

Vermögensanlagen-Informationsblatt nach § 13 Vermögensanlagengesetz für den Erwerb der Mitgliedschaft durch Kauf von Genossenschaftsanteilen an der Nova Sedes Wohnungsbau eG

WARNHINWEIS: DER ERWERB DIESER VERMÖGENSANLAGE IST MIT ERHEBLICHEN RISIKEN VERBUNDEN UND KANN ZUM VOLLSTÄNDIGEN VERLUST DES EINGESETZTEN VERMÖGENS FÜHREN.

Stand: 20.12.2019: Anzahl der Aktualisierungen des VIB: 0

1	Art und Bezeichnung der Vermögensanlage	Vermögensanlage in Form des Erwerbs von Anteilen an einer Genossenschaft, hier der Nova Sedes Wohnungsbau eG, mit der Bezeichnung „Nova Sedes 2019“.
2	Identität der Emittentin Geschäftstätigkeit der Emittentin	<p>Emittentin ist die Nova Sedes Wohnungsbau eG, Bahnhofstr. 8, 92660 Neustadt an der Waldnaab. Die Emittentin ist zugleich auch die Anbieterin der Vermögensanlage.</p> <p>Der Gegenstand des Unternehmens ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft, verbunden mit der Möglichkeit des Eigentümererwerbs genossenschaftlichen Wohnraums durch ihre Mitglieder als auch die Abdeckung des Wohnbedarfs Dritter. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreiben. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören bei gemischt genutzten Wohnanlagen Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbetreibende, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Die Genossenschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die der wirtschaftlichen Förderung und Betreuung ihrer Mitglieder dienlich sind und sie kann sich hier dritter Unternehmen bedienen, sich an solchen beteiligen oder Eigengesellschaften bilden. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.</p>
3	Anlagestrategie Anlagepolitik Anlageobjekte	<p>Die Anlagestrategie der Emittentin ist, mit den Einzahlungen durch die Mitglieder und dadurch den zufließenden Nettoeinnahmen, entsprechend dem Genossenschaftszweck für den Kauf, die Entwicklung, die Errichtung, den Verkauf, der Vermietung und der Verwaltung von Baugrundstücken und Wohnimmobilien zu verwenden um dadurch das Anlageziel zu erreichen. Eine Änderung der Anlagestrategie ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Anlagepolitik der Genossenschaft besteht darin, dass bei erfolgreicher Umsetzung der Anlagestrategie die Genossenschaft Erträge generiert werden, an denen das zeichnende Mitglied mit Werterhalt seiner Beteiligung partizipieren kann. Die Anlagepolitik besteht weiter darin, dass bei erfolgreicher Umsetzung der Investitionstätigkeit die Emittentin Erträge generiert, woran die Mitglieder durch die Ausschüttung von Dividenden gemäß gegebenenfalls zu fassendem Beschluss der Generalversammlung partizipieren.</p> <p>Zur Förderung der Mitglieder sind aktuell folgende Anlageobjekte (Investitionsobjekte) in der Realisierung:</p> <p>1) Projekt Bayreuth: Die Planung umfasst die Entwicklung eines ehemaligen Areals eines bundesweiten Agrarhandelsunternehmens sowie eines angrenzenden Teilbereichs eines Speditionsgeländes in Bayreuth. Diese ehemaligen Gewerbeflächen sollen in ein modernes Wohn- und Arbeitsquartier umgewandelt werden, das es ermöglicht, dort Wohnungen, Seniorenpflegeeinrichtungen zu errichten und Büro- und Gewerbeflächen zu entwickeln. Die Gesamtfläche der Grundstücke umfasst 23.295 m². Die Grundstücke wurden mit Kaufvertrag vom 21.10.2016 erworben. Die Gesamtinvestition für die Entwicklung beträgt kalkuliert EUR 3.882.651,-. Nach Abschluss der Grundstücksentwicklung soll das Grundstücksareal von der Nova Sedes Wohnungsbau eG sukzessive mit Wohnungen bebaut werden. Der erste Bauabschnitt umfasst insgesamt 54 Wohnungen in drei Gebäuden sowie 2 Gewerbeeinheiten. Die Gesteungskosten für den ersten Bauabschnitt werden mit EUR 25.443.599,- kalkuliert. Der Baubeginn ist am 22. August 2019 erfolgt. Die Bauzeit beträgt ca. 24 Monate.