgesellschaft NSI den Rückzug aus dem regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse. Ein Rückzug vom Kapitalmarkt und von den Börsen insgesamt geht mit dem Delisting nicht einher. Vielmehr handelt es sich um ein sog. *Downlisting*. Die bereits bestehende Einbeziehung der NSI bei der Börse München in den Handel im Segment *m:access* des Freiverkehrs und in den Handel im Freiverkehr der Börsen in Berlin und Stuttgart soll fortbestehen.

Mit dem *Downlisting* geht eine wesentliche Kosteneinsparung einher, die sich aus den geringeren Anforderungen für die regelmäßige Finanzberichterstattung (Regelpublizität) und verringerten Kosten für das Listing selbst an den verbleibenden Handelsplätzen ergibt. Zudem passt das Marktumfeld des Segments *m:access* an der Börse München zur Größenordnung der NSI und dem angesprochenen Anlegerpublikum.

Der Widerruf der Börsenzulassung am regulierten Markt (*General Standard*) der Frankfurter Wertpapierbörse ermöglicht es der NSI, den regulatorischen Aufwand zu reduzieren und die durch die Börsennotierung im regulierten Markt beanspruchten Managementkapazitäten freizusetzen. Die NSI erwartet insbesondere durch die Umstellung der Rechnungslegung von IFRS auf HGB eine Kostenersparnis. Darüber hinaus bietet dieses Angebot den NSI-Aktionären eine sofortige und liquiditätsunabhängige Desinvestitionsmöglichkeit.

Die geringe Liquidität und hohe Volatilität des Börsenhandels in der Aktie zeigen, dass das Interesse des breiten Anlegerpublikums an der Frankfurter Wertpapierbörse abgenommen hat. Die Aktien der Emittentin stehen hier im Wettbewerb mit attraktiveren Wertpapieren von Unternehmen mit deutlich höherer Marktkapitalisierung und liquiderem Handel.

Demgegenüber verspricht ein kleineres Börsensegment wie der *m:access* eine deutlich höhere Aufmerksamkeit bei einem Anlegerpublikum, das sich auf kleinere und mittlere Unternehmen mit spezialisierten oder besonderen Geschäftsmodellen konzentriert. Für bisherige private Anleger bietet die Fortführung des Börsenhandels im Qualitätssegment *m:access* vergleichbare Möglichkeiten einer Anlage am Kapitalmarkt. Gleichzeitig dürfte die geänderte Aufmerksamkeit im neuen Segment neues Interesse von Käufern wecken und spezialisierte Anlegerkreise ansprechen.

7.2. Voraussetzung des Delistings

Gemäß § 39 Abs. 2 S. 3 Nr. 1 BörsG ist ein Widerruf der Zulassung (Delisting) von Aktien zum Handel an einem regulierten Markt nur dann zulässig, wenn zugleich ein Angebot nach dem WpÜG an alle

ausstehenden Aktionäre der Zielgesellschaft zum Erwerb aller Wertpapiere, die Gegenstand des Delisting-Angebots sind, veröffentlicht wird. Die Bieterin hat vor diesem Hintergrund die Ankündigung veröffentlicht und damit ein Angebotsverfahren gemäß den Bestimmungen des WpÜG in Verbindung mit § 39 Abs. 2 und 3 BörsG eingeleitet.

7.3. Kein Pflichtangebot bei Erlangung der Kontrolle über die Zielgesellschaft

Sofern die Bieterin und ihr beherrschender Gesellschafter Karsten Dümmler auf Grund des Angebots, welches ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot in Zusammenhang mit einem Delisting-Angebot ist, Kontrolle über die Zielgesellschaft im Sinne des § 29 Abs. 2 WpÜG erwirbt, besteht keine Verpflichtung der Bieterin und von Herrn Dümmler, ein Pflichtangebot nach § 35 Abs. 2 S. 1 WpÜG abzugeben.

7.4. Delisting

Die Bieterin und die Zielgesellschaft (NSI) haben am 02. Februar 2024 eine Delisting-Vereinbarung geschlossen und werden nach Möglichkeit darauf hinwirken, dass der Antrag auf Widerruf der Zulassung der NSI-Aktien zum regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse so gestellt wird, dass der Widerruf nicht vor Ablauf der weiteren Annahmefrist (siehe oben Ziffer 4.4) wirksam wird.

Sofern die Geschäftsführung der Frankfurter Wertpapierbörse die Voraussetzungen für ein Delisting als erfüllt erachtet, widerruft die Geschäftsführung der Frankfurter Wertpapierbörse die Zulassung der NSI-Aktien zum Handel im regulierten Markt im Teilsegment *General Standard* der Frankfurter Wertpapierbörse.

In dem Fall, dass die Geschäftsführung der Frankfurter Wertpapierbörse dem Delisting-Antrag stattgibt, werden die NSI-Aktien, die während der Annahmefrist nicht angedient wurden, bis zum Wirksamwerden des Widerrufsbeschlusses unter der ISIN 000A1RFHN7 an der Frankfurter Wertpapierbörse im regulierten Markt im Teilsegment *General Standard* gehandelt. Gemäß § 46 Abs. 3 der Börsenordnung für die Frankfurter Wertpapierbörse wird der Widerruf der Zulassung zum Handel gemäß § 39 Abs. 2 S. 3 Nr. 1 BörsG regelmäßig drei Börsentage nach seiner Veröffentlichung durch die Geschäftsführung der Frankfurter Wertpapierbörse wirksam.

Das Delisting der NSI-Aktien hat für die NSI-Aktionäre insbesondere die folgenden Auswirkungen:

- (1) Nach dem Delisting endet der Handel mit NSI-Aktien im regulierten Markt im Teilsegment *General Standard* der Frankfurter Wertpapierbörse. Die NSI-Aktien sind nicht zum Handel im regulierten Markt einer anderen Wertpapierbörse in Deutschland oder im Europäischen Wirtschaftsraum zugelassen. Daher werden NSI-Aktionäre nicht mehr in der Lage sein, ihre NSI-Aktien im regulierten Markt einer Wertpapierbörse zu handeln, was zu möglichen Einschränkungen der Handelbarkeit der NSI-Aktien und damit einhergehend zu möglichen Kursverlusten führen könnte. Kursverluste können auch dann eintreten, wenn sich das Delisting verzögert oder nicht erfolgt.

- (2) Mit dem Delisting wird ein Börsenkurs für die NSI-Aktien im regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse nicht mehr verfügbar sein.
- (3) Der Beginn oder Vollzug des Angebots oder die Umsetzung des Delistings könnten zu möglichen Einschränkungen der Handelbarkeit der NSI-Aktien und damit einhergehend zu möglichen Kursverlusten führen (vgl. *hierzu auch Ziffer 15.2*)
- (4) Die NSI-Aktien sind in den Handel im Freiverkehr in Berlin, Stuttgart und in München im Segment *m:access* der Börse München, die von der Bayerische Börse AG als Trägerin betrieben wird, einbezogen. Grundsätzlich entscheiden die jeweiligen Börsen eigenständig, ob die Einbeziehung der NSI-Aktie mit dem Widerruf der Börsenzulassung der NSI-Aktien im regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse endet oder nicht. Im Falle des Fortbestands der Einbeziehung der NSI-Aktien in den Handel im Freiverkehr können die Aktien der Zielgesellschaft weiterhin an einer Börse gehandelt werden.
- (5) Sollte sich der Vorstand der Zielgesellschaft (NSI) in der Zukunft entscheiden, die Einbeziehung der Aktien in den Handel im Freiverkehr in Berlin, Stuttgart und im Segment *m:access* des Freiverkehrs der Börse München zu kündigen, ist kein weiteres Delisting-Angebot nach dem WpÜG oder aufgrund anderer Rechtsvorschriften notwendig.
- (6) Selbst wenn bestimmte organisierte Handelsplattformen für NSI-Aktionäre zugänglich bleiben sollten, verfügen diese Märkte möglicherweise nicht über ausreichende Liquidität, um normale Handelsaktivitäten zu ermöglichen.
- (7) Nach dem Delisting sind bestimmte Rechtsvorschriften, insbesondere Transparenz- und Berichtspflichten, nicht mehr auf die Zielgesellschaft, die NSI-Aktionäre und die NSI-Aktien anwendbar. Zu diesen Vorschriften zählen unter anderem die §§ 33ff. WpHG (Stimmrechtsmitteilungen) und Pflichten eines Emittenten nach den §§ 48ff. WpHG. Durch Wegfall der Anwendbarkeit der §§ 114 ff. WpHG und des § 264d HGB gelten weniger strenge Anforderungen an die Finanzberichterstattung und die handelsrechtlichen Berichtspflichten. Art. 14 (Verbot von Insidergeschäften und unrechtmäßige Offenlegung von Insiderinformationen) Art. 17 (Veröffentlichung von Insiderinformationen), Art. 18 (Insiderlisten) und Art. 19 (Eigengeschäfte von Führungskräften) der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 über Marktmissbrauch (Marktmissbrauchsverordnung, *Market Abuse Regulation*, „MAR“) gelten für die weiter beibehaltene Einbeziehung der NSI-Aktien in den Handel im Freiverkehr in Berlin, Stuttgart und im Segment *m:access* des Freiverkehrs der Börse München.
- (8) Insgesamt führt das Delisting zu einem deutlich niedrigeren Schutzniveau für NSI-Aktionäre.
- (9) Nach Vollzug des Delistings ist die Zielgesellschaft nicht mehr verpflichtet, eine Entsprechenserklärung nach dem Deutschen Corporate Governance Kodex abzugeben, da der Deutsche Corporate Governance Kodex nicht mehr auf die Zielgesellschaft anwendbar sein wird.

8. Absichten der Bieterin (KDI)

Abgesehen von Maßnahmen in Bezug auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der KDI (vgl. Ziffer 14) hat die KDI keine weiteren Absichten in Bezug auf die künftige Geschäftstätigkeit, den Sitz und den Standort wesentlicher Unternehmensteile der NSI sowie bezüglich der Verwendung des Vermögens, künftige Verpflichtungen, Mitglieder der Geschäftsführungsorgane der NSI, Arbeitnehmer und Arbeitnehmervertretungen und ihrer wesentlichen Beschäftigungsbedingungen.

8.1. Künftige Geschäftstätigkeit; Verwendung des Vermögens und künftige Verpflichtungen der Zielgesellschaft

Die Bieterin verfolgt nicht die Absicht, Änderungen hinsichtlich der Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaft, der Verwendung ihres Vermögens oder ihrer künftigen Verpflichtungen herbeizuführen.

8.2. Auswirkungen auf die Organe der Zielgesellschaft

Die Bieterin beabsichtigt nicht, auf eine Änderung der Zusammensetzung oder Größe des Vorstands oder des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft hinzuwirken. Die Bieterin beabsichtigt weiterhin, durch Karsten Dümmler im Aufsichtsrat vertreten zu sein.

8.3. Arbeitnehmer

Die Bieterin beabsichtigt nicht, in nähere Zukunft maßgeblichen Einfluss auf die Personalausstattung, die Organisation und die Besetzung oder Streichung von Stellen zu nehmen. Sie beabsichtigt keine Umstrukturierung oder andere individual- oder kollektivarbeitsrechtliche Maßnahmen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Zielgesellschaft ihre Organisation im Zuge des Delistings den geringeren regulatorischen Anforderungen anpasst.

8.4. Sitz, Standort wesentlicher Unternehmensteile der Zielgesellschaft

Die Bieterin beabsichtigt nicht, auf eine Änderung des Sitzes der Zielgesellschaft oder ihrer Tochtergesellschaften oder eine Änderung oder Schließung der Standorte wesentlicher Unternehmensteile der Zielgesellschaft hinzuwirken.

8.5. Mögliche Strukturmaßnahmen

Die Bieterin beabsichtigt über das Delisting hinaus keine Strukturmaßnahmen bei der Zielgesellschaft oder ihrer Tochterunternehmen.

8.6. Absichten bezüglich des eigenen Geschäftsbetriebes der Bieterin

Abgesehen von den in Ziffer 14 erläuterten Maßnahmen und Auswirkungen eines erfolgreichen Angebots auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der KDI verfolgt die KDI keine weiteren Absichten in Bezug auf ihre künftige Geschäftstätigkeit, den Sitz, der Verwendung des Vermögens, künftige Verpflichtungen, Mitglieder der Geschäftsführungsorgane der KDI, Arbeitnehmer und Arbeitnehmervertretungen und ihrer wesentlichen Beschäftigungsbedingungen.

9. Gegenleistung

9.1. Angebotsgegenleistung

Gemäß § 39 Abs. 3 S. 2 BörsG iVm. § 31 Abs. 1 S. 1 WpÜG hat die Bieterin den NSI-Aktionären eine angemessene Gegenleistung für deren NSI-Aktien anzubieten. Mit Veröffentlichung der Entscheidung der Bieterin zur Abgabe eines Angebots gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 und Abs. 3 WpÜG iVm. § 39 Abs. 2 S. 3 Nr. 1 BörsG am 02. Februar 2024 hat die Bieterin angekündigt, vorbehaltlich der Mindestpreisregelungen die NSI-Aktien zu einem Angebotspreis von voraussichtlich EUR 1,30 je Aktie erwerben zu wollen.

