

**Wertpapier-Informationsblatt (WIB) nach § 4 Wertpapierprospektgesetz zur tokenbasierten Schuldverschreibung
der NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH**

Warnhinweis: Der Erwerb dieses Wertpapiers ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

Datum des Wertpapier-Informationsblatts: 26. August 2020 | Anzahl der Aktualisierungen des Wertpapier-Informationsblatts: 0

1.	Art des Wertpapiers
	Wertpapier sui generis in Form unverbriefter tokenbasierter Schuldverschreibungen.
	Bezeichnung des Wertpapiers
	Nachrangige tokenbasierte Schuldverschreibung
	Internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN)
	Eine ISIN für die tokenbasierte Schuldverschreibung wurde nicht beantragt.
2.	Funktionsweise des Wertpapiers einschließlich der mit dem Wertpapier verbundenen Rechte
	<p>Funktionsweise: Bei den angebotenen Wertpapieren handelt es sich um unverbriefte, nachrangige tokenbasierte Schuldverschreibungen, die von der Emittentin ausgegeben werden und die mit einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre ausgestattet sind. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen begründen Zahlungsverpflichtungen der Emittentin gegenüber den Anlegern, die in „Euro“ zu erfüllen sind. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen begründen ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche der Anleger gegenüber der Emittentin. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen und die Zinsansprüche werden nicht in einer Urkunde verbrieft. Daher erfolgt auch keine Hinterlegung einer Urkunde bei einer Depotbank. Für jede ausgegebene Schuldverschreibung im Nennbetrag von 1 Euro wird ein KSA-Token von der Emittentin an den Anleger herausgegeben, welche die Rechte aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen repräsentieren. Die Bezeichnung „KSA“ steht für „KlickOwn Schwerin Altstadt“ und wurde von der Emittentin gewählt, um die Token von anderen Token unterscheiden zu können. Die KSA-Token basieren auf der Stellar Lumens Blockchain.</p> <p>Rechte: Die Rechte des Anlegers umfassen das Recht auf Zins- und Kapitalrückzahlung sowie das Recht zur außerordentlichen Kündigung. Eine Verlustbeteiligung des Anlegers besteht nicht. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen können durch Abtretung jederzeit auf Dritte übertragen werden. Eine teilweise Übertragung einer tokenbasierten Schuldverschreibung ist nicht zulässig. Die Abtretung der Rechte aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen setzt zwingend die Übertragung der die tokenbasierten Schuldverschreibungen repräsentierenden KSA-Token voraus (sog. Beschränktes Abtretungsverbot). Der Transfer der KSA-Token vollzieht sich ausschließlich über die Stellar Lumens Blockchain. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen können durch die Anleger nicht ordentlich vorzeitig gekündigt werden. Die Anleger sind berechtigt, die tokenbasierten Schuldverschreibungen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen und vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre deren Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt z.B. vor, wenn ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet wird, die Emittentin in Liquidation tritt oder Zinsen nicht innerhalb von 30 Tagen nach dem betreffenden Zinstermin gezahlt werden.</p> <p>Laufzeit: Die Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibung beginnt am 01. September 2020 und endet mit Ablauf des 31. August 2025.</p> <p>Zinsen: Die Anleger der tokenbasierten Schuldverschreibung haben das Recht auf Zahlung von jährlichen Zinsen in Höhe von 4 % p. a. bis einschließlich 31. August 2025. Die Zinsen werden jährlich nachträglich an jedem Zinstermin fällig. Zinstermin ist jeweils der erste Bankarbeitstag nach Ablauf eines Zinslaufes. Der erste Zinslauf beginnt am 01. September 2020 und endet am 31. August 2021. Der zweite Zinslauf beginnt am 01. September 2021 und endet am 31. August 2022. Alle weiteren Zinsläufe beginnen am 01. September eines Kalenderjahres und enden nach zwölf Monaten am 31. August des folgenden Kalenderjahres. Die erste Zinszahlung ist am 01. September 2021 fällig. Für den letzten Zinslauf ist die Zahlung der Zinsen am 01. September 2025 fällig. Zinsen werden nach der Methode act/act. berechnet.</p> <p>Rückzahlung: Die Emittentin wird die tokenbasierten Schuldverschreibungen vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre am 01. September 2025 unbar durch Überweisung auf ein Konto des Anlegers zum Nennbetrag zurückerzahlen. Der Rückzahlungsbetrag entspricht dem Nennbetrag der tokenbasierten Schuldverschreibungen.</p> <p>Kündigungsrecht der Emittentin: Die Emittentin ist berechtigt, die tokenbasierte Schuldverschreibung ohne Angabe von Gründen mit einer Frist von vier Wochen zum Ende eines Kalendermonats zu kündigen. Die Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen erfolgt vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre zum Nennbetrag zzgl. anteiliger Zinsen sowie zzgl. einer Abgangschädigung in Höhe von 1 % des Nennbetrags pro ausstehendem Laufzeitjahr am ersten Bankarbeitstag nach Wirksamwerden der Kündigung.</p> <p>Vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre: Für alle Zahlungsansprüche der Anleger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen (Zinsen und Rückzahlung) gilt eine vorinsolvenzrechtliche Durchsetzungssperre. Daher sind Zahlungen auf die Zahlungsansprüche solange und soweit ausgeschlossen, soweit die Zahlungen zu einer Zahlungsunfähigkeit der Emittentin im Sinne des § 17 InsO oder einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO führen oder bei der Emittentin eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO oder eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO bereits besteht.</p> <p>Nachrangigkeit der Ansprüche der Anleger: Die Ansprüche der Anleger sind in einer Insolvenz oder Liquidation der Emittentin nachrangig.</p>
3.	Identität der Anbieterin/Emittentin einschließlich der Geschäftstätigkeit
	Anbieterin und Emittentin ist die NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nr. HRB 154242). Geschäftstätigkeit der Emittentin ist der Ankauf, die Entwicklung und Aufteilung von Immobilien in Deutschland und der anschließende Verkauf. Die Emittentin ist Eigentümerin eines ca. im Jahr 1900 errichteten 4-geschossigen, denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses mit Jugendstil-Charakter in der Schweriner Altstadt (Mecklenburgstraße 83) mit vier Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit (die „Immobilie“). Die Grundstücksfläche beträgt 296 m ² , die Wohnfläche ca. 295 m ² und die Gewerbefläche im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss ca. 365 m ² . Die Emittentin hat die Immobilie am 13. März 2019 zu einem Kaufpreis von 1 Mio. Euro inkl. Nebenkosten erworben. Der Kaufpreis wurde durch Eigenmittel der Emittentin in Höhe von 350.000 Euro sowie durch ein erstrangig im Grundbuch der Immobilie abgesichertes Bankdarlehen in Höhe von 650.000 Euro finanziert. Im August 2019 wurde die Emittentin als Eigentümerin der Immobilie in das Grundbuch eingetragen. Es ist geplant, die Gewerbefläche nach Auszug des Pächters im April 2021 in drei Eigentumswohnungen umzubauen und diese nachfolgend ebenso wie die bestehenden Wohneinheiten an Eigennutzer zu veräußern. Die Kosten für den Umbau werden nach Einschätzung der Emittentin ca. 200.000 Euro betragen.
	Identität eines etwaigen Garantiegebers einschließlich der Geschäftstätigkeit
	Ein Garantiegeber existiert nicht.
4.	Die mit dem Wertpapier, der Emittentin und einem etwaigen Garantiegeber verbundenen Risiken
	Die angebotene tokenbasierte Schuldverschreibung ist mit speziellen Risiken behaftet. Nachfolgend können nicht sämtliche mit der tokenbasierten Schuldverschreibung verbundenen Risiken aufgeführt werden. Daher werden nur die von der Anbieterin/Emittentin als wesentlich erachteten Risiken aufgeführt. Der Eintritt einzelner oder das kumulative Zusammenwirken verschiedener Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.
	Risiken, die dem Wertpapier eigen sind