</p> <p>2) Projekt Marktredwitz: Für den Bau von 9 Reihenhäusern erwarb die Genossenschaft ein Grundstück an der Dörfleser Hauptstraße in Marktredwitz mit der Größe von 1.691 m². Der Kaufpreis des Grundstückes betrug EUR 180.000,- und wurde zusammen mit den Kaufnebenkosten durch Eigenmittel der Genossenschaft bestritten. Die auf dem Grundstück zu errichtenden Reihenhäusern sollen nach Planung der Genossenschaft an Eigennutzer und Kapitalanleger zum Kauf angeboten werden. Nach derzeitiger Planung soll das Projekt nicht vor 2020 realisiert werden. Das Investitionsvolumen liegt bei kalkuliert EUR 2.309.648,-.</p> <p>3) Projekt Weiden: Zum Aufbau des Wohnungsbestandes hat sich die Genossenschaft entschlossen, nicht nur bestehende Wohnimmobilien zu erwerben, sondern zugleich in Wohnungsbau zu investieren. Dazu hat sie mit Kaufvertrag vom 26.8.2016 ein Grundstück in der Größe von 1.994 m² in Weiden zu einem Kaufpreis von EUR 850.000,- erworben. Der Kaufpreis wurde zusammen mit den Kaufnebenkosten aus Eigenkapital der Genossenschaft bestritten. Nach derzeitiger Planung sollen darauf 30 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 2.278m² und einer Tiefgarage errichtet werden. Die Baugenehmigung wurde am 22.05.2019 erteilt. Der Baubeginn soll in 03/2020 erfolgen. Das Investitionsvolumen beträgt kalkuliert EUR 6.599.511,-.</p>
4	Laufzeit der Vermögensanlage Kündigungsfrist der Vermögensanlage Konditionen der Zinszahlung Konditionen der Rückzahlung	<p>Die Laufzeit der Vermögensanlage ist unbestimmt. Sie beginnt für den einzelnen Anleger an dem Tag, an welchem die Emittentin den Antrag-/Beitrittsklärung des Anlegers angenommen hat (Laufzeitbeginn) und endet durch Kündigung des Anlegers.</p> <p>Die Anleger können ihre eingezahlten Geschäftsanteile mit einer Kündigungsfrist von 2 Jahren zum Schluss eines Geschäftsjahres gekündigt werden, auch wenn durch ratielle Zahlung eine Vollenzahlung der gezeichneten Geschäftsanteile noch nicht erfolgt ist. Die Kündigung muss in schriftlicher Form gegenüber der Emittentin erklärt werden (§ 65 Abs. 2 S. 1 GenG) und zugegangen sein. Somit hat die Vermögensanlage für den jeweiligen Anleger eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten ab dem jeweiligen Laufzeitbeginn im Sinne des § 5a Vermögensanlagengesetz. Ein Recht zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages ist gegeben, wenn ein Kündigungsgrund nach § 65 GenG vorliegt und die Fortsetzung dem Mitglied nicht mehr zumutbar ist.</p> <p>Es besteht des Weiteren die Möglichkeit der vorzeitigen Beendigung der Mitgliedschaft durch Abschluss einer Aufhebungsvereinbarung zum Schluss eines Geschäftsjahres in schriftlicher Form, wenn ein ernstliches und endgültiges Verlangen des Mitglieds vorliegt, die Mitgliedschaft einvernehmlich (Vergleich) zum Schluss eines Geschäftsjahres, jedoch nicht vor Ablauf von 2 Jahren nach Beitritt des Anlegers, aufzuheben, deren Zustimmung durch den Vorstand bedarf (siehe Prospekt Seiten 41+42).</p> <p>Wenn und soweit durch Beschluss der Mitgliederversammlung im Zusammenhang mit der Feststellung des Jahresabschlusses, der einen Bilanzgewinn ausweist, die Ausschüttung einer Dividende (Gewinnanteil) festgelegt wird, ist jedes Mitglied nach Maßgabe von § 41 der Satzung bezugsberechtigt. Solange ein Geschäftsanteil nicht voll erreicht ist, wird der Gewinnanteil nicht ausgezahlt, sondern dem Geschäftsguthaben zugeschrieben (§ 41 Abs. 4 S. 1 der Satzung).