Die Bieterin bietet allen NSI-Aktionären den Erwerb der NSI-Aktien zu einer Angebotsgegenleistung in Höhe von EUR 1,30 je NSI-Aktie an.

9.2. Gesetzlicher Mindestangebotspreis

Der Mindestpreis, der den NSI-Aktionären gemäß § 39 Abs. 3 S. 2 BörsG iVm. § 31 Abs. 1, 7 WpÜG iVm. § 4 und § 5 WpÜG-AngebV für ihre Aktien der NSI anzubieten ist, bestimmt sich nach dem höheren der drei im Folgenden dargestellten Werte und Bemessungsregeln.

9.3. Mindestpreis nach Vorerwerben

Bei einem freiwilligen öffentlichen Angebot muss nach § 31 Abs. 1, 7 WpÜG iVm. § 4 WpÜG-AngebV die Gegenleistung mindestens dem Wert der höchsten, von der Bieterin, einer mit ihr gemeinsam handelnden Person oder deren Tochterunternehmen innerhalb der letzten sechs Monate vor der Veröffentlichung der Angebotsunterlagen oder vereinbarten Gegenleistung entsprechen („Vorerwerbspreis“).

Weder die Bieterin, noch mit ihr gemeinsam handelnde Personen oder deren Tochterunternehmen haben in den sechs Monaten vor der Veröffentlichung der Angebotsunterlage gemäß § 14 Abs. S. 1 WpÜG Aktien der Zielgesellschaft erworben oder für den Erwerb eine Gegenleistung gewährt oder vereinbart. Es sind daher keine Vorerwerbe zu berücksichtigen.

9.4. Drei-Monats-Durchschnittskurs

Gemäß § 31 Abs. 1, 7 WpÜG iVm. § 5 Abs. 1 WpÜG-AngebV muss die Gegenleistung bei freiwilligen öffentlichen Übernahmeangeboten mindestens dem gewichteten inländischen Börsenkurs während des Drei-Monatszeitraums vor der Veröffentlichung der Entscheidung der Bieterin zur Abgabe eines Angebots gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 WpÜG entsprechen („Drei-Monats-Durchschnittskurs“).

Die BaFin hat der Bieterin mit Schreiben vom 09. Februar 2024 mitgeteilt, dass der gültige Drei-Monats-Durchschnittskurs der NSI-Aktie für den maßgeblichen Stichtag 01. Februar 2024 EUR 1,29 beträgt.

9.5. Sechs-Monats-Durchschnittskurs

Für Delisting Übernahmeangebote muss gemäß § 39 Abs. 3 S. 2 BörsG iVm § 31 Abs. 1, 7 WpÜG iVm § 5 Abs. 1 WpÜG-AngebV mindestens dem gewichteten inländischen Börsenkurs während des Sechs-Monatszeitraums vor der Veröffentlichung der Entscheidung der Bieterin zur Abgabe eines Angebots gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 WpÜG entsprechen („Sechs-Monats-Durchschnittskurs“).

Abweichend von dem Sechs-Monats-Durchschnittskurs ist die Bieterin gemäß § 39 Abs. 3 S. 4 BörsG zur Zahlung einer Gegenleistung verpflichtet, die dem anhand einer Bewertung der Zielgesellschaft ermittelten Wert des Unternehmens entspricht.

Mit Schreiben vom 9. Februar 2024 hat die BaFin der Bieterin mitgeteilt, dass für die letzten sechs Monate vor Veröffentlichung gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 WpÜG kein gültiger Sechs-Monats-Durchschnittskurs der NSI-Aktie festgestellt werden konnte.

Gemäß § 39 Abs. 3 S.4 BörsG hat daher die Höhe der Gegenleistung mindestens dem anhand einer Bewertung der Zielgesellschaft ermittelten Wert des Unternehmens zu entsprechen („Unternehmensbewertung“).

Übersteigt die Unternehmensbewertung je Aktie, die anstelle des Sechs-Monats-Durchschnittskurs maßgeblich ist, den Drei-Monats-Durchschnittskurs, bestimmt die Unternehmensbewertung den Mindestpreis, anderenfalls richtet sich der Mindestpreis nach dem ermittelten Drei-Monats-Durchschnittskurs.

9.6. Bewertung der Zielgesellschaft

Für die Bewertung eines Unternehmens im Ganzen haben sich in Theorie und Praxis Grundsätze herausgebildet, wonach sich der Wert eines Unternehmens allein nach dem Nutzen richtet, den es in Zukunft erbringen kann. Dieser Nutzen besteht aufgrund der finanziellen Unternehmensziele in der Fähigkeit, ausschüttungsfähige Überschüsse zu erzielen. Damit ist der Ertragswert, als Saldo aller auf den Bewertungsstichtag abgezinsten zukünftigen entnahmefähigen Überschüsse, der maßgebende Wert des Unternehmens. Alternativ kommen die dem Ertragswertverfahren gleichwertigen Discounted Cash Flow-Verfahren zur Anwendung.

Bei der Ermittlung des Werts eines Unternehmens sind regelmäßig die Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen gemäß dem Standard IDW S1 in der Fassung vom 02. April 2008 des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. mit aktuellem Stand vom 04. Juli 2016 anzuwenden. Ausgehend von einer Unternehmensplanung ist die Unternehmensbewertung auf der Grundlage der Annahme einer autonomen Finanzierung der Zielgesellschaft zu erstellen.

Zu den Voraussetzungen für die einem Unternehmen inhärente Ertragskraft gehören neben der vorhandenen materiellen Substanz im Sinne einer betriebsbereiten Kapazität vor allem die Produkte (Markenname), die Innovationskraft, die Stellung im Markt, die Beziehungen zu den Abnehmern, die Qualität

des Managements, die innere Organisation sowie eine Vielzahl weiterer qualitativer Faktoren. Der Ertragswert ist mit besonderer Betonung der zukünftigen Entwicklung zu ermitteln. Die Ertragswertungen sind nach dem am Bewertungsstichtag herrschenden Verhältnissen zu prognostizieren, wobei Chancen und Risiken gleichermaßen zu würdigen sind.

Der Wert eines operativ tätigen Unternehmens wird typischerweise nicht durch die isolierten Werte der einzelnen Bestandteile des Vermögens und der Schulden bestimmt, sondern durch das Zusammenwirken von materiellen und immateriellen Werten. Dies gilt gemäß dem Standard S10 des IDW zu den Grundsätzen zur Bewertung von Immobilien auch für die Bewertung von Immobilienunternehmen, weil bei der Unternehmensbewertung die wirtschaftliche Unternehmenseinheit und damit das Zusammenwirken aller Werte der einzelnen Bestandteile des Vermögens und der Schulden bewertet wird.

Die Zielgesellschaft ist jedoch nicht operativ tätig, sondern eine Holdinggesellschaft für eine Gruppe von Unternehmen aus der Finanzanlagenvermittlung und dem Immobilienwesen. Ein wesentlicher Teil der Geschäftstätigkeit besteht in der Vermietung und Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie in dem Verkauf von gehaltenen Immobilien und dem Vermittlungsgeschäft von Fremdoobjekten.

Aktuell befindet sich die Immobilienbranche in der Krise. Selbst einige der größten Unternehmen in diesem Bereich mussten Milliardenverluste hinnehmen und ihre Pläne deutlich nach unten korrigieren. Das Transaktionsvolumen ist deutschlandweit signifikant gesunken. Im zweiten Halbjahr 2023 konnte die Zielgesellschaft über ihre Immobilientöchter lediglich sechs Immobilien zu einem Gesamtkaufpreis von TEUR 617 veräußern.

Aufgrund dieser aktuellen Krise wurde von einer Ertragswertermittlung des Immobiliensegments Abstand genommen. Stattdessen wurde auf Basis des IFRS-Konzernzwischenabschlusses zum 30. Juni 2023 das Eigenkapital zum 31. Dezember 2023 zu Zeitwerten ermittelt und als Unternehmenswert angesetzt. Damit lehnt sich die Bewertung an das auf Marktwerten gestützte Net-Asset-Value-Verfahren („NAV-Verfahren“) an. Das NAV-Verfahren berechnet den Wert des Unternehmens anhand des Nettoinventarwertes, nämlich die Summe aller bewerteten Vermögensgegenstände in der Gesellschaft abzüglich sämtlicher Verbindlichkeiten. Das NAV-Verfahren ist dem Grunde nach ein stichtagsbezogenes, statisches Bewertungsverfahren, das einen objektivierbaren Wert mit einem hohen Maß an Überprüfbarkeit bietet. Im Gegensatz zu einer Bewertung nach dem Ertragswertverfahren werden zukünftige Beteiligungs- bzw. Immobilienkäufe und –verkäufe nicht berücksichtigt. Zukünftige Ertragswertungen aus solchen Maßnahmen spiegeln sich regelmäßig im Börsenkurs und in der Marktkapitalisierung wider.

Der IFRS-Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2023 der Zielgesellschaft enthält die Zeit- bzw. Marktwerte der Immobilien, die insgesamt rund 84 % der gesamten Vermögenswerte zu Zeitwerten im Konzern ausmachen, sowie die mit den einzelnen Beteiligungen oder Teilkonzernen erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände und Geschäfts- oder Firmenwerte. Daneben sind die Finanzierungsverbindlichkeiten zu Marktwerten enthalten. Durch die Passivierung latenter Steuern sind die im Falle einer Veräußerung der Immobilien zum angesetzten Zeitwert anfallenden Körperschaft- und Gewerbesteuern bereits berücksichtigt. Das so ermittelte Eigenkapital zum 30. Juni 2023 wurde um die Ergebnisse

des zweiten Halbjahres 2023 fortgeschrieben. Veränderungen im Immobilienbestand waren nicht zu berücksichtigen, weil in diesem Zeitraum keine Transaktionen mit nennenswertem Einfluss auf das Eigenkapital erfolgt sind. Über die zu Zeitwerten bewerteten Immobilien und Geschäfts- oder Firmenwerte des Immobilienbereichs hinausgehende stille Reserven sind nicht erkennbar.

Bei der Bewertung des Finanzanlagenvermittlungssegments wurde insoweit auf eine ertragswertorientierte Bewertung zurückgegriffen, als dass dem sich ergebenden Eigenkapital zum 31. Dezember 2023 der geschätzte Zeitwert dieses Segments mit einem verwalteten Vermögen von rd. EUR 600 Mio. als der erwartete Verkaufspreis nach Abzug der Verbindlichkeiten von EUR 5,5 Mio. gegenübergestellt wurde. Es hat sich eine Aufwertung von mehr als EUR 2,2 Mio. ergeben. Dies lässt sich damit erklären, dass die bei Erwerb dieses Segments aufgedeckten stillen Reserven in immateriellen Vermögensgegenständen im Konzernabschluss zwischenzeitlich zumindest teilweise abgeschrieben wurden, so dass sich das Eigenkapital im Konzern insoweit vermindert hat, ohne dass es zu einer entsprechenden Minderung des Ertragswerts gekommen ist.

Auf der Grundlage der Informationen aus einem von der KDI in Auftrag gegebenen Gutachten der NPP Niethammer, Posewang & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit Sitz in Hamburg vom 08. März 2024, dessen Gegenstand die Ermittlung des Unternehmenswerts der Zielgesellschaft zum 01. Februar 2024 ist, beläuft sich der Unternehmenswert der Zielgesellschaft auf EUR 4.328.204,40, entsprechend auf **EUR 0,92** EUR je Aktie.

Der Gutachter gelangt zu der Einschätzung, dass die Ermittlung eines Unternehmenswerts der Zielgesellschaft anhand des Ertragswertverfahrens kein belastbares Ergebnis liefern wird. Die Planung könne aufgrund der nicht operativen Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaft als Holdinggesellschaft keine längerfristige Übersicht der erwarteten finanziellen Überschüsse liefern.