- **Fehlende Veräußerbarkeit:** Anleger können die tokenbasierten Schuldverschreibungen vor dem Ablauf der Laufzeit möglicherweise nicht veräußern, weil kein geregelter Markt existiert. Ob sich ein solcher Handel entwickelt, ist ungewiss. Ein Handel der tokenbasierten Schuldverschreibungen an einer Kryptobörse kann sich illiquide oder unmöglich herausstellen.
- **Vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre:** Mit der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre dient das investierte Kapital des Anlegers den nicht im Rang zurückgetretenen Gläubigern der Emittentin als Haftungsgegenstand. Es besteht das Risiko, dass das Vermögen der Emittentin zu Gunsten dieser Gläubiger aufgezehrt wird. Dem Anleger wird ein Risiko auferlegt, das an sich nur Gesellschafter trifft, ohne dass ihm zugleich die korrespondierenden Informations- und Mitwirkungsrechte eingeräumt werden. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre gilt bereits für die Zeit vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Der Anleger kann demzufolge bereits dann keine Erfüllung seiner Ansprüche aus der tokenbasierten Schuldverschreibung verlangen, wenn die Emittentin im Zeitpunkt des Leistungsverlangens des Anlegers überschuldet oder zahlungsunfähig ist oder die Erfüllung der Zahlungsansprüche der Anleger zu einer Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit führen würde. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften, zeitlich nicht begrenzten Nichterfüllung der Ansprüche des Anlegers führen. Der Anleger übernimmt ein Risiko, welches über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko hinausgeht. Für den Anleger besteht das Risiko, dass er im Falle des Vorliegens einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre keine Zahlungen zum eigentlichen Zahlungstermin mangels Vorliegens eines Anspruchs von der Emittentin verlangen kann.
- **Nachrangigkeit der Ansprüche der Anleihegläubiger:** Es besteht das Risiko, dass Anleger in einer Insolvenz der Emittentin als nachrangige Insolvenzgläubiger keine Zahlungen aus der Insolvenzmasse erhalten.
- **Verlust des Private Key:** Die KSA-Token werden bei ihrer Ausgabe den jeweiligen Wallets der Anleger zugeteilt. Nach der Ausgabe und Einbuchung in die Wallets sind die KSA-Token nur über deren jeweiligen persönlichen Zugang (sog. Private Key) zu ihrer Wallet oder den Wallet Partner zugänglich. Sollte der private Key in die Hände Dritter gelangen, so kann dieser Dritte die Wallet eines Anlegers missbrauchen und unbefugt Vermögenstransaktionen vornehmen. Der Verlust des Private Key, auch wenn dieser schlichtweg „Vergessen“ wurde, führt zu einem unwiederbringlichen Verlust der KSA-Token.
- **Technologierisiken:** Die Blockchain-Technologie sowie alle damit in Verbindungen stehenden technologischen Komponenten befinden sich nach wie vor in einem frühen technischen Entwicklungsstadium. Der KSA-Token entsteht, indem die Emittentin die Anzahl der gezeichneten KSA-Token auf der Stellar Lumens Blockchain generiert und dann auf die Wallet Adressen der Anleger überträgt, indem die KSA-Token den jeweiligen Adressen der Anleger zugewiesen werden. Die Blockchain-Technologie kann Fehler enthalten, die zum Datum des WIBs nicht bekannt sind, aus denen sich zukünftig aber unabsehbare Folgen ergeben könnten. Die Blockchain-Technologie kann ferner technischen Schwierigkeiten ausgesetzt sein, die deren Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Ein teilweiser oder vollständiger Zusammenbruch der Stellar Lumens Blockchain kann die Emission der tokenbasierten Schuldverschreibungen und die Handelbarkeit der KSA-Token stören oder unmöglich machen. Im schlimmsten Fall kann dies zum unwiederbringlichen Verlust der KSA-Token und damit zum Verlust der tokenbasierten Schuldverschreibungen führen.