</p> <p>Anspruch auf Auseinandersetzungsguthaben Nach Ablauf der Kündigungsfrist scheidet das Mitglied aus der Genossenschaft aus. Mit dem Ausgeschiedenen hat sich die Genossenschaft nach Maßgabe von § 11 der Satzung auseinanderzusetzen. Maßgebend ist die Bilanz, die für das Geschäftsjahr, zu dessen Ende das Mitglied ausgeschieden ist, festgestellt worden ist. Der Ausgeschiedene kann lediglich sein Auseinandersetzungsguthaben, nicht auch einen Anteil an Rücklagen und dem sonstigen Vermögen der Genossenschaft verlangen. Das Nähere regelt § 11 der Satzung.</p> <p>Auf die Mindestkapitalregelung gemäß § 18 der Satzung wird an dieser Stelle nochmals hingewiesen: Das Mindestkapital der Genossenschaft beträgt EUR 8.000.000,-. Es darf durch die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens von Mitgliedern, die ausgeschieden sind oder einzelne Geschäftsanteile gekündigt haben, nicht unterschritten werden. Die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens ist im Verhältnis aller Auseinandersetzungsansprüche ganz oder teilweise ausgesetzt, solange durch die Auszahlung das Mindestkapital unterschritten würde. Von einer Aussetzung betroffene Ansprüche aus Vorjahren werden nach der zeitlichen Reihenfolge des Zugangs der Kündigungen oder der Absendung des Ausschlussbeschlusses bedient.</p>

<p>5</p>	<p>Mit der Vermögensanlage verbundene Risiken</p> <p>Maximalrisiko / Totalverlustrisiko</p> <p>Weitere wesentliche Risiken</p>	<p>Bei den nachfolgend dargestellten Risiken handelt es sich um die Darstellung der wesentlichen Risiken, die mit der Vermögensanlage verbunden sind. Weitere Risiken werden im Kapitel 3 des Verkaufsprospektes auf den Seiten 9-20 ausführlich beschrieben. Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung an der Nova Sedes Wohnungsbau eG, welche mit Risiken verbunden ist. Eine gesetzliche oder anderweitige Einlagensicherung für die übernommenen Geschäftsanteile besteht nicht. Der Kapitalanleger sollte daher die umfangreichen Risikobelehrungen, die in dem Verkaufsprospekt enthalten sind, aufmerksam lesen und bei seiner Entscheidung entsprechend berücksichtigen. Insbesondere sollte die Beteiligung des Anlegers seinen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechen und die Zeichnungssumme nur einen unwesentlichen Teil seines Vermögens ausmachen.</p> <p>Über das Risiko des Totalverlustes (100%) des beim Erwerb der Genossenschaftsanteile eingesetzten Kapitals inkl. des Agios, der Abschlussgebühren und der Administrationskosten sowie (noch) nicht gezahlter Dividenden, wenn und soweit die Mitgliederversammlung darüber Beschluss gefasst hat, besteht darüber hinaus das Risiko der Gefährdung des weiteren Vermögens des Anlegers bis hin zu dessen Privatinsolvenz (Maximalrisiko). Sollte der Anleger den Erwerb seiner Vermögensanlage teilweise oder vollständig fremdfinanziert haben, hat er den Kapitaleinsatz für diese Fremdfinanzierung auch dann zu leisten, wenn keinerlei Rückflüsse aus seiner erworbenen Vermögensanlage erfolgen sollten. Darüber hinaus hat der Anleger seine Zahlungsverpflichtungen auch dann zu erfüllen, wenn es zu einem Wegfall von Arbeitgeberzahlungen, VL-Leistungen oder Wohnungsbauprämien durch Änderung der Rechtsprechung, Gesetzgebung oder seiner persönlichen Verhältnisse kommen sollte, so dass diese Zahlungen aus seinem weiteren Vermögen zu leisten sind. Im Fall der Säumigkeit des Anlegers mit ratierlichen Zahlungen kann die Emittentin oder im Fall ihrer Insolvenz der Insolvenzverwalter wegen der ausstehenden Einlagen ein rechtskräftiges Urteil gegen den Anleger erwirken und die Vollstreckung in das Vermögen des Anlegers betreiben. Der Anleger könnte somit nicht nur sein eingesetztes Kapital inklusive des Agios, der Abschlussgebühren und der Administrationskosten verlieren, sondern müsste das zu seiner persönlichen Beteiligungsfinanzierung aufgenommen Fremdkapital inklusive Zinsen zurückzahlen, bei Nichtzahlung der vereinbarten ratierlichen Zahlungen oder späterem Wegfall von Arbeitgeber-, VL-Leistungen bzw. der Wohnungsbauprämie aus seinem weiteren Vermögen leisten. Dies könnte zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Das den Anleger treffende maximale Risiko ist somit die Privatinsolvenz des Anlegers.</p> <p><u>Risiken aus der Geschäftstätigkeit</u> Die Geschäftstätigkeit (Förderzweck) der Emittentin ist die Förderung ihrer Anleger (Mitglieder) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung, insbesondere verbunden mit der Möglichkeit der Veräußerung von Wohnraum in erster Linie an ihre Anleger. Insofern ist die Emittentin im Immobilienbereich tätig und damit – wie jedes in diesem Bereich tätige Unternehmen – in erheblichem Maße den typischerweise mit diesem Markt verbundenen Risiken ausgesetzt. Insbesondere können für den Immobilienmarkt spezifische Risiken dadurch eintreten, dass durch eine Angebotsverknappung und höhere Kaufpreise bei der Identifizierung und dem Erwerb von Bestandsobjekten die Ertragslage geringer ausfällt als geplant; dass Fehleinschätzungen bei der Auswahl geeigneter Wohnimmobilien den Verkauf der Objekte zu den geplanten Preisen erschweren könnten, was zu einer Reduzierung der Umsatz- und/oder Ertragslage der Genossenschaft führen könnte; dass sich bei Neubauten oder Objektsanierungen höhere als die geplanten Kosten und/oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen sowie Vermietungs- und/oder Verkaufsrisiken ergeben oder dass Instandhaltungsrücklagen für Verschleißteile (Dach, Fenster, Fassade, Heizung etc.) nicht ausreichend gebildet wurden und dies zu ungeplanten Investitionen führt, was zu einer Reduzierung der geplanten Erträge führen würde (siehe hierzu 3.3.19. Risiken aus der Geschäftstätigkeit auf Seite 14 des Prospektes). Bei Eintritt eines oder mehrerer der beschriebenen Risiken aus der Geschäftstätigkeit würde das zu einer negativen Beeinträchtigung der Ertragslage der Emittentin führen. Dies kann zu geringeren oder Nichtzahlung von Dividenden und/oder zum Totalverlust der bis dahin geleisteten Einzahlungen der Anleger inklusive des Agios, der Abschlussgebühren und der Administrationskosten an die Anleger führen.</p> <p><u>Risiken aus eventuellen Verlusten</u> Sofern der Emittentin durch ihre Investitionen oder Projektumsetzungen Verluste entstehen, dienen zu deren Verlustausgleich auch die Einzahlungen der Anleger bis zur Höhe ihrer gezeichneten Einlagen. Für die Anleger besteht daher das Risiko, dass die geleisteten Zahlungen auf die Einlage für den Verlustausgleich verbraucht werden. Dies kann zu geringeren oder ganz ausbleibenden Dividendenzahlungen und/oder Zahlungen von Auseinandersetzungsguthaben an die Anleger führen.</p> <p><u>Liquiditätsrisiko</u> Für die Emittentin besteht das Risiko, dass sie nicht über genügend Liquidität verfügt, um ihre Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht fristgerecht bedienen zu können. Eine nicht ausreichende Liquidität kann sich insbesondere dann ergeben, wenn sich die Auswahl der Anlageobjekte durch die Emittentin als ungünstig herausstellen sollte und/oder sich die Anlageobjekte negativ entwickeln sollten oder geplante Mieterlöse nicht erzielt werden und diese zu einer negativen Entwicklung der Emittentin führen. Darüber hinaus können sich beim Anfall unvorhersehbarer Ausgaben (Kosten im Zusammenhang mit den Anlageobjekten, Abgaben oder Steuern) Liquiditätsengpässe bei der Emittentin ergeben. Dies kann zu geringeren oder ganz ausbleibenden Erträgen bei der Emittentin führen, so dass sie nicht über die notwendigen liquiden Finanzmittel verfügt, um ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen zu können. Es besteht dann das Risiko für die Emittentin, dass sie zahlungsunfähig und insolvent wird. Dies kann zu einem Totalverlust der bis dahin geleisteten Einzahlungen der Anleger inklusive des Agios, der Abschlussgebühren und der Administrationskosten und/oder zur Nichtzahlung von Dividendenzahlungen an die Anleger führen.</p> <p><u>Risiken aus der Insolvenz der Genossenschaft (Emittentin)</u> Im Falle der Insolvenz oder Liquidation der Genossenschaft können die Ansprüche der Mitglieder auf Auszahlung von Dividenden und/oder auf Zahlung des eingesetzten Kapitals in Höhe des Auseinandersetzungsguthabens der Mitglieder erst nach einer Befriedigung der Ansprüche anderer Gläubiger (z. B. Kreditinstitute) sowie anderer nicht nachrangiger Gläubiger (z.B. Lieferanten) bedient werden. Es besteht für Mitglieder im Falle der Insolvenz oder Liquidation der Emittentin das Risiko, dass die verbleibende Vermögensmasse der Emittentin nicht ausreicht, um auch die nachrangigen Ansprüche der Mitglieder auf Auszahlung der Dividenden und/oder auf Rückzahlung des eingesetzten Kapitals in Höhe des Auseinandersetzungsguthabens der Mitglieder (vollständig) zu bedienen. Dies kann zum Teil- oder Totalverlust der bis dahin geleisteten Einlagen inklusive des Agios, der Abschlussgebühren und der Administrationskosten und oder zur Nichtzahlung von durch die Mitgliederversammlung beschlossenen Dividenden führen.</p> <p><u>Prognoserisiko</u> Bei den kalkulierten Werten handelt es sich um zukunftsgerichtete Aussagen in Form von Prognosen (Prospekt Abschnitt 4.2. ab Seite 25 ff., Abschnitt 4.4. Seite 33 und Abschnitt 9.9. ab Seite 122 ff.), die mit Unsicherheiten verbunden sind. Diese beruhen auf den gegenwärtigen Einschätzungen, Annahmen, Marktbeobachtungen und Erwartungen der Emittentin. Es handelt sich bei den Prognosen um subjektive Einschätzungen der Emittentin und nicht um wissenschaftlich gesicherte Annahmen oder Vorhersagen oder feststehende Tatsachen. Die Prognosen können sich somit als unzutreffend erweisen, wodurch geplante Erlöse nicht realisiert werden könnten und somit die Ertragslage erheblich von den abgebildeten Prognosen der Emittentin abweichen könnte. Dies kann zu geringeren oder Nichtzahlung von Dividenden und/oder zum Totalverlust der bis dahin geleisteten Einzahlungen der Anleger inklusive des Agios, der Abschlussgebühren und der Administrationskosten an die Anleger führen.</p> <p><u>Risiken aus der Fremdkapitalaufnahme durch die Emittentin (Genossenschaft); Hebeleffekt</u> Im Rahmen der Realisierung des Geschäfts-, Anlage- und Förderzwecks der Emittentin werden Kredite (Fremdkapitalaufnahme) eingesetzt. Dies geschieht, um größere Projektvolumina umsetzen zu können, für die das vorhandene Eigenkapital allein nicht ausreicht. Durch das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital ergibt sich eine Hebelwirkung, auch Leverage-Effekt genannt. Der Leverage-Effekt beschreibt also die Hebelwirkung des Fremdkapitals auf die Eigenkapitalrentabilität. Es besteht die Gefahr einer geringeren oder evtl. ganz ausbleibenden Eigenkapitalrendite, wenn die Nettoeinnahmen (z. B. Mieten) unter den Wert der Zinskosten fallen, beispielsweise durch Leerstand, weil die Zinsen dennoch bezahlt werden müssen. Dies kann zu geringeren oder Nichtzahlung von Dividenden und/oder zum Totalverlust der bis dahin geleisteten Einzahlungen der Anleger inklusive des Agios, der Abschlussgebühren und der Administrationskosten an die Anleger führen.</p>
<p>6</p>	<p>Emissionsvolumen Art und Anzahl der Anteile</p>	<p>Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage beträgt EUR 5.040.000,-, was bei einem Genossenschaftsanteilswert in Höhe von EUR 40,- insgesamt 126.000 Geschäftsanteilen entspricht. Die Vermögensanlage wird Anlegern mit einer Zeichnungssumme an Geschäftsanteilen (=Genossenschaftsanteile) in Höhe von mindestens EUR 8.400,- angeboten, was insgesamt 210 Anteilen entspricht. Somit sind für die Platzierung der Vermögensanlage 600 Anleger notwendig. Die Emittentin behält sich vor, den Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage innerhalb des Platzierungszeitraumes um bis zu EUR 5.040.000,- (=100%) auf EUR 10.080.000,- zu erhöhen. Sofern die Emittentin von der Erhöhungsoption Gebrauch macht, beträgt der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage EUR 10.080.000,-, was 252.000 Geschäftsanteilen entsprechen. Unter der Berücksichtigung der jeweiligen Zeichnungssumme an Geschäftsanteilen je Anleger in Höhe von EUR 8.400,- sind für deren Platzierung 1.200 Anleger notwendig.</p>

7	Verschuldungsgrad des Emittenten bezogen auf den letzten aufgestellten Jahresabschluss	Auf der Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses der Emittentin für das Geschäftsjahr 01.01.2018 bis 31.12.2018 beträgt der Verschuldungsgrad 66,22 %. ((Fremdkapital/Eigenkapital) * 100%)
8	Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen	Die Zeichnung von Geschäftsanteilen ist eine langfristige und mit Risiken verbundene Vermögensanlage. Die Satzung sieht keine feste Dividendenzahlung (Verzinsung) auf eingezahlte Geschäftsguthaben vor. Der wirtschaftliche Erfolg hängt vom Jahresgewinn der Emittentin ab. Der Emittentin hat eine Prognoserechnung über die künftigen Jahresgewinne erstellt, die im Verkaufsprospekt abgebildet ist. Die Zahlung von Dividenden sowie die Rückzahlung fälliger Geschäftsguthaben zum Nominalbetrag sind davon abhängig, dass der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen ausreichende Liquidität, insbesondere aus den Rückflüssen der Anlageobjekte (Mieteinnahmen, Abverkaufserlöse) zur Verfügung steht. Die Einschätzungen, Beurteilungen und Prognosen ermitteln sich aus der Einschätzung der Emittentin. Der in Aussicht gestellte Ertrag ist nicht gewährleistet und kann auch niedriger ausfallen. Die Fähigkeit der Emittentin zur Zahlung von Dividenden sowie zur Rückzahlung von Geschäftsguthaben an die Anleger hängt im Wesentlichen von der Entwicklung der Einnahmen der Emittentin sowie der Wertentwicklung der Anlageobjekte ab, die wiederum im wesentlichen von der Entwicklung des Immobilienmarktes abhängt. Hierzu gehören preisbestimmende Faktoren wie z.B. die allgemeine Konjunktur, die Entwicklung der Immobilien- und Mietpreise sowie das allgemeine Angebot-Nachfrage-Prinzip auf dem deutschen Immobilienmarkt. Die Höhe der Einnahmen wird wesentlich durch die Abverkaufserlöse und den Mieteinnahmen beeinflusst. Sofern die Immobilienpreise oder die Mieten in Zukunft stärker ansteigen als prognostiziert (positives Szenario) und dadurch höhere Einnahmen durch Abverkaufserlöse oder Mieten bei der Emittentin erzielt werden würden, könnte das zu höheren Dividenden- und/oder Rückzahlungen an die Anleger führen. Sofern der Immobilienmarkt stagnieren würde (neutrales Szenario) und die Immobilienpreise und Mieten nicht ansteigen könnte das dazu führen, dass ausschließlich Dividendenzahlungen realisiert werden könnten. Negative Veränderungen, insbesondere eine abflauende Immobiliennachfrage und dadurch fallende Verkaufspreise oder Mieten (negatives Szenario) können sich negativ auf das Marktumfeld und damit auf die Aussichten auf Dividenden- oder Rückzahlungen auswirken. Die dargestellte Abweichungsanalyse stellt nicht den ungünstigsten anzunehmenden Fall dar.
9	Mit der Vermögensanlage verbundenen Kosten und Provisionen	Platzierungsphase: Der Erwerbspreis entspricht der individuellen Zeichnungssumme des Anlegers und beträgt mindestens 8.400 EUR (210 Anteile). Hierauf hat der Anleger ein Agio in Höhe von 7% und eine Abschlussgebühr in Höhe von 7,5% zu zahlen. Die Kosten sind in den Allgemeinen Vertragsbestimmungen (AVB) geregelt. Die Gesamthöhe der vertraglich vereinbarten, nicht substanzbildenden Kosten für die Platzierung der Vermögensanlage in Höhe von EUR 5.040.000,- betragen für das Agio in Höhe von 7,0% EUR 352.800,- und für die Abschlussgebühr in Höhe von 7,5% EUR 378.000,-, insgesamt EUR 730.800,-. Hiermit werden insbesondere die nicht unerheblichen Vertriebskosten, zum einen Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen und vergleichbare und zum anderen einmalige fixe Kosten für die Initiierung der Vermögensanlage, das Marketing und die Gewinnung der Vertriebe beglichen als auch die Kosten für die Konzeption der Vermögensanlage, die Prospektherstellung, den Druck und das weitere Marketing zur Anlegergewinnung beglichen. Sofern von der Erhöhungsoption um weitere EUR 5.040.000,-, auf insgesamt dann EUR 10.080.000,- gebrauch gemacht wird, erhöht sich im gleichen Verhältnis der Gesamtbetrag des Agios (7,0%) und der Abschlussgebühr (7,5%) hierauf auf EUR 1.461.600,-. Die daraus zu leistende Gesamthöhe der Provisionen oder vergleichbare Vergütungen in Bezug auf die Vermögensanlage in Höhe von EUR 5.040.000,- beträgt EUR 580.800,- (11,52%). Sofern von der Erhöhungsoption um weitere EUR 5.040.000,-, insgesamt dann EUR 10.080.000,- gebrauch gemacht wird, erhöht sich im gleichen Verhältnis der Gesamtbetrag der Provisionen oder vergleichbare Vergütungen auf EUR 1.161.600,-. Darüber hinaus werden keine weitere Provisionszahlungen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen, geleistet. Bestandsphase: Bei ratierlicher Zahlungsweise der gezeichneten Vermögensanlage durch den Anleger fallen darüber hinaus für den jeweiligen Anleger über die Dauer der ratierlichen Zahlungsweise Administrationskosten von jährlich EUR 24,- an, die ebenfalls in den AVB geregelt sind. Einzelfallbedingt können weitere Kosten für den Anleger entstehen, wenn das Mitglied mit mehr als zwei Raten in Verzug kommt. Die Genossenschaft ist gemäß § 4 der AVB im Verzugsfalle berechtigt, das Mitglied mit den durch den Zahlungsverzug entstandenen Kosten in Höhe von pauschalen EUR 15,- je Verzugsfall zu belasten. Sofern Anleger an einer Mitgliederversammlung (Präsenzveranstaltung) teilnehmen, hat der Anleger die eventuell anfallenden Reise-, Verpflegungs- und/oder Übernachtungskosten selbst zu zahlen. Im Fall des Todes eines Anlegers tragen die Erben oder Vermächtnisnehmer, auf welche die Geschäftsanteile übergehen, alle durch den Erbfall der Genossenschaft eventuell entstehenden Kosten, Steuern und Abgaben. Anleger können auf eigene Kosten durch einen von Beruf wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten Bevollmächtigten (z.B. Rechtsanwalt, Steuerberater und/oder Wirtschaftsprüfer) die Bücher und Papiere der Gesellschaft am Sitz der Gesellschaft einsehen. Gegebenenfalls individuell veranlasste Kosten wie Kommunikations-, Bank-, Steuerberatungs-, Reisekosten oder Kosten, die aufgrund einer individuellen Anteilfinanzierung entstehen, sind vom jeweiligen Anleger zu leisten. Die vorgenannten Kosten können in ihrer Höhe nicht beziffert werden und beinhalten gegebenenfalls Steuern in gesetzlicher Höhe. Darüber hinaus entstehen keine weiteren Kosten, insbesondere solche Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage verbunden sind.
10	Die Anlegergruppe	Die vorstehend beschriebene Vermögensanlage richtet sich gem. den §§ 67 und 68 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) an Anleger der Kundenkategorie „Privatkunden“ mit langfristigen Anlagehorizont (lt. EMSA-Final-Report länger als 6 Jahre), da der Anleger seine gezeichneten Geschäftsanteile in Höhe von mindestens EUR 8.400,- in ratierlicher Zahlungsweise mit monatlich mindestens EUR 40,- erbringt und seine Einzahlungsdauer dadurch 210 Monate beträgt. Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vermögensanlage, für deren Beteiligung Kenntnisse und/oder Erfahrungen im Bereich von Vermögensanlagen, wie z. B. in Form von Beteiligungen, Genussrechten, Partiarische Darlehen, Nachrangdarlehen, Namensschuldverschreibungen, Anteile an Vermögen über Dritte (Treuhandvermögen) oder Genossenschaftsanteile notwendig sind. Der Anleger muss fähig und bereit sein, über das Risiko des Totalverlustes (100%) des beim Erwerb der Genossenschaftsanteile eingesetzten Kapitals inkl. des Agios, der Abschlussgebühren und der Administrationskosten sowie (noch) nicht gezahlter Dividenden, wenn und soweit die Mitgliederversammlung darüber Beschluss gefasst hat, hinaus das Risiko der Gefährdung seines weiteren Vermögens bis hin zu einer Privatinsolvenz (Maximalrisiko) tragen zu können und zu wollen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.
11	Angaben zu schuldrechtlichen oder dinglichen Besicherung der Rückzahlungsansprüche von zur Immobilienfinanzierung veräußerten Vermögensanlagen	Eine schuldrechtliche oder dingliche Besicherung der Rückzahlungsansprüche von zur Immobilienfinanzierung veräußerten Vermögensanlagen besteht nicht.
12	Hinweis auf Prüfung der inhaltlichen Richtigkeit	Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblattes unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.
13	Verkaufsprospekt	Der Verkaufsprospekt kann kostenlos direkt bei der Emittentin, der Nova Sedes Wohnungsbau eG, Bahnhofstr. 8, 92660 Neustadt an der Waldnaab angefordert werden.
14	Letzter offengelegte Jahresabschluss	Der letzte offengelegte Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 ist unter www.bundesanzeiger.de einzusehen.
15	Anlageentscheidung aufgrund Prüfung des Verkaufsprospektes	Es wird darauf hingewiesen, dass der Anleger eine etwaige Anlageentscheidung bezüglich der betroffenen Vermögensanlage auf die gesamte Prüfung des durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gebilligten Verkaufsprospektes stützen sollte.
16	Ansprüche auf Grundlage von Angaben im Vermögensanlagen- Informationsblatt	Es wird darauf hingewiesen, dass Ansprüche auf der Grundlage einer der in diesem Vermögensanlagen-Informationsblatt enthaltenen Angabe nur dann bestehen können, wenn die Angabe irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospektes vereinbar ist und wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlage im Inland, erworben wird.

Hiermit bestätige ich mit nachfolgender Unterschrift die Kenntnisnahme des Warnhinweises auf Blatt 1 vor Vertragsabschluss!

Ort, Datum

Unterschrift Anleger mit Vor- und Familienname