9.7. Konzernbilanz

	Erläuterung	Konzern	NSI Asset AG	Finanzanlagenvermittlung	Immobilien
NSI Asset AG					
Konzern-Bilanz (alle Werte in EUR)					
Kurzfristige Vermögenswerte					
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		2.975.796,97	795.393,07	148.601,74	2.031.802,16
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Grundstücke und Bauten	(1)	12.510.662,05	0,00	0,00	12.510.662,05
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2.218.437,16	0,00	505.990,52	1.712.446,64
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte		553.901,16	34.252,35	93.683,35	425.965,46
Laufende Steuerforderungen		262.064,23	21.165,36	8.451,12	232.447,75
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte		468.964,20	0,00	1.755,06	467.209,14
Summe kurzfristige Vermögenswerte		18.989.825,77	850.810,78	758.481,79	17.380.533,20
Langfristige Vermögenswerte					
Geschäfts- oder Firmenwerte	(2)	16.816.487,76	0,00	5.735.695,42	11.080.792,34
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	(3)	747.928,22	0,00	742.323,22	5.605,00
Nutzungsrechte aus langfristigen Miet- und Leasingverträgen		29.251,82	29.251,82	0,00	0,00
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	(4)	81.421.350,12	0,00	0,00	81.421.350,12
Sachanlagen		135.180,66	11.191,01	3.949,31	120.040,34
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		131.638,00	131.638,00	0,00	0,00
Aktive latente Steuern	(5)	1.357.051,33	0,00	0,00	1.357.051,33
Summe langfristige Vermögenswerte		100.638.887,91	172.080,83	6.481.967,95	93.984.839,13
Summe der Vermögenswerte		119.628.713,68	1.022.891,61	7.240.449,74	111.365.372,33
Kurzfristige Verbindlichkeiten					
Kurzfristige Finanzschulden		22.216.017,88	150.000,00	1.676.666,85	20.389.351,03
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		611.144,81	722,88	28.559,01	581.862,92
Laufende Steuerschulden		78.979,74	8.923,52	26.838,29	43.217,93
Kurzfristige Steuerrückstellungen		621.847,41	0,00	0,00	621.847,41
Kurzfristige sonstige Rückstellungen		741.336,06	377.570,00	235.386,06	128.380,00
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		3.266.840,73	1.215,12	64.612,56	3.201.013,05
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		27.536.166,63	538.431,52	2.032.062,77	24.965.672,34
Langfristige Verbindlichkeiten					
Langfristige Finanzschulden		75.827.925,70	1.275.000,00	1.726.200,00	72.826.725,70
Verpflichtungen aus langfristigen Miet- und Leasingverträgen		31.991,61	31.991,61	0,00	0,00
Pensionsrückstellungen		320.981,00	320.981,00	0,00	0,00
Passive latente Steuern	(5)	9.027.871,11	0,00	179.893,41	8.847.977,70
Summe langfristige Verbindlichkeiten		85.208.769,42	1.627.972,61	1.906.093,41	81.674.703,40
Summe der Verbindlichkeiten		112.744.936,05	2.166.404,13	3.938.156,18	106.640.375,74
Konzern-Eigenkapital zum 30.06.2023					
davon nicht beherrschende Anteile	(6)	-2.363.358,66	0,00	0,00	-2.363.358,66
Summe Eigenkapital der Aktionäre der NSI Asset AG zum 30.06.2023		4.520.418,97	-1.143.512,52	3.302.293,56	2.361.637,93
Ergebnis 2. HJ 2023					
davon nicht beherrschende Anteile		243.519,35	0,00	0,00	243.519,35
Zeitwertbewertung Finanzanlagenvermittlung		2.228.914,44	0,00	2.228.914,44	0,00
Summe Eigenkapital der Aktionäre der NSI Asset AG zum 31.12.2023		4.326.967,76	-1.542.015,52	5.500.000,00	368.983,28

(Tabelle: Konzernbilanz, Erläuterungen zu (1) bis (6) siehe unten)

9.8. Erläuterungen

(1) Zu Veräußerungszwecken gehaltene Grundstücke und Bauten

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 2023 einen Teil der gehaltenen Immobilien der Wohngesellschaft Zwickauer Land mbh („WZL“) sowie der NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH. Der Erstansatz zum 31. Dezember 2021 erfolgte im Sinne des IAS 16 bzw. IAS 40 mit dem beizulegenden Zeitwert (Fair Value).

Die Folgebewertung erfolgt unter Anwendung der Vorgaben aus IFRS 5.15 zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten.

Die Überprüfung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien zum 31. Dezember 2022 erfolgte dabei mit der Hilfe von externen Immobilienbewertungsgutachten, welche von einer unabhängigen Immobilienbewertungsplattform erstellt worden sind. Die beizulegenden Zeitwerte wurden zum 30. Juni 2023 geprüft und ergaben wie auch schon zum 30. Juni 2022 keine Anzeichen für einen Abwertungsbedarf der Immobilien (IFRS 5).

(2) Geschäfts- und Firmenwerte

Geschäfts- oder Firmenwerte	30.06.2023 €
Goodwill 4 Free-Gruppe (inkl. FV24, FV24GB, DGF) ⁽¹⁾	5.366.176,66
Goodwill Duwensee ⁽²⁾	369.518,76
CGU⁽³⁾ – Finanzanlagenvermittlung	5.735.695,42
Goodwill NSI Sachsen-Teilkonzern (inkl. WZL & StJ) ⁽⁴⁾	3.892.145,40
Goodwill NSI Netfonds-Teilkonzern (inkl. PF I, PF II, PF III, Rungholt, NSI HD) ⁽⁵⁾	7.188.596,94
CGU – Immobilien-Beteiligungen	11.080.742,34
Summe Geschäfts- oder Firmenwerte	16.816.437,76

- (1) Zur 4 Free Gruppe gehören die Unternehmen Fondsvermittlung24.de GmbH („FV24“) , Fondsvermittlung24.de Geschlossene Beteiligungen GmbH („FV24GB“) und die DGF Deutsche Gesellschaft für Finanzanalyse mbH („DGF“)
- (2) Duwensee ist die D.O. Duwensee & Partner GmbH
- (3) Cash Generating Unit („CGU“) ist die kleinsten identifizierbare Gruppe von Vermögensgegenständen innerhalb eines Unternehmens, welche selbstständig Kapitalfluss generiert.

- (4) Zu NSI Sachen gehören die Unternehmen Wohnungsgesellschaft Zwickauer Land mbH („WZL“) und die St. Jacobus Grundbesitz Sachsen GmbH („StJ“)
- (5) Zur NSI Netfonds gehören die Unternehmen NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH („PF I“) NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH („PF II“), die NSI Immobilien Portfolio Dritte GmbH („PF III“), Rungholt 1 GmbH („Rungholt“) und die NSI HD Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH („NSI HD“)

Die Geschäfts- oder Firmenwerte werden zu Anschaffungskosten, abzüglich kumulierter Wertminderungen, angesetzt. Ausgewiesen werden hier sowohl originär erworbene Geschäfts- und Firmenwerte als auch der sich im Rahmen der Erstkonsolidierung und Kaufpreisallokation eines Unternehmenszusammenschlusses ergebende Goodwill, der nach der Full-Goodwill-Methode (IFRS 3.19a) berechnet wird.

Goodwill 4 Free-Gruppe

Die Anschaffungskosten der Anteile der 4 Free AG („4 Free“) im Rahmen des Aktientausches (Kapitalerhöhung durch Sacheinlage und Ausgabe der neuen Aktien an die bisherigen 4 Free-Aktionäre) zuzüglich Barzahlung wurden nach der Full-Goodwill-Methode gemäß IFRS 3.19a bewertet. Wesentlicher Faktor für die Erfassung eines Goodwills für die 4 Free-Gruppe waren die zukünftigen Geschäftsvolumens- und Ertragserwartungen der 4 Free-Gruppe und damit positiven Auswirkungen auf die Ertragslage des Konzerns.

Goodwill Duwensee

Wesentlicher Faktor für die Erfassung eines Goodwills für die G.O. Duwensee & Partner GmbH („Duwensee“) waren die zukünftigen Geschäftsvolumens- und Ertragserwartungen der Duwensee und damit positiven Auswirkungen auf die Ertragslage des Konzerns.

Goodwill NSI Sachsen-Teilkonzern

Die NSI Sachsen Portfolio GmbH („NSI Sachsen“) wurde im November 2020 zu Anschaffungskosten von TEUR 1.500 erworben. Die NSI Sachsen hat im Februar 2021 jeweils 89,5% der Anteile an der WZL und der StJ erworben. Der anzusetzende verbleibende Goodwill für die WZL beläuft sich auf TEUR 3.900 und für die StJ auf TEUR 400. Wesentliche Faktoren für die Erfassung eines Goodwills für die WZL und StJ waren vorhandene Wertsteigerungspotentiale in den erworbenen Immobilien der Gesellschaften und die damit verbundenen positiven Auswirkungen auf die Ertragslage des Konzerns. Der Goodwill wurde im Rahmen der Allokation auf die vorhandenen Immobilien der WZL und StJ verteilt. Durch Teilverkäufe des Immobilienportfolios der WZL wurden bis zum 30. Juni 2023 aktivierte stille Reserven in Grundstücken und Bauten in Höhe von TEUR 1.755 (davon TEUR 57 in 2023, TEUR 1.024 in 2022 sowie TEUR 674 in 2021) aufgelöst, damit verbunden war die Auflösung von latenten Steuern (TEUR 19 in 2023, TEUR 330 in 2022 und TEUR 218 in 2021). Die Veräußerung von Immobilien der WZL, auf

welche der Goodwill verteilt worden ist, führte im ersten Halbjahr 2023 zu einer teilweisen Auflösung des Goodwills in Höhe von TEUR 14.

Goodwill NSI Netfonds-Teilkonzern

Die Anteile an der NSI Netfonds Structured Investments GmbH („NSI Netfonds“) (88,72 %) und ihren Tochterunternehmen (PF I, 100 %, PF II, 100 %, PF III, 100 %, Rungholt, 89,1 %) wurden im Dezember 2021 zu Anschaffungskosten von TEUR 9.937 erworben. Wesentlicher Faktor für die Erfassung eines Goodwills für den NSI Netfonds-Teilkonzern waren die zukünftigen Geschäftsvolumens- und Ertragsserwartungen der Teilkonzern-Gesellschaften insbesondere aus dem Projekt- und Vermittlungsgeschäft und damit positiven Auswirkungen auf die Ertragslage des Konzerns. Durch Teilverkäufe des Immobilienportfolios wurden aktivierte stille Reserven in Grundstücken und Bauten in Höhe von TEUR 770 (davon TEUR 109 bis zum 30. Juni 2023, TEUR 661 in 2022 sowie EUR 0 in 2021) aufgelöst, damit verbunden war die Auflösung von latenten Steuern (TEUR 36 bis zum 30. Juni 2023, TEUR 213 in 2022 sowie EUR 0 in 2021). Durch Teilverkäufe des Immobilienportfolios der Rungholt wurden bis zum 30. Juni 2023 aktivierte stille Reserven in Grundstücken und Bauten in Höhe von TEUR 168 (davon TEUR 168 bis zum 30. Juni 2023 sowie EUR 0 in 2022) aufgelöst, damit verbunden war die Auflösung von latenten Steuern (TEUR 54 bis zum 30. Juni 2023 sowie EUR 0 in 2022).

Impairment-Test

Im Rahmen des jährlichen Impairment-Tests gemäß IAS 36.10 wurden zuletzt zum 31. Dezember 2022 die oben aufgeführten Goodwills der 4 Free-Gruppe, der Duwensee, der WZL und der StJ sowie der NSI Netfonds, der PF I, der PF II, der PF III und der Rungholt auf ihre Werthaltigkeit überprüft.

Innerhalb des zum 31. Dezember 2022 vorgenommenen Impairment-Tests wurden anhand der Cash-Flow-Planungen auf Basis des EBIT für die nächsten fünf Jahre entsprechende Nutzungswerte als Barwerte nach dem DCF-Verfahren unter Verwendung eines Kapitalisierungszinssatzes nach den gewichteten durchschnittlichen Kapitalkosten (WACC) von 8,70 % p.a. berechnet. Eine Wachstumsrate des Endwertes für die ewige Rente wurde in Höhe von 0,5 % angesetzt. Die zum 31. Dezember 2022 berechneten Nutzungswerte haben die zugehörigen bilanzierten Vermögenswerte deutlich überschritten, so dass keine Impairment-Abwertung erforderlich wurde.

Im Segment Immobilien-Beteiligung stellen die Teilkonzerne NSI Sachsen und NSI Netfonds jeweils eigenständige Bereiche der NSI Asset AG dar.

Für den Teilkonzern NSI Sachsen wurde im Rahmen eines Impairment-Tests der aufgeführte Goodwill für die WZL und StJ gemäß IAS 36.10 auf seine Werthaltigkeit anhand des Preises je Quadratmeter bei den verkauften Objekten und des Zeitwerts je Quadratmeter überprüft und kein Bedarf für eine Impairment-Abwertung festgestellt.

Innerhalb des zum 31. Dezember 2022 vorgenommenen Impairment-Tests für den NSI Netfonds-Teilkonzern wurde die ursprünglich aufgesetzte Cash-Flow-Planung auf Basis des EBT für den gesamten Teilkonzern für die nächsten fünf Jahre aktualisiert. Der ermittelte Unternehmenswert deckt sowohl das aktuelle Eigenkapital des Teilkonzerns als auch den zugehörigen Goodwill, so dass eine Impairment-Abwertung nicht erforderlich wurde.