Risiken, die der Emittentin eigen sind

- **Geschäftstätigkeit der Emittentin:** Die Emittentin wird den Nettoemissionserlös in die Immobilie investieren. Aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit sind die Ergebnisse der Emittentin von der Entwicklung der Immobilie und von der Marktentwicklung des Immobilienmarktes abhängig. Insbesondere können branchenspezifische Risiken dadurch eintreten:
 - dass Fehleinschätzungen bei der Auswahl der Immobilie die Vermietung/den Verkauf der Immobilie zu den geplanten Preisen erschweren könnten;
 - dass sich Entwertungen der Immobilieninvestition aus Lärm oder Immissionsbelästigungen ergeben;
 - dass Fehleinschätzungen zur Qualität der Immobilie (Reparaturanfälligkeit, Bauqualität, eingeschränkte Wiederverkäuflichkeit, mangelhafte Objektrendite usw.) vorliegen;
 - dass eine Vermietung/Veräußerung nicht oder nur zu schlechteren Konditionen erfolgt und dass sich hieraus geringere Ergebnisse für die Emittentin ergeben;
 - dass sich die Marktsituation vor Ort durch Aktivitäten von Wettbewerbern nachteilig für die Emittentin verändert;
 - dass die kalkulierten zukünftigen Mieteinnahmen/Verkaufserlöse nicht in der geplanten Höhe entstehen und sich daraus nachteilige wirtschaftliche Folgen für die Emittentin ergeben.

Diese Risiken könnten die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen. Das kann zur Folge haben, dass die Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche der Anleger nicht oder nicht in geplanter Höhe bedient werden können.

- **Interessenkonflikte:** Angabepflichtige Verflechtungstatbestände in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Hinsicht bestehen bei der Emittentin dahingehend, dass die Netfonds AG sowohl Alleingesellschafterin der Gesellschafterin der Emittentin, der NSI Netfonds Structured Investment GmbH, als auch des Wertpapierhandelsunternehmens NFS Netfonds Financial Service GmbH ist. Interessenkonflikte begründen das Risiko, dass die beteiligten Parteien Entscheidungen treffen, die Personen ohne das Bestehen von Verflechtungen nicht getroffen hätten. In einem solchen Fall kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen werden. Das kann zur Folge haben, dass die Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche der Anleger nicht oder nicht in geplanter Höhe bedient werden.

5. Verschuldungsgrad der Emittentin und eines etwaigen Garantiegebers auf der Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses

Der Verschuldungsgrad der Emittentin kann auf der Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019 nicht ermittelt werden, da der Jahresabschluss einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag ausweist.

6. Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen

Dieses Wertpapier hat einen mittelfristigen Anlagehorizont. Je nach besserer oder schlechterer Entwicklung des Immobilienmarktes und der konkreten Bedingungen am Standort der Immobilie (Lärm- oder Immissionsbelästigungen; strukturstarke Standort, mit niedriger Arbeitslosenquote und jährlichem Bevölkerungszuwachs) (nachfolgend zusammengefasst unter dem Begriff „Marktbedingungen“), ändern sich die Erfolgsaussichten für die Geschäftstätigkeit der Emittentin und damit das Wertpapier. Entwickelt sich – in Abhängigkeit von der Entwicklung der zuvor genannten Marktbedingungen – die Geschäftstätigkeit neutral oder positiv, erhält der Anleger während der Laufzeit die vereinbarten Zinsen und nach Ablauf der Laufzeit die Rückzahlung zum Nennbetrag. Bei negativem Verlauf ist es möglich, dass der Anleger einen Teil oder die gesamten Zinsen sowie die Rückzahlung zum Nennbetrag nicht erhält. Die tokenbasierte Schuldverschreibung unterliegt keiner gesetzlichen Einlagensicherung. Im Falle einer negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz der Emittentin kann es zu einem Teil- oder Totalverlust des eingesetzten Vermögens kommen. Die folgenden Szenarien für die Kapitalrückzahlung und Erträge sind beispielhafte Darstellungen, die nur zur Veranschaulichung dienen. Die Werte sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Annahmen für die Szenarien: Der Anleger erwirbt 1.000 tokenbasierte Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 1.000 Euro am 01. September 2020. Die Laufzeit endet am 31. August 2025 und beträgt daher 5 Jahre. Bei für den Anleger neutraler Entwicklung des Immobilienmarktes und der o.g. Bedingungen am Standort der Immobilie kann die Emittentin den jährlichen Zins in Höhe von 4 % p.a. zahlen. Bei für den Anleger negativer Entwicklung des Immobilienmarktes und der o.g. Bedingungen am Standort der Immobilie werden die Auswirkungen einer Insolvenz der Emittentin nach zwei Jahren Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibung betrachtet. Es wird unterstellt, dass aus der Insolvenzmasse keine Zahlungen an den Anleger möglich sind. Bei für den Anleger positiver Entwicklung des Immobilienmarktes und der o.g. Bedingungen am Standort der Immobilie kann die Emittentin den jährlichen Zins in Höhe von 4% p.a. zahlen. An Gewinnen der Emittentin partizipieren die tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht. Das Agio wurde einheitlich als Kosten der Anleger in allen Szenarien ausgewiesen.

	Rückzahlung	Zins	Kosten	Nettobetrag (Rückzahlung zzgl. Zinsen abzgl. Kosten)
neutrale Entwicklung Die Emittentin erwirtschaftet durchschnittliche Erträge	1.000 Euro	200 Euro	30 Euro	1.170 Euro
negative Entwicklung Die Emittentin erwirtschaftet zwei Jahre durchschnittliche Erträge und fällt dann vollständig aus.	0 Euro	100 Euro	30 Euro	70 Euro

	positive Entwicklung Die Emittentin erwirtschaftet überdurchschnittliche Erträge	1.000 Euro	200 Euro	30 Euro	1.170 Euro
7.	Mit dem Wertpapier verbundene Kosten und Provisionen				
	<p>Kosten für den Anleger Der Erwerbspreis entspricht dem gewählten Nennbetrag des Anlegers. Bei Erbringung des Mindestnennbetrages beträgt der Erwerbspreis Euro 1,- zzgl. eines Agios in Höhe von 3 % des gezeichneten Nennbetrags. Es werden dem Anleger keine weiteren Kosten und Steuern in Rechnung gestellt. Für die Verwahrung der KSA-Token in den Wallets der Anleger und den Handel der KSA-Token an einer Kryptoböse können Gebühren anfallen. Weitere Kosten können durch individuelle Entscheidungen/Gegebenheiten der Anleger entstehen. Über die konkrete Höhe der vorgenannten Kosten kann von der Anbieterin keine Aussage getroffen werden.</p> <p>Kosten für die Emittentin Die Kosten für die Emittentin aus der Emission beinhalten die Vermittlungsprovisionen in Höhe 6 % des platzierten Kapitals. Dies entspricht bei Vollplatzierung einem Betrag in Höhe von 24.000 Euro. Die Vermittlungsprovisionen werden in Höhe von 3 % des platzierten Kapitals durch das Agio gedeckt, das von Anleger an die Emittentin gezahlt und anschließend an die Vermittler ausgekehrt wird. Dies entspricht bei Vollplatzierung einem Betrag in Höhe von 12.000 Euro, so dass die Emittentin durch die Vermittlungsprovision nur in Höhe von 12.000 Euro belastet wird. Zudem entstehen der Emittentin Kosten für Vorbereitung und die Durchführung der Emission in Höhe von ca. 13.000 Euro. Insgesamt beträgt die Kostenbelastung aus der Emission daher für die Emittentin ca. 25.000 Euro.</p> <p>Provisionen Die Gesamthöhe der Provisionen, die geleistet werden, insbesondere Vermittlungsprovisionen und vergleichbare Vergütungen, betragen bei Vollplatzierung 24.000 Euro. Das entspricht 6 % in Bezug auf den Gesamtbetrag der angebotenen tokenbasierten Schuldverschreibung. Die Kosten werden in Höhe von 3 % durch das Agio gedeckt, das an die Vermittler auszuzahlen ist.</p>				
8.	Angebotskonditionen einschließlich des Emissionsvolumens				
	<p>Emissionsvolumen: 400.000 Euro; eingeteilt in 400.000 tokenbasierte Schuldverschreibungen zu einem Nennbetrag von je 1 Euro Mindestzeichnungssumme: 10 Euro (10 Stück tokenbasierte Schuldverschreibungen zu je 1 Euro). Stückzinsen sind nicht zu zahlen. Angebotszeitraum/-verfahren: Die tokenbasierte Schuldverschreibung wird voraussichtlich vom 01. September 2020 bis zum 31. August 2021 zur öffentlichen Zeichnung angeboten. Eine Verkürzung (insbesondere im Falle der Vollplatzierung) bleibt vorbehalten. Anleger, die die tokenbasierten Schuldverschreibungen zeichnen und KSA-Token empfangen möchten, benötigen eine sog. Wallet, die mit der Stellar Lumens Blockchain kompatibel ist. Diese Wallet wird dem Anleger von der KlickOwn AG vermittelt und ist Voraussetzung der Zeichnung der tokenbasierten Schuldverschreibung. Für den Erhalt einer Wallet ist ein internetfähiges Endgerät (Smartphone, Computer) erforderlich. Die tokenbasierte Schuldverschreibung kann in der Zeichnungsfrist durch Übermittlung eines Kaufantrags bei der Emittentin gezeichnet werden. Die Zeichnung erfolgt über die KlickOwn AG, welche als vertraglich gebundener Vermittler iSd. § 2 Abs. 10 KWG für Rechnung und unter der Haftung des Wertpapierhandelsunternehmens NFS Netfonds Financial Service GmbH, Hamburg, fungiert. Sie wird die Grenze des § 6 Wertpapierprospektgesetz für den jeweiligen nicht-qualifizierten Anleger beachten. Der Anleger gibt neben seinen persönlichen Daten auch seine Stellar Lumens Wallet Adresse an, an die die KSA-Token übertragen werden sollen. Mit der Annahme der Zeichnung nach Eingang des Zeichnungsbetrages wird eine der Anzahl der erworbenen tokenbasierten Schuldverschreibungen entsprechende Anzahl an KSA-Token generiert und der Wallet des jeweiligen Anlegers gutgeschrieben. Hierzu erstellt die Emittentin einen sogenannten „Stellar Lumens Issuer Wallet“ und eine Stellar Lumens Smart Contract Identifikationsnummer und gibt diese auf der Internetdomain https://www.klickown.com/projects/schwerin-altstadt/ an. Dadurch weiß ein Empfänger von KSA-Token, dass er „echte“ KSA-Token erhält, die von der Emittentin herausgegeben worden sind bzw., dass es sich nicht um Token eines anderen Emittenten handelt. Dem Smart Contract der KSA-Token ist auf der Stellar Lumens Blockchain ein Register zugeordnet, dem sämtliche KSA-Token-Übertragungen und eine Liste mit den jeweiligen Inhabern der Token entnommen werden können. Die Anleger werden in das Register nicht namentlich eingetragen, sondern mit ihren jeweiligen öffentlichen Stellar Lumens - Adressen (Public-Key der Wallet). Die durch die Emittentin auf der Stellar Lumens Blockchain generierten KSA-Token werden dabei an die jeweilige vom Anleger angegebene Stellar Lumens-Adresse (Public Key) transferiert. Ab diesem Zeitpunkt kann ein Anleger über die KSA-Token verfügen. Die jeweilige Transaktion ist über die Stellar Lumens Blockchain für jedermann nachvollziehbar und die KSA-Token lassen sich einem Anleger bzw. seinem Public Key darüber eindeutig zuordnen. Zinszahlungen und die Rückzahlung erfolgen auf ein vom Anleger benanntes Konto in Euro. Zinsen: Die tokenbasierten Schuldverschreibungen beinhalten einen Zinssatz in Höhe von 4 % p. a., der über die Laufzeit zu zahlen ist. Zinstermin ist jeweils der erste Bankarbeitstag nach Ablauf eines Zinslaufes. Zinsläufe beginnen am 01. September eines Kalenderjahres und enden nach zwölf Monaten am 31. August des folgenden Kalenderjahres. Zinsen werden nach der Methode act/act berechnet.</p>				
9.	Geplante Verwendung des voraussichtlichen Nettoemissionserlöses				
	Der Nettoemissionserlös aus der tokenbasierten Schuldverschreibung beträgt unter Berücksichtigung des Emissionsvolumens abzüglich der Emissionskosten der Emittentin gem. Ziff. 7 ca. 375.000 Euro. Der Nettoemissionserlös soll in Höhe von ca. 200.000 Euro in den Umbau der Gewerbefläche investiert werden. In Höhe von ca. 175.000 Euro sollen die für den Erwerb der Immobilie eingesetzten Eigenmittel abgelöst werden, so dass diese anderweitig im Rahmen der Geschäftstätigkeit der Emittentin genutzt werden können.				
	Gesetzliche Hinweise nach § 4 Abs. 5 Wertpapierprospektgesetz				
	<ul style="list-style-type: none"> Die inhaltliche Richtigkeit des Wertpapier-Informationsblatts unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Für das Wertpapier wurde kein von der BaFin gebilligter Wertpapierprospekt hinterlegt. Der Anleger erhält weitergehende Informationen mittelbar von der Anbieterin oder Emittentin des Wertpapiers. Der letzte Jahresabschluss für das am 31. Dezember 2019 geendete Geschäftsjahr ist diesem WIB als Anlage beigefügt. Ansprüche auf der Grundlage einer in dem Wertpapier-Informationsblatt enthaltenen Angabe können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend oder unrichtig ist oder der Warnhinweis des § 4 Abs. 4 Wertpapierprospektgesetz nicht enthalten ist und wenn das Erwerbsgeschäft nach Veröffentlichung des Wertpapier-Informationsblatts und während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von sechs Monaten nach dem ersten öffentlichen Angebot der Wertpapiere im Inland, abgeschlossen wurde. 				

JAHRESABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2019

NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH
Amtsgericht Hamburg
Registernummer: HRB 154242

Heidenkampsweg 73

20097 Hamburg

)

)

BILANZ zum 31. Dezember 2019

NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH
Amtsgericht Hamburg
Registernummer: HRB 154242
Hamburg

AKTIVA

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. fertige Erzeugnisse und Waren	3.005.353,65	1.436.447,37
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. sonstige Vermögensgegenstände	423,68	0,00
III. Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	207.032,18	849.029,12
B. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	231.035,26	76.057,04
	<hr/>	<hr/>
	3.443.844,77	2.361.533,53
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BILANZ zum 31. Dezember 2019

NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH
Amtsgericht Hamburg
Registernummer: HRB 154242
Hamburg

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		25.000,00	25.000,00
II. Verlustvortrag		101.057,04-	0,00
III. Jahresfehlbetrag		154.978,22-	101.057,04-
nicht gedeckter Fehlbetrag		231.035,26	76.057,04
		<hr/>	<hr/>
buchmäßiges Eigenkapital		0,00	0,00
B. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen		1.740,69	2.000,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	369.308,65		12,98
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 369.308,65 (EUR 12,98)			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	145,83		0,00
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 145,83 (EUR 0,00)			
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.667.642,76		953.000,00
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.667.642,76 (EUR 953.000,00)			
4. sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.405.006,84</u>		<u>1.406.520,55</u>
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.405.006,84 (EUR 1.406.520,55)		3.442.104,08	2.359.533,53
		<hr/>	<hr/>
		3.443.844,77	2.361.533,53
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Hamburg, den 15. April 2020

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH
 Amtsgericht Hamburg
 Registernummer: HRB 154242
 Hamburg

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	168.503,25	0,00
2. sonstige betriebliche Erträge	6.532,45	0,00
3. sonstige betriebliche Aufwendungen	139.362,49	5.170,99
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen EUR 27.967,43 (EUR 0,00)	189.043,43	89.365,50
5. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>1.608,00</u>	<u>0,00</u>
6. Ergebnis nach Steuern	154.978,22-	94.536,49-
7. auf Grund einer Gewinn-gemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	0,00	6.520,55
8. Jahresfehlbetrag	<u>154.978,22</u>	<u>101.057,04</u>

Hamburg, den 15. April 2020

KONTENNACHWEIS zur BILANZ zum 31.12.2019

NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH
 Amtsgericht Hamburg
 Registernummer: HRB 154242
 Hamburg

AKTIVA

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
fertige Erzeugnisse und Waren				
3980 00	Grundstück Karlstr., Duisburg	0,00		1.430.910,00
3980 08	Immob. Puschkinstr. Schwerin	577.357,37		0,00
3980 09	Immob. Karlstr. Duisburg	1.453.786,36		0,00
3980 10	Immobl. Mecklenburgstr. Schwerin	974.209,92		0,00
3981 00	Grundstück Puschkinstr. Schwerin	<u>0,00</u>		<u>5.537,37</u>
			3.005.353,65	1.436.447,37
sonstige Vermögensgegenstände				
1362 30	Verr. kto NSI1/NSI2		423,68	0,00
Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks				
1200 00	Bank	0,00		694.040,81
1210 00	Bank 1	0,00		154.988,31
1282 01	NSI Zweite 0785 76	25.084,16		0,00
1282 02	NSI Zweite (Duisburg) 0244 03	3.101,52		0,00
1282 03	NSI Zweite (Duisburg) 0243 95	18.747,86		0,00
1282 04	NSI Zweite Hauptkto. 0787 74	48.451,79		0,00
1282 05	NSI Zweite (Schwerin) 8378 18	1.589,38		0,00
1282 06	NSI Zweite Schwerin 800	8,50		0,00
1282 07	NSI Zweite Schwerin Haupt 766	20.359,80		0,00
1282 09	NSI Zweite Hauptkto Schwerin 79442	84.117,27		0,00
1282 10	VR-Bank Schwerin 100362417	4.628,12		0,00
1282 11	VR-Bank Schwerin 000 362417	<u>943,78</u>		<u>0,00</u>
			207.032,18	849.029,12
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag				
Kapitalfehlbetrag			231.035,26	76.057,04
Summe Aktiva			<u>3.443.844,77</u>	<u>2.361.533,53</u>

KONTENNACHWEIS zur BILANZ zum 31.12.2019

NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH
 Amtsgericht Hamburg
 Registernummer: HRB 154242
 Hamburg

PASSIVA

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Gezeichnetes Kapital				
800 00	Gezeichnetes Kapital		25.000,00	25.000,00
Verlustvortrag				
868 00	Verlustvortrag vor Verwendung		101.057,04-	0,00
Jahresfehlbetrag				
	Jahresfehlbetrag		154.978,22-	101.057,04-
nicht gedeckter Fehlbetrag				
	Kapitalfehlbetrag		231.035,26	76.057,04
sonstige Rückstellungen				
977 00	Rückstellungen für Abschluss u. Prüfung		1.740,69	2.000,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
630 08	Darl. SPK Schwerin 6401263413	369.308,65		0,00
1211 00	SPK Meck.Schwerin Bewirt. 1713837818	0,00		4,06
1212 00	SPK Meck.-Schwerin Mietkto 1713837800	0,00		4,06
1220 00	Bank 2	<u>0,00</u>		<u>4,86</u>
			369.308,65	12,98
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr				
EUR 369.308,65 (EUR 12,98)				
630 08	Darl. SPK Schwerin 6401263413			
1211 00	SPK Meck.Schwerin Bewirt. 1713837818			
1212 00	SPK Meck.-Schwerin Mietkto 1713837800			
1220 00	Bank 2			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
1600 00	Verbindl. aus Lieferungen u. Leistungen		145,83	0,00
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 145,83 (EUR 0,00)				
1600 00	Verbindl. aus Lieferungen u. Leistungen			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen				
700 00	Darlehen NSI Erste, Karlstraße	941.087,50		953.000,00
700 01	Darlehen NSI GmbH	206.510,65		0,00
		<u>1.147.598,15</u>	<u>371.195,17</u>	<u>953.000,00</u>
Übertrag		1.147.598,15	371.195,17	955.012,98

KONTENNACHWEIS zur BILANZ zum 31.12.2019

NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH
 Amtsgericht Hamburg
 Registernummer: HRB 154242
 Hamburg

PASSIVA

Konto Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag	1.147.598,15	371.195,17	955.012,98 953.000,00
700 02 Darlehen Mecklenb. Str. 83	<u>520.044,61</u>	1.667.642,76	<u>0,00</u> 953.000,00
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.667.642,76 (EUR 953.000,00)			
700 00 Darlehen NSI Erste, Karlstraße			
700 01 Darlehen NSI GmbH			
700 02 Darlehen Mecklenb. Str. 83			
sonstige Verbindlichkeiten			
760 00 Darlehen typ. stiller Gesellschafter	1.400.000,00		1.400.000,00
1400 00 Forderungen aus Lieferungen u. Leistung	14,57		0,00
1709 00 Gewinnverfügung stille Gesellschaft.	0,00		6.520,55
1732 00 Erhaltene Kautionen	<u>4.992,27</u>		<u>0,00</u>
		1.405.006,84	1.406.520,55
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.405.006,84 (EUR 1.406.520,55)			
760 00 Darlehen typ. stiller Gesellschafter			
1400 00 Forderungen aus Lieferungen u. Leistung			
1709 00 Gewinnverfügung stille Gesellschaft.			
1732 00 Erhaltene Kautionen			
Summe Passiva		<u>3.443.844,77</u>	<u>2.361.533,53</u>