(3) Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Sonstige immaterielle Vermögenswerte	Erstkonsolidierung €	30.06.2023 €
Aus Kaufpreisallokation 4 Free-Gruppe		
Markennamen / Internetdomains	566.683,52	122.781,43
Softwareplattformen	357.668,31	0,00
Datenbanken	72.924,44	0,00
Kundendepotbestände, Kundenverträge	2.029.084,94	115.062,00
Langfristige Kundenspar- und Renteneinzahlungspläne	816.042,68	389.887,05
Summe	3.842.403,89	627.730,48
Aus Kaufpreisallokation Duwensee		
Markennamen / Internetdomains	99.160,38	44.622,17
Kundendepotbestände, Kundenverträge	277.597,38	0,00
Summe	376.757,76	44.622,17
EDV-Software, Neben-Domains (entgeltlich erworben)		75.575,57
Gesamtsumme		747.928,22

Unter den sonstigen immateriellen Vermögenswerten werden die sich im Rahmen der Erstkonsolidierung und Kaufpreisallokation eines Unternehmenszusammenschlusses ergebenden und bewertbaren identifizierbaren Intangibles (Markenrechte, Kundenverträge etc.) ausgewiesen. Die Bewertung der immateriellen Vermögenswerte erfolgt zum Barwert der generierbaren Cashflows, (anteilig) beschränkt durch die Anschaffungskosten. Die Intangibles werden entsprechend ihrer jeweils geschätzten Nutzungsdauer linear abgeschrieben, nämlich von zwei bis sieben Jahren (Datenbanken), drei bis sieben Jahren (Softwareplattformen), vier Jahren (Kundendepotverträge), zehn Jahren (Markennamen und Domains) bis 15 Jahren (Provisionsansprüche aus langfristigen Kundensparverträgen).

Des Weiteren werden Software-Lizenzen und erworbene Rechte an Internet-Domains ausgewiesen. Die Software wird zu Anschaffungskosten, vermindert um die planmäßigen linearen Abschreibungen mit einer Nutzungsdauer von drei Jahren angesetzt.

Im Rahmen des Impairment-Tests des Goodwills der Tochtergesellschaften der Finanzanlagenvermittlung ergaben sich weder zum 31. Dezember 2022 noch zum 30. Juni 2023 keine Anzeichen für einen Wertänderungsbedarf bei den sonstigen immateriellen Vermögenswerten.

(4) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Durch den Erwerb der WZL, der StJ sowie der Tochterunternehmen der NSI Netfonds werden im Konzern der NSI Asset AG Immobilien (Grundstücke und Gebäude) ausgewiesen, gemäß IAS 40 als „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“, wenn sie zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zur Wertsteigerung gehalten werden. Für die Folgebewertung wurde gemäß dem Wahlrecht in IAS 40.30 das Modell des beizulegenden Zeitwerts („Fair-Value-Model“) angewendet.

Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeimmobilien wurden zum 31. Dezember 2022 mit der Hilfe von externen Bewertungsgutachten geprüft, welche von einer unabhängigen Immobilienbewertungsplattform erstellt worden sind. Aufbauend auf diesen Bewertungsgutachten wurden die beizulegenden Zeitwerte auch zum 30. Juni 2023 geprüft. Zum Stichtag 30. Juni 2023 ergaben sich keine Anzeichen für einen Wertänderungsbedarf der IAS 40-Immobilien. Die Bewertung führt zu einer Abweichung zwischen den Wertansätzen gemäß IFRS-Bilanz und Steuerbilanz und resultiert in der Aktivierung aktiver und passiver latenter Steuern.

(5) Latente Steuern

Latente Steueransprüche und -verpflichtungen gemäß IAS 12.15 berechnen sich aus unterschiedlichen Wertansätzen eines bilanzierten Vermögenswerts oder einer Verpflichtung und dem jeweiligen steuerlichen Wertansatz. Hieraus resultieren in der Zukunft voraussichtliche Ertragsteuerbelastungs- oder -entlastungseffekte (temporäre Unterschiede).

Aktive latente Steuern

Die ausgewiesenen aktiven latenten Steuern resultieren aus der Fair Value-Bewertung der gehaltenen Renditeimmobilien in den Gesellschaften NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH (TEUR 1.073), NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH (TEUR 62) und NSI Immobilien Portfolio Dritte GmbH (TEUR 222). Da für diese Gesellschaften in den nächsten fünf Geschäftsjahren nachhaltige Gewinne erwartet werden, kommt es zum Ansatz aktiver latenter Steuern in Höhe von insgesamt TEUR 1.357 (Vj.: TEUR 1.357).

Aktive latente Steuern auf steuerrechtliche Verlustvorträge

Auf Ebene der NSI Asset AG bestehen erhebliche steuerrechtliche Verlustvorträge in Höhe von ca. EUR 29 Mio. Zwar können steuerrechtliche Verlustvorträge der NSI Asset AG grundsätzlich durch die Ergebnisabführungsverträge im Konzern genutzt werden. Nach Verrechnung der Ergebnisabführungen mit dem eigenen negativen steuerrechtlichen Ergebnis der NSI Asset von angenommenen TEUR -300 p.a. in den nächsten fünf Jahren verbleibt kein Verlustvortrag, der für

Gewinn genutzt werden kann. Eine darüber hinausgehende Nutzung der Verlustvorträge kann nach IAS 12.34 nicht bewertet werden.

Weitere nicht ansetzbare latente Steueransprüche

Mangels weiterer Ertragsteuervolumina bei der NSI Asset AG in den nächsten fünf Jahren können auf Ebene der NSI Asset AG auch keine aktiven latenten Steuern zum Stand 31. Dezember 2022 für dortige temporäre IFRS-Bewertungsunterschiede (Pensionsrückstellungen) angesetzt werden (IAS 12.24), ebenso keine für direkt im Eigenkapital verrechnete Kosten der Kapitalerhöhung. Dies gilt unverändert auch für den Stichtag 30. Juni 2023.

Passive latente Steuern

Die passiven latenten Steuern in Höhe von EUR 9 Mio. resultieren aus der Erstkonsolidierung der Tochterunternehmen und der in den Kaufpreisallokationen aufgedeckten stillen Reserven in identifizierbaren immateriellen Vermögensgegenständen, von Grund und Boden sowie Gebäuden. Darüber hinaus ergeben sich passive latente Steuern aus der Fair Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien i. S. d. IAS 40.

(6) Nicht beherrschende Anteile

Die NSI Sachsen hält 89,5% des Stammkapitals der WZL und der StJ bei 10,5 % Fremdanteilen. Unter den Ergebnisabführungsverträgen werden die Ergebnisse in voller Höhe an die NSI Sachsen Portfolio GmbH abgeführt. Dem Minderheitsgesellschafter steht eine Ausgleichszahlung zu, die unter den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen wird.

An der NSI Netfonds Structured Investments GmbH hält die NSI Asset AG zum 30. Juni 2023 88,72 % der Anteile bei 11,28 % Fremdanteilen. Über die NSI Netfonds hält die NSI Asset AG zudem 89,1% der Anteile an der Rungholt 1 GmbH sowie 51% der Anteile an der NSI HD Immobilien Investitions GmbH bei Fremdanteilen von 10,9 % bzw. 49 %.

Für den NSI Netfonds-Teilkonzern betragen die nicht beherrschenden Anteile am Eigenkapital TEUR 759. Für die NSI Netfonds bestehen nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital in Höhe von TEUR 654 sowie für die Rungholt in Höhe von TEUR 96 und für die NSI HD in Höhe von TEUR 10. Der auf Fremdschafter entfallende Ergebnisanteil für das erste Halbjahr 2023 beträgt für den NSI Netfonds Teilkonzern TEUR 82, davon TEUR 76 aus der NSI Netfonds, TEUR 4 aus der Rungholt sowie TEUR 2 aus der NSI HD.

9.9. Wert des Unternehmens

Auf der Grundlage vorgenommenen Unternehmensbewertung der Zielgesellschaft ergibt sich ein Wert des Unternehmens je Aktie von **EUR 0,92**.

9.10. Angemessenheit der Angebotsgegenleistung

Die Bieterin hält die Angebotsgegenleistung von **EUR 1,30** je NSI-Aktie für eine angemessene Gegenleistung im Sinne des § 39 Abs. 3 S. 2 BörsG iVm. § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG sowie § 3 S. 1 WpÜG-AngebV.

Die Angebotsgegenleistung (i) liegt über dem Drei-Monats-Durchschnittskurs der NSI-Aktien zum maßgeblichen Stichtag 1. Februar 2024 von **EUR 1,29** je Aktie und (ii) übersteigt den Wert des Unternehmens je Aktie von **EUR 0,92** auf der Grundlage der Unternehmensbewertung der Zielgesellschaft und erfüllt die Voraussetzungen des § 39 Abs. 3 S. 2 BörsG iVm. § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG sowie § 3 S. 1 WpÜG-AngebV. Es waren weder Vorerwerbe zu berücksichtigen noch der Sechs-Monats-Durchschnittskurs.

Der Gesetzgeber hat mit der Maßgeblichkeit des Drei-Monats-Durchschnittskurses und Sechs-Monats-Durchschnittskurses sowie für den Fall fehlender Handelsvolumina und erhöhter Volatilität einer Unternehmensbewertung gesetzliche Mindestpreise vorgesehen, die es Anlegern ermöglichen sollen, vor Aufhebung der Börsennotierung zu einer Bargegenleistung aus der Zielgesellschaft auszuschneiden, die sich am Börsenwert orientiert, ohne dabei übermäßig von kurzfristigen Entwicklungen beeinflusst zu sein.

Der von der Bieterin selbst ermittelte volumengewichtete Sechs-Monats-Durchschnittskurs an der Frankfurter Wertpapierbörse beträgt EUR 1,30 und der Drei-Monats-Durchschnittskurs EUR 1,29. Die Bieterin hält diesen Maßstab im Rahmen des Angebots für geeignet, einen angemessenen Interessenausgleich zu schaffen. Die Angebotsgegenleistung in Höhe von **EUR 1,30** je NSI-Aktie ist daher angemessen.

Es wurden keine anderen als die in dieser Angebotsunterlage dargestellten Bewertungsmethoden zur Ermittlung der Angemessenheit und Festsetzung der Angebotsgegenleistung verwandt.

10. Behördliche Genehmigungen, Zustimmungen oder Verfahren und Gestattung der Veröffentlichung

10.1. Behördliche Genehmigungen, Zustimmungen oder Verfahren

Im Zusammenhang mit diesem Angebot sind keine sonstigen behördlichen Genehmigungen, Zustimmungen oder Verfahren erforderlich.

10.2. Gestattung der Veröffentlichung der Angebotsunterlagen

Die BaFin hat diese Angebotsunterlage in deutscher Sprache geprüft und ihre Veröffentlichung

am 13. März 2024

gestattet.

11. Voraussetzungen für den Vollzug des Angebots

Dieses Angebot ist ein öffentliches Übernahmeangebot gemäß § 29 WpÜG und zugleich ein Delisting Angebot im Sinne von § 39 Abs. 2 S. 3 Nr. 1 BörsG. Gemäß § 39 Abs. 3 S. 1 BörsG darf dieses Angebot nicht unter Bedingungen gestellt werden. Dieses Angebot und die durch seine Annahme zustande kommenden Verträge mit NSI-Aktionären stehen daher unter keinen Bedingungen.

12. Annahme und Abwicklung des Angebots

12.1. Abwicklungsstelle

Die Bieterin hat die Small & Mid Cap Investmentbank AG, Barer Straße 7, 80333 München als zentrale Abwicklungsstelle für das Angebot beauftragt.

12.2. Annahme des Angebots innerhalb der Annahmefrist

NSI-Aktionäre, die das Angebot annehmen wollen, sollten sich mit eventuellen Fragen bezüglich der Annahme des Angebots und dessen technischer Abwicklung an ihre jeweilige Depotbank oder ein anderes Wertpapierinstitut wenden, bei denen ihre NSI-Aktien verwahrt werden. Diese Institute sind über die Handhabung der Annahme und die Abwicklung des Angebots gesondert informiert worden und werden jeden NSI-Aktionär, der NSI-Aktien in seinem Depot hält, über das Angebot und die für die Annahme des Angebots erforderlichen Schritte informieren.

Innerhalb der Annahmefrist können NSI-Aktionäre das Angebot nur annehmen, indem sie:

- (1) ihrer jeweiligen Depotbank die Annahme des Angebots in der für Anweisungen gegenüber dieser Depotbank vorgesehenen Form erklären („Annahmeerklärung“) und
- (2) ihre jeweilige Depotbank anweisen, die Umbuchung der in ihrem Depot befindlichen NSI-Aktien, für die sie das Angebot annehmen wollen („eingereichte Aktien“), in die ISIN DE000A4BGF48 bei Clearstream vorzunehmen.

Die Annahmeerklärung wird nur wirksam, wenn die während der Annahmefrist eingereichten Aktien bis spätestens 18:00 Uhr (MESZ) am zweiten Bankarbeitstag nach Ablauf der Annahmefrist in die ISIN DE000A4BGF48 bei Clearstream umgebucht worden sind. Diese Umbuchungen sind durch die jeweilige Depotbank nach Zugang der Annahmeerklärung unverzüglich zu veranlassen.

Für die Einhaltung der Annahmefrist ist der Eingang der Annahmeerklärung bei der jeweiligen Depotbank maßgeblich. Annahmeerklärungen, die bei der jeweiligen Depotbank nicht innerhalb der Annahmefrist eingehen oder falsch oder unvollständig ausgefüllt sind, gelten nicht als Annahme des Angebots und berechtigen den betreffenden NSI-Aktionär nicht dazu, die Angebotsgegenleistung zu erhalten. Weder die Bieterin, noch die mit ihr gemeinsam handelnden Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG, noch deren jeweilige Tochterunternehmen oder die Abwicklungsstelle sind verpflichtet, den betreffenden NSI-Aktionär über etwaige Mängel oder Fehler in der Annahmeerklärung zu unterrichten und übernehmen keine Haftung dafür, falls eine solche Unterrichtung unterbleibt.

12.3. Weitere Erklärungen im Zuge der Annahme des Angebots

Mit der Annahmeerklärung:

- (1) nehmen die jeweiligen NSI-Aktionäre das Angebot für alle zum Zeitpunkt der Annahmeerklärung in ihrem Depot befindlichen NSI-Aktien nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Angebotsunterlage an, es sei denn, in der Annahmeerklärung ist ausdrücklich eine andere Anzahl bestimmt worden;
- (2) weisen die jeweiligen NSI-Aktionäre ihre jeweilige Depotbank an und ermächtigen sie, die in der Annahmeerklärung bezeichneten NSI-Aktien in die ISIN DE000A4BGF48 bei Clearstream umzubuchen, sie jedoch zunächst in ihrem Depot zu belassen;
- (3) weisen die jeweiligen NSI-Aktionäre ihre jeweilige Depotbank an und ermächtigen sie, ihrerseits Clearstream anzuweisen und zu ermächtigen, im Verlaufe der Abwicklung des Angebots zum Zwecke der Übertragung des Eigentums an den eingereichten Aktien auf die Bieterin die in den Depots der jeweiligen Depotbanken belassenen eingereichten Aktien mit der ISIN DE000A4BGF48 nach Ablauf der weiteren Annahmefrist auf das Depot der Abwicklungsstelle bei Clearstream umzubuchen;
- (4) übertragen die jeweiligen NSI-Aktionäre – aufschiebend bedingt auf den Ablauf der weiteren Annahmefrist – das Eigentum an den eingereichten Aktien, einschließlich aller zum Zeitpunkt der Übertragung mit den eingereichten Aktien einhergehenden Rechte, insbesondere der Gewinnanteils- und Stimmberechtigung, auf die Bieterin;
- (5) weisen die jeweiligen NSI-Aktionäre die Abwicklungsstelle an und ermächtigen sie nach Ablauf der weiteren Annahmefrist, Zug um Zug gegen Zahlung der Angebotsgegenleistung je eingereichter Aktie durch die Abwicklungsstelle die eingereichten Aktien auf die Bieterin zu übertragen. Im Verlauf der Abwicklung wird die Abwicklungsstelle die Angebotsgegenleistung durch Clearstream an die jeweilige Depotbank auszahlen lassen und die Depotbank wird die Angebotsgegenleistung je eingereichter Aktie dem jeweiligen Konto des vormaligen NSI-Aktionärs bei der Depotbank unverzüglich gutschreiben;
- (6) weisen die jeweiligen NSI-Aktionäre ihre jeweilige Depotbank und die Abwicklungsstelle an und ermächtigen sie, unter Befreiung vom Verbot des Selbstkontrahierens gemäß § 181 Bürgerliches Gesetzbuch („BGB“), alle erforderlichen oder zweckdienlichen Handlungen zur Abwicklung dieses Angebots vorzunehmen sowie Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere um die Übertragung des Eigentums an den eingereichten Aktien auf die Bieterin herbeizuführen;
- (7) weisen die jeweiligen NSI-Aktionäre ihre jeweilige Depotbank an und ermächtigen sie, ihrerseits Clearstream anzuweisen und zu ermächtigen, unmittelbar oder über die jeweilige Depotbank, die für die Bekanntgabe über den Erwerb der eingereichten Aktien (*siehe Ziffer 18*) erforderlichen Informationen, insbesondere die Anzahl der im Depot der jeweiligen Depotbank in die ISIN

DE000A4BGF48 bei Clearstream umgebuchten eingereichten Aktien, an jedem Bankarbeitstag an die Abwicklungsstelle zu übermitteln;

- (8) erklären die jeweiligen NSI-Aktionäre, dass die eingereichten Aktien zum Zeitpunkt der Über-
eignung in ihrem alleinigen Eigentum stehen, keinen Verfügungsbeschränkungen unterliegen so-
wie frei von Rechten und Ansprüchen Dritter sind; und
- (9) weisen die jeweiligen NSI-Aktionäre ihre jeweilige Depotbank an und ermächtigen sie, die An-
nahmeerklärung und im Falle eines Rücktritts (*siehe Ziffer 16*) die Rücktrittserklärung an die Ab-
wicklungsstelle weiterzuleiten.

Die in den vorstehenden Absätzen erteilten Erklärungen, Weisungen, Aufträge und Vollmachten werden im Interesse einer reibungslosen und zügigen Abwicklung dieses Angebots unwiderruflich abgegeben und erteilt. Sie erlöschen erst im Falle eines wirksamen Rücktritts von den durch die Annahme dieses Angebots geschlossenen Verträgen (*siehe Ziffer 16*).

12.4. Abwicklung des Angebots

Die eingereichten Aktien, die nach Maßgabe der Ziffer 12 auf die Bieterin übertragen werden, verblei-
ben zunächst in den Depots der jeweiligen NSI-Aktionäre und werden in die ISIN DE000A4BGF48 bei
Clearstream zum Zweck der Abwicklung des Angebots umgebucht.

Das Angebot wird durch Zahlung der Angebotsgegenleistung als Gegenleistung für die eingereichten
Aktien abgewickelt. Im Verlauf der Abwicklung wird die Abwicklungsstelle die Angebotsgegenleistung
durch Clearstream an die Depotbanken auszahlen lassen und die Depotbanken werden die Angebotsge-
genleistung je eingereichter Aktie dem Konto der vormaligen NSI-Aktionäre bei den Depotbanken un-
verzüglich gutschreiben. Gleichzeitig wird Clearstream die eingereichten Aktien zugunsten der Bieterin
auf das beteiligte Depot der Abwicklungsstelle bei Clearstream übertragen.

Die Angebotsgegenleistung für die eingereichten Aktien wird den Depotbanken durch Clearstream un-
verzüglich, spätestens jedoch sieben Bankarbeitstage nach Veröffentlichung der Ergebnisbekanntma-
chung (*Ziffer 18*), nach Ablauf der weiteren Annahmefrist unverzüglich gutgeschrieben.

Sobald die Angebotsgegenleistung für die eingereichten Aktien dem Konto der Depotbank des jeweili-
gen annehmenden NSI-Aktionärs bei Clearstream gutgeschrieben worden ist, hat die Bieterin ihre Ver-
pflichtung, die Angebotsgegenleistung zu zahlen, erfüllt. Die jeweilige Depotbank ist für die unverzüg-
liche Übertragung der Angebotsgegenleistung an den jeweiligen annehmenden NSI-Aktionär verant-
wortlich.

Angenommen die Veröffentlichung der Ergebnisbekanntmachung (*Ziffer 18*) erfolgt am 03. Mai 2024,
würde die Angebotsgegenleistung für die eingereichten Aktien spätestens bis zum 15. Mai 2024 gutge-
schrieben.

Es wird für alle eingereichten Aktien ausschließlich eine Abwicklung des Angebots nach Ablauf der
weiteren Annahmefrist geben.

12.5. Rechtsfolge der Annahme

Mit der Annahme des Angebots kommt zwischen jedem der annehmenden NSI-Aktionäre und der Bieterin ein schuldrechtlicher Vertrag über den Erwerb der eingereichten Aktien nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Angebotsunterlage zustande. Für diese Verträge und ihre Auslegung gilt ausschließlich deutsches Recht. Die Angebotsgegenleistung je eingereichter Aktie beträgt **EUR 1,30** in bar.

Darüber hinaus erteilen die NSI-Aktionäre, die das Angebot annehmen, unwiderruflich die Anweisungen, Aufträge und Vollmachten und geben die Erklärungen ab, die in Ziffer 12.3 dargelegt sind.

Der dingliche Vollzug des Angebots erfolgt erst nach Ablauf der weiteren Annahmefrist durch Erbringung der Angebotsgegenleistung für sämtliche eingereichten Aktien Zug um Zug gegen Übertragung aller eingereichten Aktien. Mit der Übertragung des Eigentums an den eingereichten Aktien an die Bieterin gehen alle mit den eingereichten Aktien verbundenen Ansprüche und zugehörige Rechte, insbesondere der Gewinnanteils- und Stimmberechtigung, auf die Bieterin über.

12.6. Annahme des Angebots in der weiteren Annahmefrist

NSI-Aktionäre, die das Angebot innerhalb der weiteren Annahmefrist annehmen wollen, sollten sich mit eventuellen Fragen bezüglich der Annahme des Angebots und dessen technischer Abwicklung an ihre jeweilige Depotbank oder ein anderes Wertpapierinstitut wenden, bei denen ihre NSI-Aktien verwahrt werden. Diese Institute sind über die Handhabung der Annahme und die Abwicklung des Angebots gesondert informiert worden und werden jeden NSI-Aktionär, der NSI-Aktien in seinem Depot hält, über das Angebot und die für die Annahme des Angebots erforderlichen Schritte informieren.

Die Ausführungen in Ziffer 12.2 bis 12.5 gelten in entsprechender Anwendung für die Annahme innerhalb der weiteren Annahmefrist. Dementsprechend können NSI-Aktionäre, die das Angebot innerhalb der Annahmefrist für einige oder für alle ihre NSI-Aktien nicht angenommen haben, innerhalb der weiteren Annahmefrist das Angebot für diese NSI-Aktien durch Abgabe einer Annahmeerklärung nach Maßgabe von Ziffer 12.2 und dieser Ziffer 12.6 annehmen.

Auch eine solche Annahmeerklärung wird erst durch die fristgerechte Umbuchung der NSI-Aktien, für welche die Annahme erklärt wurde, in die ISIN DE000A4BGF48 bei Clearstream wirksam. Die Umbuchung wird durch die jeweilige Depotbank nach Erhalt der Annahmeerklärung veranlasst.

Die Umbuchung der NSI-Aktien ist unverzüglich durchzuführen. Die Umbuchung der NSI-Aktien bei Clearstream gilt als fristgerecht erfolgt, wenn die Umbuchung bis spätestens 18:00 Uhr (MESZ) am zweiten Bankarbeitstag nach Ablauf der weiteren Annahmefrist in die ISIN DE000A4BGF48 erfolgt ist. Die im Rahmen des Angebots innerhalb der weiteren Annahmefrist eingereichten NSI-Aktien, die rechtzeitig in die ISIN DE000A4BGF48 umgebucht worden sind, werden ebenfalls als eingereichte Aktien bezeichnet.

12.7. Kein Handel mit eingereichten Aktien

Ein Börsenhandel mit eingereichten Aktien ist nicht vorgesehen. NSI-Aktionäre, die das Angebot angenommen haben, können daher ab dem Zeitpunkt der Umbuchung der NSI-Aktien in die ISIN DE000A4BGF48 ihre eingereichten Aktien nicht mehr über die Börse handeln.

NSI-Aktien, die nicht zum Erwerb eingereicht werden, können jedoch bis zum Wirksamwerden des Delistings weiterhin unter der ISIN DE000A1RFHN7 im regulierten Markt (*General Standard*) der Frankfurter Wertpapierbörse sowie im Freiverkehr gehandelt werden. Auch nach Wirksamwerden des Delistings kann gegebenenfalls weiterhin ein Handel von NSI-Aktien im Freiverkehr möglich sein (siehe hierzu Ziffer 1.1 und Ziffer 8.1).

12.8. Rücktrittsrecht von NSI-Aktionären, die das Angebot angenommen haben

NSI-Aktionäre, die das Angebot angenommen haben, sind nur unter den in Ziffer 16.1 beschriebenen Voraussetzungen berechtigt, von der Annahme des Angebots zurückzutreten. Hinsichtlich der Ausübung und der Rechtsfolgen des Rücktrittsrechts wird auf die Ausführungen in Ziffer 16.2 verwiesen.

12.9. Kosten für NSI-Aktionäre, die das Angebot annehmen

Die im Zusammenhang mit der Annahme des Angebots anfallenden Kosten und Spesen, die von den Depotbanken erhoben werden, werden von der Bieterin nicht übernommen und sind von den das Angebot annehmenden NSI-Aktionären selbst zu tragen. NSI-Aktionären, die das Angebot annehmen wollen, wird empfohlen, sich vor der Annahme in Bezug auf entstehende Kosten und Spesen von ihren Depotbanken beraten zu lassen.

Etwaige zusätzliche Kosten und Spesen, die von ausländischen Wertpapierinstituten erhoben werden, sowie gegebenenfalls außerhalb Deutschlands anfallende Aufwendungen sind von den betreffenden NSI-Aktionären selbst zu tragen.

13. Sicherstellung der Angebotsgegenleistung

13.1. Finanzierungsbedarf

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage hat die Zielgesellschaft 4.704.570 NSI-Aktien ausgegeben, von welchen die Bieterin insgesamt 567.165 NSI-Aktien hält, was 12,06 % des derzeitigen Grundkapitals und der Stimmrechte der Zielgesellschaft entspricht. Würde das Angebot für alle derzeit ausgegebenen und nicht unmittelbar von der Bieterin, gehaltenen NSI-Aktien angenommen werden, entstünde für die Bieterin bei der Angebotsgegenleistung von EUR 1,30 je NSI-Aktie ein Finanzierungsbedarf in Höhe von EUR 5.378.626,50 („Brutto-Finanzierungsbedarf“), was der Angebotsgegenleistung von EUR 1,30 multipliziert mit 4.137.405 NSI-Aktien entspricht, die nicht unmittelbar von der Bieterin gehalten werden.