KONTENNACHWEIS zur G.u.V. vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH
 Amtsgericht Hamburg
 Registernummer: HRB 154242
 Hamburg

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse				
2751 00	Erlöse Vermietung u. Verpachtung ustfrei	137.940,00		0,00
2751 10	Erlöse aus Vermietung Mecklenb., Schwer	5.344,47		0,00
2753 00	Erlöse aus Mietnebenkosten	31.228,43		0,00
8959 00	Direkt mit dem Umsatz verb. Steuern	<u>6.009,65-</u>		<u>0,00</u>
			168.503,25	0,00
sonstige betriebliche Erträge				
8603 00	Sonstige betriebliche Erträge		6.532,45	0,00
sonstige betriebliche Aufwendungen				
4240 00	Gas, Strom, Wasser	26.203,00-		0,00
4240 10	Gas, Strom, Wasser Mecklenb. 83	4.121,65-		0,00
4260 09	Instandhaltung/ Reparaturen Karlstraße	5.822,52-		0,00
4290 08	Grundstücksaufwend. Puschkinstraße	5.375,47-		0,00
4290 09	Grundstücksaufw. Karlstraße	14.711,54-		0,00
4290 10	Grundstücksaufwendungen Mecklenb. 83	5.328,97-		0,00
4366 00	Versicherung für Gebäude	5.712,85-		0,00
4366 10	Versicherungen für Gebäude Mecklenb. 83	4.491,62-		0,00
4380 00	Beiträge	95,00-		0,00
4390 00	Sonstige Abgaben	0,00		20,00-
4600 00	Werbekosten	0,00		1.582,70-
4809 00	Sonst. Reparaturen und Instandhaltungen	1.360,18-		0,00
4900 00	Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.992,52-		0,00
4910 00	Porto	10,50-		0,00
4910 10	Porto Mecklenb. 83	3,00-		0,00
4930 00	Bürobedarf	21,97-		0,00
4950 00	Rechts- und Beratungskosten	35.350,22-		1.020,37-
4955 00	Buchführungskosten	3.927,00-		0,00
4957 00	Abschluss- und Prüfungskosten	8.088,54-		2.511,70-
4969 00	Aufwand Abraum-/Abfallbeseitigung	2.595,92-		0,00
4969 10	Aufwendungen für Abfallbeseit. Mecklenb.	262,57-		0,00
4970 00	Nebenkosten des Geldverkehrs	13.725,15-		36,22-
4970 10	Nebenkosten des Geldverkehrs Mecklenb.83	<u>162,30-</u>		<u>0,00</u>
			139.362,49-	5.170,99-
Zinsen und ähnliche Aufwendungen				
2100 00	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00		745,00-
2109 00	Zinsaufwendungen an verb. Unternehmen	27.967,43-		0,00
2120 00	Zinsaufwendungen f. lfr. Verbindlichkeit.	161.076,00-		0,00
2140 00	Zinsähnliche Aufwendungen	<u>0,00</u>		<u>88.620,50-</u>
			189.043,43-	89.365,50-
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag				
2200 00	Körperschaftsteuer	778,00-		0,00
2208 00	Solidaritätszuschlag	10,00-		0,00
4320 00	Gewerbesteuer	<u>820,00-</u>		<u>0,00</u>
			1.608,00-	0,00
Übertrag			154.978,22-	94.536,49-

KONTENNACHWEIS zur G.u.V. vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH
 Amtsgericht Hamburg
 Registernummer: HRB 154242
 Hamburg

Konto Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		154.978,22-	94.536,49-
auf Grund einer Gewinn- gemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne			
2493 00 Gewinn-/Verlustanteile stille Ges. §8		0,00	6.520,55-
		<u> </u>	<u> </u>
Jahresfehlbetrag			
Jahresfehlbetrag		154.978,22-	101.057,04
		<u> </u>	<u> </u>

NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH

Hamburg

Anhang für das Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2019

1. Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft ist unter der Firma NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH unter der Nummer 154242 in Abteilung B des Handelsregisters beim Amtsgericht Hamburg eingetragen. Die Gesellschaft ist eine Kleinstkapitalgesellschaft im Sinne des § 267a HGB. Die größenabhängigen Erleichterungen in Bezug auf die Aufstellung des Jahresabschlusses werden nur bei der Offenlegung des Jahresabschlusses und im Anhang in Anspruch genommen. Der Jahresabschluss der NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufgestellt. Ergänzend zu diesen Vorschriften wurden die Regelungen des GmbH-Gesetzes und der Satzung beachtet.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1 Grundsätze

Die Bilanzierung und Bewertung erfolgt gegenüber dem Vorjahr nach unveränderten Grundsätzen. Die Bilanz ist nach dem vollständigen Schema des § 266 HGB gegliedert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem vollständigen Schema des § 275 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

2.2 Bilanzierung und Bewertung der einzelnen Positionen

Vorräte

Die Vorräte (hier Grundstücke zum Verkauf) werden zu Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten zzgl. Anschaffungsnebenkosten bewertet. Bei Marktpreisminderungen werden entsprechende Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nominalwerten abzüglich notwendiger Einzel- und Pauschalwertberichtigungen angesetzt.

Flüssige Mittel

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nominalwert bilanziert.

Eigenkapital

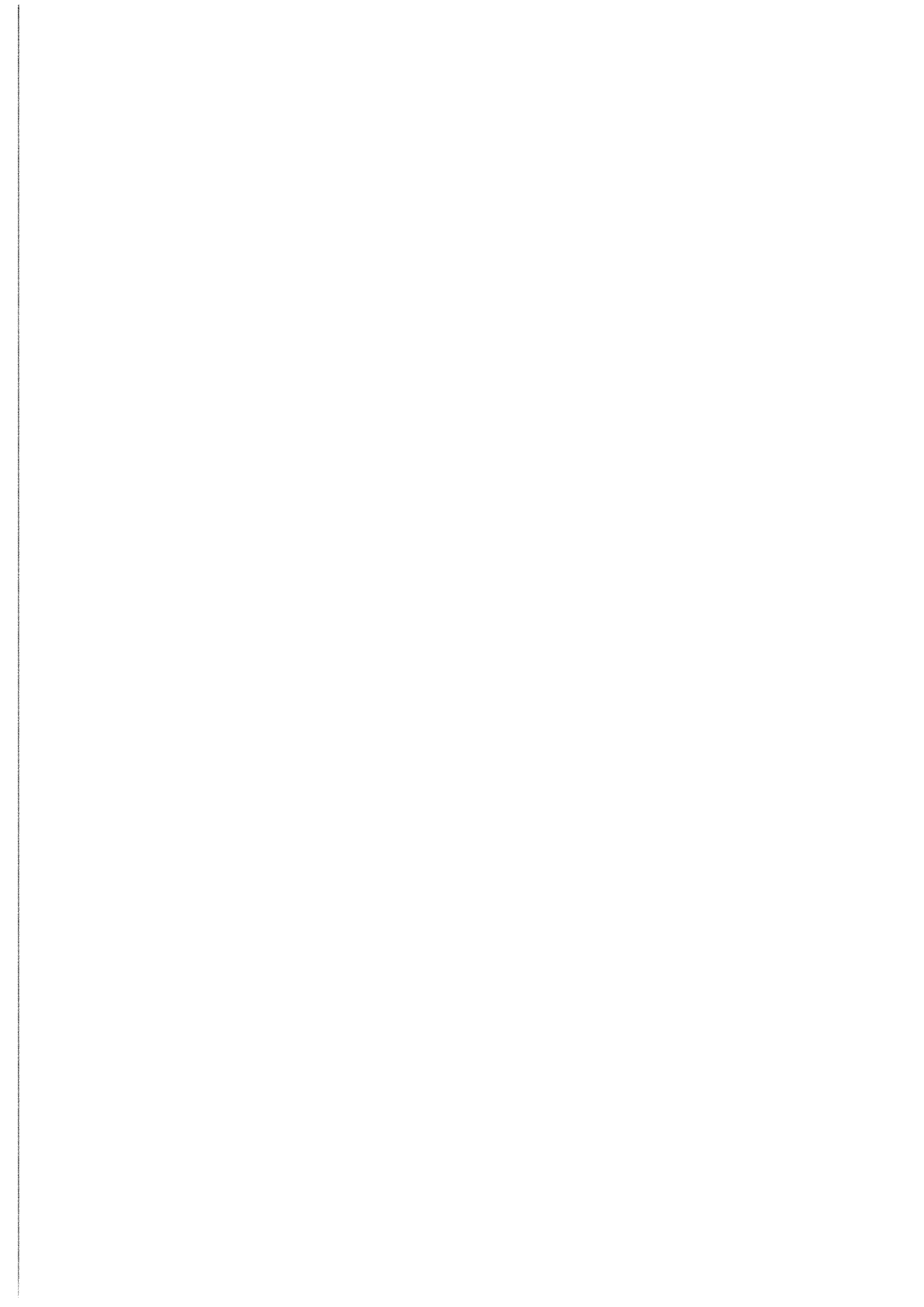
Als Eigenkapital wird das voll eingeforderte gezeichnete Kapital zuzüglich der Rücklagen, zuzüglich/abzüglich Gewinn- und Verlustvorträge, etwaiger Gewinnausschüttungen und des Jahresergebnisses ausgewiesen.

Rückstellungen

Rückstellungen werden gemäß § 249 HGB in Höhe der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Beträge angesetzt. Die Bildung der Rückstellungen erfolgt grundsätzlich gegen die entsprechenden Aufwandspositionen. Die Inanspruchnahme der Rückstellungen erfolgt unter Minderung der jeweiligen Aufwandsposten als Rückstellungsverbrauch.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag ausgewiesen.



3. Erläuterungen zu den einzelnen Posten der Bilanz

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten keine Fälligkeiten mit Restlaufzeiten von über einem Jahr. Einzel- und Pauschalwertberichtigungen waren nicht vorzunehmen.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für externe Jahresabschlusskosten.

Verbindlichkeiten

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von € 1.667.642,76 (Vj. 953.000,00 €).

4. sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Die gewährten Grundschulden und Mietforderungsabtretungen bzgl. der Immobilie Karlstraße, Duisburg, dienen zur Absicherung des Gesamtkredites der Herner Sparkasse in Höhe von 1,8 Mio. € gegenüber der Schwestergesellschaft NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH, Hamburg. Zum Bilanzstichtag bestanden keine weiteren Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB.

Angaben zu den Mitgliedern der Unternehmensorgane

Die Geschäftsführung der Gesellschaft wurde im Berichtsjahr ausgeübt von:

Herrn Jörg Behler, Witten und
Herrn Karsten Dümmler, Hamburg

Der Geschäftsführer ist alleinvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Name und Sitz des Mutterunternehmens, Konzernabschluss

Oberstes Mutterunternehmen ist die Netfonds AG mit Sitz in Hamburg (AG Hamburg HRB 120801). Die NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH wird in den HGB-Konzernabschluss der Netfonds AG einbezogen.

Hamburg, den 15. April 2020
NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH



Karsten Dümmler



Jörg Behler