Darüber hinaus werden der Bieterin im Zusammenhang mit der Vorbereitung und der Durchführung des Angebots Transaktionskosten in Höhe von ca. EUR 100.000,00 (die „Transaktionskosten“) entstehen.

Aus der maximalen Gegenleistung und den Transaktionskosten ergibt sich damit insgesamt ein maximaler rechnerischer Finanzierungsbedarf in Höhe von EUR 5.478.626,50 („Brutto-Gesamttransaktionsbetrag“) für alle vom Angebot umfassten NSI-Aktien.

13.2. Finanzierung

Die Bieterin hat vor der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage die notwendigen Maßnahmen getroffen, um sicherzustellen, dass ihr die zur vollständigen Erfüllung des Angebots notwendigen finanziellen Mittel rechtzeitig zur Verfügung stehen.

Die Bieterin verfügt über ausreichend liquide Zahlungsmittel und benötigt keine externen Finanzierungsmaßnahmen, um das Angebot zu vollziehen. Im Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage stehen der Bieterin Barmittel in Höhe von EUR 1.750.000,00 zur Verfügung.

Die Bieterin hat mit der die Finanzierungsbestätigung ausstellenden Small & Mid Cap Investmentbank AG am 01. Februar 2024 eine Vereinbarung getroffen, wonach es der Bieterin verwehrt ist, auf die oben genannten auf EUR lautenden Beträge vor Fälligkeit der Angebotsgegenleistung zuzugreifen, um so die Finanzierung des Angebots sicherzustellen. Ausgenommen von dieser Beschränkung ist die Zahlung der Angebotsgegenleistung.

Die Bieterin und wesentliche Aktionäre haben durch Abschluss von jeweils einer qualifizierten Nichtannahmevereinbarung, jeweils begleitet von einer Depotsperrvereinbarung mit der jeweiligen Depotbank sichergestellt, dass das Angebot auf Grundlage des derzeit eingetragenen Grundkapitals für höchstens 974.501 NSI-Aktien angenommen werden kann. Die Anzahl berücksichtigt alle 4.704.570 NSI-Aktien abzüglich der NSI-Aktien, die von der Bieterin unmittelbar gehalten werden und die den vorge-

nannten qualifizierten Nichtannahmevereinbarungen unterliegen. Es sind keine weiteren Aktien ausgegeben oder können bis zum Ende der Annahmefrist des Angebots aus dem bedingten Kapital ausgegeben werden und aufgrund dessen in das Angebot eingeliefert werden.

Mit der Netfonds AG hat die Bieterin am 22. Februar 2024 eine Nichtannahmevereinbarung geschlossen, mit der sich diese bei Meidung einer Vertragsstrafe in Höhe der Angebotsgegenleistung EUR 1,30 je Aktie unwiderruflich und unbedingte verpflichtet, ihre insgesamt 1.400.000 NSI-Aktien nicht in das Angebot einzuliefern oder an Dritte zu veräußern. Im Falle eines Verstoßes ist die Bieterin berechtigt, den Kaufpreisanspruch mit der angefallenen Vertragsstrafe zu verrechnen. Sollte eine Verrechnung nicht möglich sein, erlässt die Netfonds AG der Bieterin den Anspruch auf Zahlung der Gegenleistung aus diesem Angebot. Soweit die Netfonds AG ihre NSI-Aktien unter Verstoß gegen die Nichtannahmevereinbarung an einen Dritten veräußert, hat diese sich verpflichtet, der Bieterin eine Vertragsstrafe in Höhe der Angebotsgegenleistung je Aktie oder eines höheren Betrags, falls sie die NSI Aktien zu einem höheren Preis veräußert haben, zu zahlen. Weitergehende Schadensersatzansprüche bleiben unberührt. Die NSI-Aktien dieser Aktionärin werden darüber hinaus von deren Depotbank für die Dauer der weiteren Annahmefrist gesperrt gehalten, so dass diese auch nicht veräußert werden können. Die insgesamt 1.400.000 NSI-Aktien, die der Nichtannahmevereinbarung unterliegen, sind deshalb bei der Berechnung der höchstens im Rahmen des Angebots zu erwerbenden NSI-Aktien außer Betracht zu lassen.

Die Aktionäre Gretel Dümmler und Karl Dümmler haben am 19. Februar 2024 über ihre 58.242 NSI-Aktien eine Nichtannahmevereinbarung mit der Bieterin abgeschlossen, die den bereits dargestellten Vertragsbedingungen entspricht.

Der Aktionär Tobias Dümmler hat am 21. Februar 2024 über seine 44.500 NSI-Aktien eine Nichtannahmevereinbarung mit der Bieterin abgeschlossen, die den bereits dargestellten Vertragsbedingungen entspricht.

Der Aktionär Detlef Hardieck hat am 19. Februar 2024 über seine 156.736 NSI-Aktien eine Nichtannahmevereinbarung mit der Bieterin abgeschlossen, die den bereits dargestellten Vertragsbedingungen entspricht.

Die Aktionärin Deichhorst Vermögensverwaltung GmbH hat am 21.02.2024 über ihre 444.061 eine Nichtannahmevereinbarung mit der Bieterin abgeschlossen, die den bereits dargestellten Vertragsbedingungen entspricht.

Die Aktionärin PR Capital Vermögensverwaltung UG (haftungsbeschränkt) hat am 23. Februar 2024 über ihre 404.236 NSI-Aktien eine Nichtannahmevereinbarung mit der Bieterin abgeschlossen, die den bereits dargestellten Vertragsbedingungen entspricht.

Die Aktionärin Nele Hedden hat am 20. Februar 2024 über ihre 67.500 NSI-Aktien eine Nichtannahmevereinbarung mit der Bieterin abgeschlossen, die den bereits dargestellten Vertragsbedingungen entspricht.

Die Aktionärin Gabriele Trapp hat am 21. Februar 2024 über ihre 37.440 NSI-Aktien eine Nichtannahmevereinbarung mit der Bieterin abgeschlossen, die den bereits dargestellten Vertragsbedingungen entspricht.

Der Aktionär Klaus Schwantge hat am 21. Februar 2024 über seine 29.250 NSI-Aktien eine Nichtannahmevereinbarung mit der Bieterin abgeschlossen, die den bereits dargestellten Vertragsbedingungen entspricht.

Die Aktionärin Hammer Holding GmbH hat am 23. Februar 2024 über ihre 59.583 NSI-Aktien eine Nichtannahmevereinbarung mit der Bieterin abgeschlossen, die den bereits dargestellten Vertragsbedingungen entspricht.

Die Aktionärin LevAma UG (haftungsbeschränkt) hat am 22. Februar 2024 über ihre 10.010 NSI-Aktien eine Nichtannahmevereinbarung mit der Bieterin abgeschlossen, die den bereits dargestellten Vertragsbedingungen entspricht.

Die Aktionärin Hauck & Aufhäuser Fund Service S.A. hat am 01. März 2024 über ihre 224.751 NSI-Aktien eine Nichtannahmevereinbarung mit der Bieterin abgeschlossen, die den bereits dargestellten Vertragsbedingungen entspricht.

Die Aktionärin LMX Holding GmbH hat am 05. März 2024 über ihre 189.181 NSI-Aktien eine Nichtannahmevereinbarung mit der Bieterin abgeschlossen, die den bereits dargestellten Vertragsbedingungen entspricht.

Der Aktionär Karsten Dümmler hat am 05. März 2024 über seine 37.414 NSI-Aktien eine Nichtannahmevereinbarung mit der Bieterin abgeschlossen, die den bereits dargestellten Vertragsbedingungen entspricht.

Durch diese Nichtannahmevereinbarungen über insgesamt 3.162.904 Aktien sinkt der Finanzierungsbedarf um EUR 4.111.775,20 auf EUR 1.266.851,30, was der Angebotsgegenleistung von EUR 1,30 multipliziert mit den somit verbleibenden 974.501 NSI-Aktien entspricht, und den Brutto-Gesamttransaktionsbetrag um den gleichen Betrag auf EUR 1.366.851,30 („Netto-Gesamttransaktionsbetrag“) reduziert.

Die Bieterin finanziert den Netto-Gesamttransaktionsbetrag aus eigenen Mitteln.

13.3. Finanzierungsbestätigung

Die Small & Mid Cap Investmentbank AG, Barer Straße 7, 80333 München, Deutschland ist von der Bieterin unabhängig und hat die erforderliche Finanzierungsbestätigung gemäß § 13 Abs. 1 S. 2 WpÜG abgegeben, die dieser Angebotsunterlage als Anlage 1 beigelegt ist.

14. Erwartete Auswirkungen eines erfolgreichen Angebots auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bieterin

14.1. Methodischer Ansatz

Zur Abschätzung der voraussichtlichen Auswirkungen des Angebots hat die Bieterin eine vorläufige und ungeprüfte Einschätzung ihrer Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vorgenommen, wie sie sich auf Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches („HGB“) im Fall des Vollzugs des Angebots ergeben würden.

Die Beurteilung der voraussichtlichen Auswirkungen des Vollzugs des Angebots auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bieterin basiert auf einer vorläufigen und ungeprüften Einschätzung der Bieterin im Hinblick auf die bilanzielle Situation und Ertragslage, wie sie sich im Fall eines Erwerbs der 974.501 NSI-Aktien ergeben, für die keine Nichtannahmevereinbarungen unterzeichnet wurden und die nicht bereits der Bieterin, mit ihr gemeinsam handelnder Personen und ihren Tochterunternehmen gehören.

Abgesehen von dem beabsichtigten Erwerb der 974.501 NSI-Aktien im Rahmen des Angebots und der damit verbundenen Aufwendungen werden in den folgenden Darstellungen keine sonstigen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bieterin berücksichtigt, die sich seit dem 31. Dezember 2023 ergeben haben oder in Zukunft ergeben können.

Die erläuternden Finanzinformationen stellen Angaben im Sinne von § 11 Abs. 2 S. 3 Nr. 1 Hs. 2 WpÜG dar und sind keine Pro-Forma-Finanzinformationen. Sie wurden nicht entsprechend dem IDW Rechnungslegungshinweis zur Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen (IDW RH HFA 1.004) erstellt, weichen wesentlich von diesen ab, beinhalten eine vereinfachte Darstellung und wurden keiner Prüfung unterzogen.

Die erläuternden Finanzinformationen basieren auf Annahmen, die sich als zutreffend oder unzutreffend herausstellen können und beschreiben aufgrund ihrer Wesensart lediglich eine Situation, die eintreffen kann oder auch nicht eintreffen kann. Sie spiegeln folglich nicht die tatsächliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bieterin wider.

14.2. Ausgangslage:

Die erläuternden Finanzinformationen beruhen auf folgender Ausgangslage:

- (1) Die Anzahl von ausgegebenen NSI-Aktien beläuft sich auf 4.704.570 Aktien. Davon hält die Bieterin KDI unmittelbar 567.165 NSI-Aktien.

- (2) Weitere 3.162.904 NSI-Aktien unterliegen einer Nichtannahmevereinbarung wie in Ziffer 13.2 beschrieben. Die maximale Anzahl der mit dem Angebot erwerbbaaren NSI-Aktien beläuft sich deshalb auf 974.501 NSI-Aktien.
- (3) Die Angebotsgegenleistung je eingereichter Aktie beträgt EUR 1,30 in bar.
- (4) Die Finanzierung des Netto-Gesamttransaktionsbetrags hat die Bieterin durch Hinterlegung von Barmitteln auf einem Bankkonto gesichert, auf welches erst wieder im Rahmen der Auszahlung des Ankaufpreises oder bei Scheitern des Angebotes zurückgegriffen werden kann.

14.3. Annahmen

Die erläuternden Finanzinformationen beruhen auf folgenden Annahmen:

- (1) Bis zum Vollzug des Angebots werden von der Zielgesellschaft keine weiteren NSI-Aktien ausgegeben.
- (2) Alle mit dem Netto-Gesamttransaktionsbetrag zu erwerbenden NSI-Aktien werden zur Angebotsgegenleistung von EUR 1,30 in bar je eingereichter Aktie erworben, so dass ein Gesamtkaufpreis für alle eingereichten Aktien in Höhe von EUR 1.266.851,30 anfällt (d.h. die Angebotsgegenleistung von EUR 1,30 je eingereichter Aktie multipliziert mit 974.501 NSI-Aktien).
- (3) Die Bieterin trägt die Transaktionskosten in Höhe von rund EUR 100.000,00. Für Zwecke der Vereinfachung wird angenommen, dass die Transaktionskosten nicht aktiviert werden, unabhängig von eventuellen Kapitalisierungsvorgaben nach dem HGB.
- (4) Abgesehen von dem Erwerb der oben genannten NSI-Aktien vor der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage und von dem Vollzug des Angebots wurden keine weiteren Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der Bieterin in der folgenden Darstellung berücksichtigt, die künftig auftreten können.

14.4. Erwartete Auswirkungen eines erfolgreichen Angebots auf die Vermögens- und Finanzlage der Bieterin (Einzelabschluss)

Die folgenden Informationen wurden ausschließlich zur Erfüllung der gesetzlichen Verpflichtungen nach dem WpÜG im Zusammenhang mit diesem Angebot erstellt. Aufgrund ihrer Besonderheit spiegeln sie nicht die tatsächliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bieterin wider und treffen keine Vorhersage hierüber.

Bei der KDI handelt es sich um eine private, das eigene Vermögen verwaltende Gesellschaft. Die Gesellschaft ist derzeit, unmittelbar und mittelbar mit rund 13 % an der NSI Asset AG beteiligt. Der KDI liegen verbindliche Nichtannahmevereinbarungen von Aktionären über 67,23 % der Aktien und Stimmrechte vor, die zusammen mit den Anteilen der Bieterin 79,29 % der Aktien und Stimmrechte an

der NSI Asset AG ausmachen. Die verbleibenden Aktionäre, die das Angebot annehmen werden, belaufen sich deshalb auf höchstens 20,71 % der Aktien und Stimmrechte der Zielgesellschaft.

Bei einem bilanziellen Eigenkapital von ca. EUR 4 Mio., einer Bilanzsumme von ca. EUR 6 Mio. und tatsächlichen Beteiligungswerten, die deutlich darüber liegen, ist die Transaktion für die KDI damit zwar administrativ aufwendig und wirtschaftlich relevant aber nicht von zu großer Bedeutung. Letztlich handelt es sich bei dem Kauf von Aktien mit dem Delisting-Übernahmeangebot lediglich um einen Aktivtausch – Geld gegen Aktien – der auf die Bilanz zunächst keinen Einfluss hat. Diese Einschätzung würde sich dem Grunde nach nicht für den Fall ändern, dass tatsächlich nur ein geringer Teil der Aktionäre, die keine Nichtannahmevereinbarung unterzeichnet haben, das Angebot annehmen sollten.

Die vollständige Annahme des Delisting-Übernahmeangebots der Bieterin für insgesamt 974.501 NSI-Aktien zum Angebotspreis von EUR 1,30 nach Abschluss des Angebots hätte folgende Auswirkungen auf die Bieterin.

	<i>Bilanz der Bieterin zum 08.03.2024 ungeprüft in TEUR</i>	<i>Erwartete Auswirkungen durch Vollzug des Angebots ungeprüft in TEUR</i>	<i>Bilanz der Bieterin nach Vollzug des Angebots ungeprüft in TEUR</i>
Aktiva			
Anlagevermögen			
Beteiligungen	65	-(1)	65
Wertpapiere des Anlagevermögens	4.900	1.267 ⁽²⁾	6.167 ⁽⁴⁾
Umlaufvermögen			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.000	-	2.000
Kassenbestand	1.750	-1.367 ⁽³⁾	383 ⁽⁵⁾
Summe Aktiva	8.715	-	8.615
Passiva			
Eigenkapital			
gezeichnetes Kapital	25	-	25
Kapitalrücklage	21	-	21
Gewinnvortrag	3.900	-	3.800 ⁽⁶⁾
Rückstellungen	12		12
Verbindlichkeiten			
gegen Gesellschafter	1.000	-	1.000
sonstige Verbindlichkeiten	3.757		3.757
Summe Passiva	8.715		8.615

- (1) Ein Strich „-“ bedeutet, dass der entsprechende Posten nicht betroffen ist. Durch Runden „der“ Werte kann es zu Abweichungen kommen.
- (2) Der Bestand an Wertpapieren des Anlagevermögens erhöht sich bei vollständiger Annahme des Angebots um die erworbenen 974.501 NSI-Aktien, deren Bestand sich dadurch von bisher 567.165 Stück auf 1.541.666 Stück erhöht.
- (3) In den TEUR 1.367 sind angenommene Transaktionskosten iHv. TEUR 100 enthalten.
- (4) Die Wertpapiere des Anlagevermögens ändern sich von TEUR 4.900 um TEUR 1.267 auf TEUR 6.167.

- (5) Der Kassenbestand ändert sich von TEUR 1.750 um TEUR -1.367 auf TEUR 483.
- (6) Auf der Passivseite ändert sich der Gewinnvortrag durch die Transaktionskosten von TEUR 3.900 um TEUR -100 auf TEUR 3.800.

14.5. Erwartete Auswirkungen eines erfolgreichen Angebots auf die Ertragslage der Bieterin

Die Zielgesellschaft NSI schüttet derzeit keine Dividende aus. Gleichzeitig ergeben sich auch keine Synergien, welche sich bei der Bieterin ergeben und die Ertragslage steigern. Die Bieterin geht daher nicht davon aus, dass sich ihre Ertragslage ändern wird. Insbesondere erwartet die Bieterin in der Folge auch keine Dividendenzahlung für das Jahr 2024 durch die Zielgesellschaft.

15. Hinweise für NSI-Aktionäre, die das Angebot nicht annehmen

NSI-Aktionäre, die das Angebot der Bieterin nicht annehmen wollen, sollten insbesondere die in Ziffer 8 dargestellten Absichten der Bieterin im Hinblick auf die zukünftige Geschäftstätigkeit von der Bieterin und der Zielgesellschaft sowie die nachfolgend aufgeführten Aspekte berücksichtigen.

15.1. Delisting der NSI-Aktien

Siehe Ziffer 8.1 für eine Beschreibung des Delistings und der sich hieraus möglicherweise ergebenden Auswirkungen.

15.2. Mögliche Verringerung des Streubesitzes und der Liquidität der NSI-Aktien sowie mögliche negative Kursentwicklung

NSI-Aktien, für die dieses Angebot nicht angenommen wird, können weiterhin am regulierten Markt im Teilssegment *General Standard* der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt werden, solange die Zulassung der NSI-Aktien am regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse fortbesteht. Der gegenwärtige Börsenkurs der NSI-Aktien ist jedoch möglicherweise von der Tatsache beeinflusst, dass die Bieterin am 2. Februar 2024 öffentlich das Delisting angekündigt hat. Es ist daher ungewiss, ob sich der Aktienkurs der NSI-Aktien nach Durchführung des Angebots weiterhin auf dem bisherigen Niveau bewegen oder ob er fallen beziehungsweise steigen wird.

Es ist beabsichtigt, das Delisting der NSI-Aktien vom regulierten Markt im Teilssegment *General Standard* zum Ende der weiteren Annahmefrist, spätestens unmittelbar nach Abwicklung des Angebots wirksam werden zu lassen und die NSI-Aktien auch nicht in den Handel an einem anderen regulierten Markt einzuführen. Gemäß dem Delisting-Vertrag zwischen KDI und NSI wird die Zielgesellschaft NSI das Delisting der NSI-Aktien beantragen, mit dem Ziel, dass das Delisting nach Möglichkeit frühestens nach Ablauf der weiteren Annahmefrist und spätestens unmittelbar nach Abwicklung des Angebots wirksam wird. Selbst wenn sich das Delisting verzögert oder nicht erfolgt, kann bereits der Vollzug des Angebots zu einer weiteren Verringerung des Streubesitzes an NSI-Aktien führen. Daher besteht die Möglichkeit, dass nach der Durchführung des Angebots das Angebot und die Nachfrage an NSI-Aktien niedriger als gegenwärtig sein werden, und dass hierdurch die Liquidität der NSI-Aktien sinken wird. Eine geringere Liquidität könnte zu größeren Kursschwankungen der NSI-Aktien führen und es ist möglich, dass Kauf- und Verkaufsaufträge im Hinblick auf NSI-Aktien nicht kurzfristig oder gar nicht mehr ausgeführt werden können.

Da die NSI-Aktie nicht Bestandteil eines Börsenindex ist, wirkt sich ein Delisting nicht auf einen Börsenindex, seine Zusammensetzung oder Käufe- und Verkäufe in Zusammenhang mit einer Änderung der Zusammensetzung aus.

Ein erhöhtes Angebot an NSI-Aktien in Verbindung mit einer geringeren Nachfrage nach NSI-Aktien könnte sich nachteilig auf den Börsenkurs der NSI-Aktien auswirken.

Die NSI-Aktien sind zum Handel im Freiverkehr in Berlin, München und Stuttgart einbezogen. Grundsätzlich entscheiden die jeweiligen Börsen eigenständig, ob die Einbeziehung der NSI-Aktie mit dem Widerruf der Börsenzulassung der NSI-Aktie im regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse endet oder nicht. Es gibt aber eine Vereinbarung mit der Börse München, die von der Bayerische Börse AG als Träger betrieben wird, die Aktien in das Segment: *m:access* weiterhin einbezogen sein zu lassen.

Im Hinblick auf die Einbeziehung in das Segment *m:access* von der Bayerischen Börse AG wird die Zielgesellschaft darauf hinwirken, dass diese Einbeziehung nach Möglichkeit einen Börsenhandelstag nach Einstellung der Notierung der Aktie im regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse erfolgt. Die Zielgesellschaft wird die Einstellung der Notierung im regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse zu einem Zeitpunkt beantragen, der frühestens nach dem Ablauf der weiteren Annahmefrist und spätestens unmittelbar nach Vollzug des Delisting-Angebots wirksam wird. Der Delisting-Vertrag sieht vor, dass die Zielgesellschaft den Antrag zur Einbeziehung in Abstimmung mit der Deutsche Börse AG dementsprechend zeitig stellen wird.

15.3. Weitere Kapitalmaßnahmen und Strukturveränderungen der Zielgesellschaft

Die Bieterin könnte mit der Durchführung des Angebots die Kontrolle über die Zielgesellschaft im Sinne des § 29 WpÜG erreichen. Die Bieterin strebt keine qualifizierte Stimmen- und Kapitalmehrheit an der Zielgesellschaft an. Solange die Bieterin nicht über eine qualifizierte Stimmen- und Kapitalmehrheit von mehr als 50 % oder sogar drei Vierteln des in einer Hauptversammlung vertretenen Grundkapitals erreicht, hat sie keine Möglichkeit wichtige gesellschaftsrechtliche Strukturmaßnahmen im Hinblick auf die Zielgesellschaft wie zum Beispiel Satzungsänderungen einschließlich Änderung der Rechtsform, Kapitalerhöhungen mit Ausschluss des Bezugsrechts der NSI-Aktionäre, Zustimmung von Unternehmensverträgen, Umwandlungen, Verschmelzungen und Auflösungen in deren Hauptversammlung durchzusetzen.

Bei einigen der oben genannten Maßnahmen nach deutschem Recht ist die Pflicht der Mehrheitsaktionärin verbunden, den verbleibenden NSI-Aktionären jeweils auf der Grundlage einer Unternehmensbewertung der Zielgesellschaft — die durch ein Wertgutachten zu fundieren ist und gegebenenfalls der gerichtlichen Überprüfung in einem Spruchverfahren oder einem anderen Verfahren unterliegt — ein Angebot zu unterbreiten, ihre NSI-Aktien gegen eine angemessene Abfindung zu erwerben oder einen Ausgleich zu gewähren. Da diese Unternehmensbewertung auf die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung der Zielgesellschaft über die jeweilige Maßnahme bestehenden Verhältnisse abstellen würde, könnte ein Abfindungsangebot wertmäßig höher, aber angesichts der hohen Prämie, die im Rahmen dieses Angebots gezahlt wird, auch niedriger als die Angebotsgegenleistung sein.

Die Durchführung einiger solcher Maßnahmen könnte zudem zu einer Beendigung der bestehenden Börsennotierung der NSI-Aktien führen, selbst wenn die Zielgesellschaft keinen Delisting-Antrag bei der Frankfurter Wertpapierbörse stellt.

15.4. Andienungsrecht gemäß § 39c WpÜG

Wenn die Bieterin direkt oder indirekt mindestens 95 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Zielgesellschaft hält, kann sie innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Annahmefrist nach Maßgabe des § 39a Abs. 1, Abs. 2 WpÜG beim zuständigen Gericht einen Antrag auf Übertragung der NSI-Aktien, die von den verbleibenden NSI-Aktionären gehalten werden, auf die Bieterin gegen Gewährung einer angemessenen Abfindung stellen. Dabei ist die Angebotsgegenleistung als angemessene Abfindung anzusehen, wenn die Bieterin auf Grund des Angebots mindestens 90 % des vom Angebot betroffenen Grundkapitals der Zielgesellschaft erworben hat. Es ist weder das Ziel der Bieterin, die erforderliche Mehrheit zu erreichen, noch einen übernahmerechtlichen Squeeze-Out durchzuführen. Die Nichtandienungs- und die Abnahmevereinbarung stellen sicher, dass die Bieterin die von ihr angestrebte Zielbeteiligung von unterhalb 30 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Zielgesellschaft nicht überschreiten muss. Sollte die Bieterin wider Erwarten die Voraussetzungen erfüllen, die sie dazu berechtigen, einen Antrag nach Maßgabe des § 39a WpÜG zu stellen (95 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Zielgesellschaft), ist die Bieterin verpflichtet, diese Tatsache gemäß § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 WpÜG zu veröffentlichen. In diesem Fall wären die verbleibenden NSI-Aktionäre gemäß § 39c WpÜG innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist berechtigt, das Angebot anzunehmen. Wie ausgeführt, hat die Bieterin jedoch Vorsorge getroffen, dass sie nicht 95 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Zielgesellschaft im Angebot erwerben wird.

15.5. Squeeze-Out

Sollte die Bieterin zu irgendeinem Zeitpunkt 90 % oder sogar 95 % des Grundkapitals der Zielgesellschaft halten, würden ihr als Mehrheitsaktionärin verschiedene Squeeze Out Verfahren zur Verfügung stehen, um eine Übertragung der NSI-Aktien, die von den verbleibenden NSI-Aktionären gehalten werden, auf die Bieterin zu verlangen. Die Durchführung eines solchen Verlangens würde dabei auch endgültig zu einer Beendigung der bestehenden Börsennotierung der NSI-Aktien führen, selbst wenn die Zielgesellschaft keinen Delisting-Antrag bei der Frankfurter Wertpapierbörse stellt.

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage besteht keine Absicht der Bieterin, ihren Anteil an den Aktien und Stimmrechten über eine mit dem Delisting Übernahmeangebot erreichte Anteilsquote hinaus weiter zu erhöhen. Gleichfalls strebt die Bieterin keine Strukturmaßnahmen oder umwandlungsrechtlichen, aktienrechtlichen, übernahmerechtlichen oder anderen gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen an.

16. Rücktritt vom Angebot

16.1. Rücktrittsrechte

NSI-Aktionären, die das Angebot angenommen haben, stehen folgende gesetzliche Rücktrittsrechte zu:

- (1) Im Falle einer Änderung des Angebots gemäß § 21 Abs. 1 WpÜG hat jeder NSI-Aktionär gemäß § 21 Abs. 4 WpÜG das Recht, von seiner Annahme des Angebots bis zum Ablauf der Annahmefrist zurückzutreten, wenn und soweit er das Angebot vor der Veröffentlichung der Änderung des Angebots angenommen hat.
- (2) Im Falle eines konkurrierenden Angebots gemäß § 22 Abs. 1 WpÜG hat jeder NSI-Aktionär gemäß § 22 Abs. 3 WpÜG das Recht, von seiner Annahme des Angebots bis zum Ablauf der Annahmefrist zurückzutreten, wenn und soweit er das Angebot vor der Veröffentlichung der Angebotsunterlage für das konkurrierende Angebot angenommen hat.

16.2. Ausübung von Rücktrittsrechten

NSI-Aktionäre können ihr Rücktrittsrecht gemäß Ziffer 16.1 nur dadurch ausüben, dass sie vor Ablauf der Annahmefrist

- (1) ihren Rücktritt gegenüber ihrer jeweiligen Depotbank für eine zu spezifizierende Anzahl eingereichter Aktien in der für Anweisungen gegenüber dieser Depotbank vorgesehenen Form erklären; und
- (2) ihre jeweilige Depotbank anweisen, die Rückbuchung einer entsprechenden Anzahl von in ihrem Depot befindlichen eingereichten Aktien, für die der Rücktritt erklärt wurde, in die ISIN DE000A1RFHN7 bei Clearstream vorzunehmen.

Die nichtbörsennotierten Aktien (ISIN DE000A32VPV8) sind aufgrund einer Nichtannahmevereinbarung nicht einreichbar, daher sind keine weiteren Regelungen zur Rückbuchung dieser Aktien notwendig. Die Rücktrittserklärung wird erst wirksam, wenn die betreffenden eingereichten Aktien des jeweiligen zurücktretenden NSI-Aktionärs rechtzeitig zurückgebucht worden sind. Die Rückbuchung der eingereichten Aktien gilt als rechtzeitig erfolgt, wenn diese spätestens am zweiten Bankarbeitstag nach dem Ablauf der Annahmefrist bis 18:00 Uhr (MESZ) bewirkt worden ist. Die jeweilige Depotbank ist gehalten, unverzüglich nach Erhalt der Rücktrittserklärung die Rückbuchung der eingereichten Aktien, für die der Rücktritt erklärt worden ist, in die ISIN DE000A1RFHN7 bei Clearstream zu veranlassen. Nach der Rückbuchung können die vormals eingereichten Aktien wieder unter der ISIN DE000A1RFHN7 gehandelt werden (bis zur Wirksamkeit des beabsichtigten Delistings).

Der Rücktritt von der Annahme dieses Angebots ist unwiderruflich. Eingereichte Aktien, für die das Rücktrittsrecht wirksam ausgeübt worden ist, gelten nach erfolgtem Rücktritt nicht als im Rahmen die-

ses Angebots eingereicht. Die NSI-Aktionäre können in diesem Fall das Angebot vor Ablauf der Annahmefrist bzw. der weiteren Annahmefrist in der in dieser Angebotsunterlage beschriebenen Art und Weise erneut annehmen, sofern zu diesem Zeitpunkt die Annahmefrist noch nicht abgelaufen ist.

17. Angaben zu Geldleistungen oder anderen geldwerten Vorteilen an Organmitglieder der Zielgesellschaft

Weder den Mitgliedern des Vorstands noch den Mitgliedern des Aufsichtsrats der NSI wurden von der Bieterin oder mit ihr gemeinsam handelnde Personen nach Ziffer 6.6 im Zusammenhang mit diesem Angebot Geldleistungen oder geldwerte Vorteile gewährt oder in Aussicht gestellt.

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der NSI halten mittelbar oder unmittelbar NSI-Aktien. Alle Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats haben eine Nichtannahmevereinbarung unterzeichnet und werden das Angebot insoweit nicht annehmen oder haben für mittelbar gehaltene Stücke eine solche Nichtannahmevereinbarung unterzeichnet.

18. Ergebnisse des Angebots und sonstige Veröffentlichungen

Zusätzlich zu den an anderen Stellen in dieser Angebotsunterlage beschriebenen Veröffentlichungen der Bieterin wird die Bieterin während des Angebots folgende Veröffentlichungen und Mitteilungen machen:

(1) Die Bieterin wird:

- (i) die Anzahl sämtlicher NSI-Aktien, die ihr sowie den mit ihr gemeinsam handelnden Personen und deren jeweiligen Tochterunternehmen zustehen,
- (ii) die Höhe der jeweiligen Anteile,
- (iii) die Höhe der ihr zustehenden und nach § 30 WpÜG zuzurechnenden Stimmrechtsanteile,
- (iv) die Höhe der nach den §§ 38 und 39 WpHG mitzuteilenden Instrumente, sowie
- (v) die sich aus den der Bieterin zugegangenen Annahmeerklärungen ergebende Anzahl der eingereichten Aktien einschließlich der Höhe des Anteils dieser eingereichten Aktien am Grundkapital der Zielgesellschaft und der Stimmrechte,

gemäß § 23 Abs. 1 WpÜG zu folgenden Zeitpunkten im Internet unter <https://www.kd-investment.de> sowie im Bundesanzeiger veröffentlichen und der BaFin mitteilen:

- (vi) nach Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage wöchentlich und in der letzten Woche vor Ablauf der Annahmefrist täglich,
- (vii) unverzüglich nach Ablauf der Annahmefrist,
- (viii) unverzüglich nach Ablauf der weiteren Annahmefrist (die „Ergebnisbekanntmachung“), und
- (ix) unverzüglich nach Erreichen der für einen Abschluss nach § 39a Abs. 1 und 2 WpÜG erforderlichen Beteiligungsquote.

(2) Nach § 23 Abs. 2 WpÜG wird die Bieterin jeden unmittelbaren oder mittelbaren Erwerb von NSI-Aktien durch die Bieterin, durch mit der Bieterin gemeinsam handelnde Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG oder durch deren Tochterunternehmen, der im Zeitraum ab der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage bis zur Veröffentlichung nach § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 WpÜG börslich oder außerbörslich erfolgt, sowie jeden unmittelbaren oder mittelbaren außerbörslichen Erwerb von NSI-Aktien vor Ablauf eines Jahres nach der Veröffentlichung nach § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 WpÜG unter Angabe der Art und Höhe der Gegenleistung im Internet unter <https://www.kd-investment.de> sowie im Bundesanzeiger veröffentlichen und der BaFin mitteilen.

- (3) In den Fällen des § 23 Abs. 1 und Abs. 2 WpÜG steht ein Erwerb gemäß § 31 Abs. 6 WpÜG einer Vereinbarung gleich, aufgrund derer die Übereignung von NSI-Aktien verlangt werden kann.
- (4) Nach § 21 Abs. 2 WpÜG werden die Bieter jede Änderung des Angebots unter Hinweis auf das Rücktrittsrecht nach § 21 Abs. 4 WpÜG unverzüglich gemäß § 14 Abs. 3 S. 1 WpÜG in Verbindung mit § 39 Abs. 2 S. 3 Nr. 1 BörsG veröffentlichen und der BaFin mitteilen.

19. Steuern

Die Bieterin empfiehlt den NSI-Aktionären, vor Annahme dieses Angebotes eine ihre persönlichen Verhältnisse berücksichtigende steuerliche Beratung zu den steuerlichen Folgen der Annahme dieses Angebotes einzuholen.

20. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Das Angebot und die durch seine Annahme zu Stande gekommenen Verträge unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Ausschließlicher Gerichtsstand für alle aus oder im Zusammenhang mit diesem Angebot (sowie jedem Vertrag, der in Folge der Annahme dieses Angebots zu Stande kommt) entstehenden Rechtsstreitigkeiten ist, soweit gesetzlich zulässig, Frankfurt am Main.

21. Erklärung über die Übernahme der Verantwortung

Die KD Investment & Consulting GmbH, Rehpfad 6, 22393 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der HRB 107779, übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieser Angebotsunterlage gemäß § 11 Abs. 3 WpÜG und erklärt, dass ihres Wissens die in dieser Angebotsunterlage enthaltenen Angaben richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Hamburg, den 13. März 2024

gez.

Karsten Dümmler
Geschäftsführer

**Anlage 1 Finanzierungsbestätigung
der Small & Mid Cap Investmentbank AG, München**



Small & Mid Cap Investmentbank AG

Small & Mid Cap Investmentbank AG, Barer Str. 7, D-80333 München

KD Investment & Consulting GmbH
Rehpfad 6
22393 Hamburg

Small & Mid Cap Investmentbank AG
Barer Str. 7
D-80333 München

Telefon +49 89 54 54 388 - 0
Fax +49 89 54 54 388 - 20
kontakt@smc-investmentbank.de
www.smc-investmentbank.de

München, 11.03.2024

Finanzierungsbestätigung gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes (WpÜG) für das freiwilliges öffentliche Übernahmeangebot und Delisting Angebot der KD Investment & Consulting GmbH an die Aktionäre der NSI Asset AG bezüglich des Erwerbs aller ausstehenden, nicht von der Bieterin unmittelbar gehaltenen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien der NSI Asset AG gegen die Zahlung einer Geldleistung in Höhe von EUR 1,30 je Stückaktie der NSI Asset AG.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Small & Mid Cap Investmentbank AG mit Sitz in München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 193 714, ist ein von der KD Investment & Consulting GmbH, Hamburg, unabhängiges Wertpapierdienstleistungsunternehmen in Sinne des § 13 Abs. 1 Satz 2 WpÜG.

Wir bestätigen hiermit gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 WpÜG, dass die KD Investment & Consulting GmbH die notwendigen Maßnahmen getroffen hat, um sicherzustellen, dass ihr die zur vollständigen Erfüllung des oben genannten freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebotes und Delisting Angebotes notwendigen Mittel zum Zeitpunkt der Fälligkeit des Anspruchs auf die Geldleistung zur Verfügung stehen.

Mit der Wiedergabe dieses Schreibens in der Angebotsunterlage für das oben genannte freiwillige öffentliche Übernahmeangebot und Delisting Angebot gemäß § 11 Abs. 2 Satz 3 Nummer 4 WpÜG sind wir einverstanden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Christoph Weideneder

gez.

Franz Graf von Ledebur

Anlage 2 Liste der unmittelbaren und mittelbaren Tochtergesellschaften der NSI Asset AG

Name, Sitz

4 Free AG, Hamburg

Fondsvermittlung24.de GmbH, Hamburg

Fondsvermittlung24.de Geschlossene Beteiligungen GmbH, Hamburg

DGF Deutsche Gesellschaft für Finanzanalyse mbH, Hamburg

G.O. Duwensee & Partner GmbH, Karlsruhe

ftd.de Media GmbH, Hamburg

NSI Sachsen Portfolio GmbH, Hamburg

Wohnungsgesellschaft Zwickauer Land mbH, Zwickau

St. Jacobus Grundbesitz Sachsen GmbH, Zwickau

NSI Netfonds Structured Investments GmbH, Hamburg

NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH, Hamburg

NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH, Hamburg

NSI Immobilien Portfolio Dritte GmbH, Hamburg

Runholt 1 GmbH, Hamburg

NSI Immobilien Portfolio Fünfte GmbH, Hamburg

NSI HD Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg

NSI Immobilien Investition GmbH, Hamburg

NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co. KG, Hamburg

NSI Deutschland Portfolio Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg
