

Verkaufsprospekt der Cosimo Capital GmbH
für das öffentliche Angebot eines Nachrangdarlehens
„COSIMO Immobilieninvest III“



Hinweis: Die inhaltliche Richtigkeit der Angaben im Verkaufsprospekt ist nicht Gegenstand der Prüfung des Verkaufsprospektes durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

Vorwort

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

wir freuen uns, Ihr Interesse für die Investition in unsere Kapitalanlage Cosimo III geweckt zu haben.

Gerade in den aktuellen Zeiten suchen viele Privatanleger verstärkt nach beständigen und trotzdem renditestarken Vermögensanlagen, die Schutz vor Inflation bieten. Dabei gewinnen Sachwertanlagen in Form von Immobilien immer mehr an Bedeutung, denn neben der Vermögensbildung tragen sie entscheidend zur Portfoliodiversifikation und Risikostreuung bei.

Wir sind ein mittelständisches traditionsreiches Familienunternehmen mit Sitz in Duisburg und Berlin, deren Erfolgsfaktoren eine klare Unternehmensstrategie und eine an Werte wie


**Ehrlichkeit, Verantwortung, Nachhaltigkeit,
Zuverlässigkeit, Fairness und Weltoffenheit**

gebundene Unternehmensführung ausmacht. Unser Leitspruch „Verantwortung schafft Vertrauen“ begleitet die Cosimo Investment Group GmbH stets und hat über Jahrzehnte zu stabilen Partnerschaften, einem exzellenten Netzwerk und einer idealen Marktstellung geführt.

Die Geschäftsinhalte der Unternehmensgruppe sind der Erwerb von Immobilien in Ballungsgebieten im gesamten Bundesgebiet, die Entwicklung und Optimierung, die mittel- und langfristige Bestandhaltung mit laufenden Mietüberschüssen und zugleich die Veräußerung mit attraktiven Gewinnen.

Zur Unternehmensgruppe gehören unter anderem das Planungs- und Ingenieurbüro Cosimo Development Engineering GmbH, sowie die Hausverwaltung Cosimo Asset Management GmbH. Diese Unternehmensstruktur ermöglicht es der Cosimo Group, die Leistungsbereiche Hausverwaltung, Projektentwicklung, Projektsteuerung, Architektur und Bauleitung komplett intern abzudecken.

Unsere Anlagestrategie ermöglicht es dem privaten Investor, mit einem überschaubaren Investitionsvolumen an den Chancen des deutschen Immobilienmarktes zu partizipieren. Gerade ausgewählte Bereiche im Bau- und Immobiliensektor bieten nach wie vor weiterhin außerordentliche Wertsteigerungen und gleichzeitig die erforderliche Sicherheit.



Dipl.-Ing. Oral Coskun
Geschäftsführer
Cosimo Capital GmbH

Inhalt

Vorwort	3
Inhalt	4
Verantwortlichkeitserklärung	6
Zusammenfassung des Angebotes	7
Wichtige Hinweise für den Anleger	9
Weitere Leistungen/ Haftung des Anlegers	9
Die für den Anleger entstehenden weiteren Kosten, insbesondere solche Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage verbunden sind	9
Provisionen	9
Emissionskosten	9
Wesentliche Grundlagen und Bedingungen der Verzinsung und Rückzahlung	10
Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der Geschäftsaussichten der Cosimo Capital GmbH auf die Fähigkeit zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage	13
Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Cosimo Capital GmbH	13
Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Cosimo Capital GmbH	18
Darstellung und Auswirkungen der Geschäftsaussichten der Cosimo Capital GmbH	20
Risiken der Vermögensanlage	24
Allgemeiner Hinweis	24
Maximalrisiko	24
Prognose- und Anlagegefährdende Risiken	24
Anlegergefährdende Risiken	30
Abschließender Risikohinweis	30
Geschäftstätigkeit der Cosimo Capital GmbH	31
Geschäftstätigkeit der Cosimo Capital GmbH	31
Geschäftstätigkeit der Cosimo Gruppe	32
Marktumfeld	36
Investitionsvorhaben der Cosimo Capital GmbH	38
Anlageziel, Anlagepolitik, Anlagestrategie der Vermögensanlage auf Ebene der Emittentin	38
Anlageziel, Anlagepolitik, Anlagestrategie der Vermögensanlage auf Ebene der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Gesellschaften	38
Anlageobjekte	39
Realisierungsgrad	41

Finanzierungs- und Investitionsplan (PROGNOSE)	41
Ergänzende Angaben über das Anlageziel und Anlagepolitik der Vermögensanlage auf Ebene der Emittentin	43
Ergänzende Angaben über das Anlageziel und Anlagepolitik der Vermögensanlage auf Ebene der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Gesellschaften	44
Rechtliche Grundlagen	45
Die Cosimo Capital GmbH (Anbieterin, Emittentin und Prospektverantwortliche)	45
Hauptmerkmale der Anteile / Abweichende Rechte und Pflichten der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung	55
Die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption	60
Allgemeiner Hinweis	60
Einkommensteuer	61
Sonstige Steuern	61
Finanzteil	62
Eröffnungsbilanz der Cosimo Capital GmbH zum 18. Juni 2018	62
Zwischenübersicht der Cosimo Capital GmbH zum 31. August 2019	62
Voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Cosimo Capital GmbH	63
Vertragsteil	70
Gesellschaftsvertrag der Cosimo Capital GmbH	70
Bedingungen – Nachrangdarlehen „COSIMO Immobilieninvest III“ der Cosimo Capital GmbH	73
Glossar	76
Informationen zur Datenverarbeitung der personenbezogenen Daten des Anlegers	78
Verarbeitungsrahmen	78
Dauer der Datenspeicherung	78
Datenweitergabe an Dritte	78
Rechte des Anlegers	78
Verantwortlicher	78
Informationen für den Verbraucher	79
Widerrufsbelehrung	82
Beratung und Information	84

Verantwortlichkeitserklärung

Anbieterin und Emittentin der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlage mit der Emissionsbezeichnung „COSIMO Immobilieninvest III“ sowie Prospektverantwortliche ist ausschließlich die

Cosimo Capital GmbH

Sitz: Duisburg

Geschäftsanschrift:

Stapeltor 8

D-47051 Duisburg

Die Anbieterin und Prospektverantwortliche, vertreten durch das Mitglied der Geschäftsführung, übernimmt für den Inhalt dieses Verkaufsprospektes die Verantwortung und erklärt, dass die im Verkaufsprospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Duisburg, 22. Oktober 2019 (Datum der Prospektaufstellung)



Dipl.-Ing. Oral Coskun
Geschäftsführer
Cosimo Capital GmbH

Hinweis: Bei fehlerhaftem Verkaufsprospekt können Haftungsansprüche nur dann bestehen, 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.

Zusammenfassung des Angebotes

Emittentin/Anbieterin/ Prospektverantwortliche	Cosimo Capital GmbH
Rechtsform/Registergericht	Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht. Eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Duisburg unter HRB 30854.
Sitz/Geschäftsanschrift	Duisburg/ Stapeltor 8, D-47051 Duisburg
Mitglied der Geschäftsführung	Herr Dipl.-Ing. Oral Coskun
Geschäftstätigkeit	Der wichtigste Tätigkeitsbereich der Emittentin wird die Vergabe von Finanzierungen an andere Gesellschaften zur Realisierung von Immobilien sein. Dabei wird es sich vorrangig um solche Gesellschaften der Cosimo Gruppe handeln, in deren Tätigkeit die Emittentin eingebunden ist. Im Folgenden enthält der Verkaufsprospekt Ausführungen zu der Cosimo Gruppe. Die Emittentin weist darauf hin, dass es sich dabei um die Cosimo Investment Group GmbH selbst und ihre Tochtergesellschaften handelt.
Investitionsvorhaben/ Anlageobjekte	Die Emittentin beabsichtigt, die Nettoeinnahmen aus dem Angebot der Vermögensanlage für die Vergabe von Finanzierungen (Darlehen, Unternehmensbeteiligungen (stiller Gesellschafter, GmbH-Anteile, Aktien, Kommanditanteile), Genussrechte) an andere Gesellschaften für zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht konkret feststehende Immobilien zu nutzen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen konkrete Gesellschaften noch nicht fest. Hinsichtlich der Art der Finanzierung hat die Emittentin noch keine Entscheidung dahingehend getroffen, ob die Finanzierung an die jeweiligen Gesellschaften über Darlehen, Unternehmensbeteiligungen (stiller Gesellschafter, GmbH-Anteile, Aktien, Kommanditanteile), Genussrechte erfolgen soll. Bei konzerninternen Verträgen innerhalb der Cosimo Gruppe ist unter der Berücksichtigung des § 2 Absatz 1 Nr. 7 des Kreditwesengesetzes die Vergabe von Darlehen möglich. Bei den zukünftig mit den jeweiligen Gesellschaften abzuschließenden Finanzierungsverträgen handelt es sich jeweils um unmittelbare Anlageobjekte. Bei den von den Gesellschaften zu realisierenden Immobilien handelt es sich jeweils um mittelbare Anlageobjekte. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen weder unmittelbare noch mittelbare Anlageobjekte fest. Es handelt sich um einen Blind-Pool.
Vermögensanlage	Mit diesem Verkaufsprospekt wird ein Nachrangdarlehen mit der Emissionsbezeichnung „COSIMO Immobilieninvest III“ angeboten. Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage beträgt Euro 10.000.000. Bei einem Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage von Euro 10.000.000 werden maximal 1.000 Nachrangdarlehen begeben. Die Emittentin ist berechtigt, den Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage mit der Emissionsbezeichnung „COSIMO Immobilieninvest III“ um Euro 5.000.000 auf Euro 15.000.000 zu erhöhen. Bei einem Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage von Euro 15.000.000 werden maximal 1.500 Nachrangdarlehen begeben. Die Nachrangdarlehen beinhalten einen Rangrücktritt der Zahlungsansprüche gegenüber sonstigen Verbindlichkeiten der Emittentin (§ 8 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „COSIMO Immobilieninvest III“ Seite 75).
Erwerbspreis	Der Erwerbspreis entspricht dem gewählten Anlagebetrag des Anlegers. Der Mindestanlagebetrag beträgt Euro 10.000. Höhere Beträge müssen restfrei durch 1.000 teilbar sein.
Agio	3 % des gezeichneten Anlagebetrags.
Gewährungszeitpunkt	Das Nachrangdarlehen gilt am Tag der Gutschrift des Anlagebetrags des Anlegers nach Zeichnung auf dem Konto der Emittentin als gewährt.

Laufzeit und Kündigung	<p>Die Laufzeit der Vermögensanlage ist unbestimmt. Sie beginnt für den jeweiligen Anleger am 01. des auf den jeweiligen Gewährungszeitpunkt folgenden Kalendermonats und endet durch Kündigung. Eine erstmalige ordentliche Kündigung ist sowohl für den Anleger als auch die Emittentin zum Ablauf der Mindestlaufzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zulässig. Die Mindestlaufzeit beginnt am 01. des auf den jeweiligen Gewährungszeitpunkt des Anlegers folgenden Kalendermonats und endet nach drei Jahren. Somit hat die Vermögensanlage eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten ab dem jeweiligen Gewährungszeitpunkt im Sinne des § 5a Vermögensanlagengesetz. Daher beginnt die Laufzeit der Vermögensanlage bei einer Zeichnung im Jahr 2019 und einem Gewährungszeitpunkt z. B. am 15. November 2019 am 01. Dezember 2019 und kann erstmals zum Ablauf der Mindestlaufzeit von drei Jahren zum 30. November 2022 gekündigt werden. Nach Ablauf der Mindestlaufzeit kann die Vermögensanlage unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ablauf eines weiteren Jahres gekündigt werden. Die Kündigung des Anlegers hat schriftlich (z. B. Brief, Fax oder E-Mail) gegenüber der Emittentin und die ordentliche Kündigung der Emittentin durch Bekanntmachung zu erfolgen. Unberührt davon besteht das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund.</p> <p>Die Emittentin ist berechtigt, nach Ablauf einer Laufzeit von zwei Jahren der Vermögensanlage ab dem 01. des auf den jeweiligen Gewährungszeitpunkt der jeweiligen Anlegers folgenden Kalendermonats jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten vorzeitig zu kündigen (Sonderkündigungsrecht der Emittentin).</p>
Zinsen	Die Höhe der Zinsen beträgt 6 % p. a. des valuierten Anlagebetrags.
Zinslauf	Der erste Zinslauf beginnt am 01. des auf den jeweiligen Gewährungszeitpunkt folgenden Kalendermonats und endet nach Ablauf von zwölf Monaten am letzten Kalendertag des Kalendermonats. Folgende Zinsläufe (volle Zinsläufe) beginnen jeweils am ersten Kalendertag des Kalendermonats, der auf den Ablauf des vorherigen Zinslaufs folgt, und enden nach Ablauf von zwölf Monaten am letzten Kalendertag des Kalendermonats. Ab Laufzeitende bis zur Rückzahlung der Vermögensanlage wird das Nachrangdarlehen nicht verzinst.
Zinstermin	Am dritten Bankarbeitstag nach Ablauf eines Zinslaufes.
Kapitalrückzahlung	Vorbehaltlich § 8 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „COSIMO Immobilieninvest III“ (Seite 75) zum valuierten Anlagebetrag zzgl. der noch ausstehenden Zinsen am dritten Bankarbeitstag nach nach Wirksamwerden der Kündigung.
Zahlungsvorbehalt/ Rangstellung/ vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre	<p>Das Nachrangdarlehen „COSIMO Immobilieninvest III“ begründet eine unmittelbare, nachrangige sowie unbesicherte Verbindlichkeit der Emittentin, das eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre enthält. Sämtliche Forderungen von Anlegern aus dem Nachrangdarlehen „COSIMO Immobilieninvest III“ sind untereinander gleichrangig. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Emittentin keine weiteren nachrangigen Kapitalanlagen an Anleger ausgegeben.</p> <p>Der Anleger tritt gemäß § 8 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „COSIMO Immobilieninvest III“ (Seite 75) zur Vermeidung einer Überschuldung im Sinne des § 19 InsO in der jeweils geltenden Fassung in einem etwaigen Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin sowie im Falle der Liquidation der Emittentin hiermit gemäß §§ 19 Abs. 2 Satz 2, 39 Abs. 2 InsO mit seinen Ansprüchen auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung der Vermögensanlage im Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurück.</p> <p>Der Anleger verpflichtet sich gemäß § 8 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „COSIMO Immobilieninvest III“ (Seite 75), seine Ansprüche auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung der Vermögensanlage, solange und soweit nicht geltend zu machen, wie die teilweise oder vollständige Erfüllung dieser Ansprüche zu einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO oder einer drohenden Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 18 InsO oder einer Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 17 InsO in ihrer jeweils geltenden Fassung führen würde (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre). Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften Nichterfüllung der Ansprüche des Anlegers aus den Nachrangdarlehen „COSIMO Immobilieninvest III“ führen.</p>
Übertragbarkeit	Die Übertragung der Rechte und Pflichten des Anlegers aus der angebotenen Vermögensanlage sowie die Vermögensanlage selbst erfolgt mit schriftlicher Zustimmung der Emittentin durch Abtretung. Die Übertragung kann vollständig oder in Teilbeträgen erfolgen. Mindestbeträge sind nicht einzuhalten.

Zeichnungsfrist

Gemäß § 9 Abs. 1 VermAnlG muss der Verkaufsprospekt mindestens einen Werktag vor dem öffentlichen Angebot veröffentlicht werden. Der Verkaufsprospekt ist in der Form zu veröffentlichen, dass er entweder auf der Internetseite des Anbieters und im Bundesanzeiger veröffentlicht wird oder auf der Internetseite des Anbieters veröffentlicht und bei den im Verkaufsprospekt benannten Zahlstellen zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten wird; dies ist im Bundesanzeiger bekannt zu machen. Einen Werktag nach Veröffentlichung des Verkaufsprospektes beginnt das öffentliche Angebot der Vermögensanlage. Die Zeichnungsfrist endet mit Vollplatzierung der Vermögensanlage, jedoch spätestens zwölf Monate nach Billigung des Verkaufsprospektes. Die Emittentin ist durch Beschluss des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin ohne Angabe von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger jederzeit berechtigt, die Zeichnung vorzeitig zu schließen. Die Emittentin ist durch Beschluss des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin jederzeit berechtigt, ohne Angaben von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger, Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen. Darüber hinaus bestehen keine Möglichkeiten, die Zeichnung vorzeitig zu schließen oder Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen.

Wichtige Hinweise für den Anleger

WEITERE LEISTUNGEN/ HAFTUNG DES ANLEGRS

Neben der Verpflichtung den vereinbarten Anlagebetrag zzgl. Agio zu leisten sowie Änderungen seiner Stammdaten der Emittentin unverzüglich anzuzeigen, ist der Erwerber der Vermögensanlage nicht verpflichtet, weitere Leistungen zu erbringen, insbesondere haftet er nicht. Es besteht keine Nachschusspflicht des Anlegers.

DIE FÜR DEN ANLEGER ENTSTEHENDEN WEITEREN KOSTEN, INSBESONDERE SOLCHE KOSTEN, DIE MIT DEM ERWERB, DER VERWALTUNG UND DER VERÄUSSERUNG DER VERMÖGENSANLAGE VERBUNDEN SIND

Bei Erwerb der Vermögensanlage hat der Anleger neben dem Erwerbspreis ein Agio zu leisten. Das Agio beträgt 3 % des gezeichneten Anlagebetrags. Die Kosten der Übertragung der Rechte und Pflichten aus der Vermögensanlage sowie eigene Aufwendungen für Kommunikations- und Portokosten trägt der Anleger. Über die konkrete Höhe der vorgenannten Kosten kann von der Anbieterin keine Aussage getroffen werden.

Bei vorzeitiger vertragswidriger Beendigung der Vermögensanlage, die die Emittentin nicht zu vertreten hat, schuldet der Anleger der Emittentin neben dem gezahlten Agio zur Deckung der Emissions-, Vertriebs- und Verwaltungskosten eine Abgangsschädigung in Höhe von 10 % des gezeichneten Anlagebetrags.

Darüber hinaus entstehen für den Anleger keine weiteren Kosten, insbesondere keine solche Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage verbunden sind.

PROVISIONEN

Die Gesamthöhe der Provisionen, die geleistet werden, insbesondere Vermittlungsprovisionen und vergleichbare Vergütungen, betragen bei Vollplatzierung Euro 700.000. Das entspricht 7 % in Bezug auf den Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage (Euro 10.000.000). Die Vergütung der Provisionen wird in Höhe von 3 % des Gesamtbetrages der angebotenen Vermögensanlage durch das Agio gedeckt.

EMISSIONSKOSTEN

Die Kosten der Emissionsplatzierung umfassen zum einen die Provisionen, die geleistet werden, insbesondere Vermittlungsprovisionen und vergleichbare Vergütungen, in Höhe von Euro 700.000,- und zum anderen einmalige fixe Kosten für die Initiierung der Vermögensanlage, das Marketing und die Gewinnung der Finanzvertriebe in Höhe von etwa Euro 357.000 an. Insgesamt

betragen die Emissionskosten bei vollständiger Platzierung voraussichtlich Euro 1.057.000,-. Dem stehen plangemäß Einnahmen aus dem Agio in Höhe von Euro 300.000 gegenüber. Daher entsteht bei einer Vollplatzierung aus den Emissionskosten eine Nettobelastung der Vermögensanlage in Höhe von Euro 757.000.

Wesentliche Grundlagen und Bedingungen der Verzinsung und Rückzahlung

Bei der vorliegenden Vermögensanlage handelt es sich um ein Nachrangdarlehen mit Verzinsung in Höhe von 6% p. a. des eingezahlten Anlagebetrags und dem Recht auf Rückzahlung der Vermögensanlage zzgl. der ggf. noch ausstehenden Zinsen. Eine Beendigung der Vermögensanlage ist nur durch Kündigung möglich. Eine erstmalige ordentliche Kündigung ist sowohl für den Anleger als auch die Emittentin zum Ablauf der Mindestlaufzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zulässig. Die Mindestlaufzeit beginnt am 01. des auf den jeweiligen Gewährungszeitpunkt des Anlegers folgenden Kalendermonats und endet nach drei Jahren. Die Emittentin ist berechtigt, nach Ablauf einer Laufzeit von zwei Jahren der Vermögensanlage ab dem 01. des auf den jeweiligen Gewährungszeitpunkt der jeweiligen Anlegers folgenden Kalendermonats jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten vorzeitig zu kündigen (Sonderkündigungsrecht der Emittentin). Bei Kündigung hat der Anleger einen Anspruch auf Rückzahlung der Vermögensanlage.

Wesentliche Bedingung für Zinszahlungen an die Anleger sowie die Rückzahlung der Vermögensanlage ist die Aufrechterhaltung der Liquidität der Emittentin. Die angebotene Vermögensanlage ist mit einem qualifizierten Rangrücktritt ausgestaltet. Eine nicht ausreichende Liquidität seitens der Emittentin kann sich dann ergeben, wenn die Emittentin aufgrund der Auswahl von ungünstigen unmittelbaren Anlageobjekten und/oder einer negativen Entwicklung von unmittelbaren Anlageobjekten geringere bzw. keine Zinseinnahmen erzielt. Aufgrund dessen würde eine wesentliche Bedingung für die Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage entfallen und dementsprechend zu geringeren oder ausbleibenden Zinszahlungen und Rückzahlungen der Vermögensanlage kommen (siehe hierzu die Darstellung „Liquiditätsrisiko“ auf Seite 27). Der Anleger tritt gemäß § 8 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „COSIMO Immobilieninvest III“ (Seite 75) zur Vermeidung einer Überschuldung im Sinne des § 19 InsO in der jeweils geltenden Fassung in einem etwaigen Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin sowie im Falle der Liquidation der Emittentin hiermit gemäß §§ 19 Abs. 2 Satz 2, 39 Abs. 2 InsO mit seinen Ansprüchen auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung der Vermögensanlage im Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurück.

Der Anleger verpflichtet sich gemäß § 8 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „COSIMO Immobilieninvest III“ (Seite 75), sämtliche Ansprüche auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung der Vermögensanlage solange und soweit nicht geltend zu machen, wie die teilweise oder vollständige Erfüllung dieser Ansprüche zu einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO oder einer drohenden Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 18 InsO oder einer Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 17 InsO in ihrer jeweils geltenden Fassung führen würde (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre). Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften Nichterfüllung der Ansprüche des Anlegers aus den Nachrangdarlehen „COSIMO Immobilieninvest III“ führen.

Aufgrund dessen ist eine wesentliche Grundlage für die laufenden Zinszahlungen sowie die Rückzahlung der Vermögensanlage die planmäßige Investition in die unmittelbaren Anlageobjekte (Vergabe von Finanzierungen) und die damit verbundene Erzielung des Anlageziels der Vermögensanlage nachhaltige und langfristige Erträge aus den Finanzierungsverträgen in Form von Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen zu generieren. Die vorstehende Grundlage ist wesentlich, damit die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit positiv aufbauen sowie weiterführen kann und die kalkulierten Einnahmen erzielt. Weitere wesentliche Grundlage für die laufenden Zinszahlungen und die Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger ist die Einhaltung der Annahmen zu Kosten der Emittentin (Aufwendungen für Rechts- und Steuerberatung, Provisionen und Nebenkosten für die Platzierung der Vermögensanlage).

Die Emittentin plant, die zur Verfügung stehenden liquiden Mittel in die Vergabe von Finanzierungen (unmittelbare Anlageobjekte) an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht konkret feststehende Gesellschaften, für die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Investitionen (mittelbare Anlageobjekte) zu investieren. Dabei sollen vorrangig Finanzierungen an Gesellschaften der Cosimo Gruppe, in welche die Emittentin eingebunden ist, erfolgen. Entsprechende Finanzierungsverträge sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht abgeschlossen. Hinsichtlich der Art der Finanzierung hat die Emittentin noch keine Entscheidung dahingehend getroffen, ob die Finanzierung an die Gesellschaften über Darlehen, Unternehmensbeteiligungen (stiller Gesellschafter, GmbH-Anteile, Aktien, Kommanditanteile), Genussrechte erfolgen soll. Insbesondere bei konzerninternen Verträgen (Finanzierungsverträge mit Gesellschaften der Cosimo Gruppe) ist unter Berücksichtigung des § 2 Absatz 1 Nr. 7 Kreditwesengesetz die Vergabe von Darlehen möglich. Im Rahmen der Ausgestaltung des jeweiligen Finanzierungsvertrages wird die Emittentin die Konditionen der angebotenen Vermögensanlage insoweit beachten, dass die Höhe der Zinsen, die Laufzeit sowie Kündigungsrechte so ausgestaltet werden, dass Zinszahlungen und Rückzahlung der Vermögensanlage an den Anleger nicht gefährdet sind und aus den Einnahmen aus den Finanzierungsverträgen erfolgen können. Während der Laufzeit der Finanzierungsverträge ist geplant, dass die Emittentin Zinsen in Höhe von 16 % p. a. bezogen auf den jeweils eingezahlten Finanzierungsbetrag erhält. Insoweit handelt es sich bei diesem Angebot eines Nachrangdarlehens um einen sogenannten Blind-Pool. Sollten die planmäßigen Investitionen der Emittentin in die unmittelbaren Anlageobjekte nur teilweise oder nicht möglich sein, würde die Emittentin geringere oder keine Einnahmen aus den beabsichtigten Investitionen erzielen, so dass eine wesentliche Grundlage für die Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage entfallen würde und dementsprechend die Zahlung von Zinsen und Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger gefährdet sein können (siehe hierzu die Darstellung der Risiken „Risiko aus der Objekt-/Projektauswahl“ auf Seite 26 sowie „Blind-Pool-Risiko“ auf Seite 26).

Folgende Investitionskriterien sind vor jeder Investition durch die Emittentin zu beachten:

- Die Emittentin wird eine Auswahl unter den sich ihr anbietenden bzw. angebotenen Gesellschaften treffen, an denen sie eine Finanzierung vergeben wird. Bei der Vergabe von Finanzierungen wird das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin insbesondere auf ein ausgewogenes Verhältnis von Rentabilität, Sicherheit und Liquidität der Investitionen achten. Die Emittentin beabsichtigt, insbesondere Investitionen in zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Gesellschaften der Cosimo Gruppe, in welche die Emittentin eingebunden ist, für die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilien vorzunehmen.
- Die jeweiligen Gesellschaften werden die liquiden Mittel, die sie aufgrund der noch zu schließenden Finanzierungsverträge von der Emittentin erhalten, für die Realisierung von Immobilien (mittelbare Anlageobjekte) nutzen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen konkrete Immobilien noch nicht fest. Es handelt sich um einen Blind-Pool. Investitionen der jeweiligen Gesellschaften erfolgen nur auf Basis der von der Cosimo Gruppe festgelegten Strategie. Nur wenn eine Immobilie den aufgestellten Kriterien entspricht, wird sie für eine Investition in Erwägung gezogen.
- Die zu erwerbenden Immobilienarten und die Lagen, die die Cosimo Gruppe erwirbt, werden durch diverse Marktsituationen bestimmt. Infolgedessen sind die Entscheidungskriterien für die Immobilienarten und Lagen, je nach aktueller Marktlage und den Randbedingungen, immer wieder neu anzupassen.
- Dabei werden sowohl wohnwirtschaftlich als auch gewerblich genutzte Immobilien erworben, in Bestand gehalten bzw. gehandelt. Es werden ausschließlich Investitionen in Ballungsgebieten von Deutschland vorgenommen.
- Neben der nachhaltigen Vermietbarkeit, welche in erster Linie durch den Zustand und der Lage der Immobilien bestimmt wird, ist die wichtigste Voraussetzung für den Bestandseinkauf, dass jede erworbene Liegenschaft, nach Optimierung und Fertigstellung, in sich ein Überschuss, nach Abzug aller Kosten, bildet. Dabei soll der Überschuss möglichst mehr als 10 % der Nettomiete betragen. Einkäufe mit fehlendem Überschuss, d.h. rein aus spekulativem Preissteigerungspotential werden nicht erworben.

Eine ausführliche Darstellung kann dem Kapitel „Investitionsvorhaben der Cosimo Capital GmbH“, Abschnitt „Anlageobjekte“ Seite 39 bis Seite 41 des Verkaufsprospektes entnommen werden.

Sollten die planmäßigen Investitionen der Emittentin in die unmittelbaren Anlageobjekte aufgrund mangelnder Immobilien, die den Investitionskriterien entsprechen, nur teilweise oder nicht möglich sein, würde die Emittentin geringere oder keine Einnahmen aus den beabsichtigten Investitionen erzielen, so dass eine wesentliche Grundlage für die Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage entfallen würde und dementsprechend

die Zahlung von Zinsen und Rückzahlung der Vermögensanlage an die unmittelbaren Anleger gefährdet sein können (siehe hierzu die Darstellung der Risiken „Risiko aus der Objekt-/Projektauswahl“ auf Seite 26 sowie „Blind-Pool-Risiko“ auf Seite 26). Dagegen ist die Vollplatzierung des Nachrangdarlehens keine Voraussetzung für Investitionen der Emittentin in die unmittelbaren Anlageobjekte und somit keine wesentliche Grundlage für die Zahlung von Zinsen und Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger. Bereits mit den ersten Mittelzuflüssen können ertragswirksame Investitionen vorgenommen werden.

Wesentliche Voraussetzung für die Erzielung der Erträge aus den Finanzierungsverträgen und die damit verbundenen bedingungsgemäßen Zahlungen an die Anleger (Zinsen/Rückzahlungen) ist, dass die Finanzierungsverträge entsprechend den Vorstellungen der Emittentin abgeschlossen werden und sich die Gesellschaften prognosegemäß entwickeln, so dass vertraglich vorgesehene Zinsen/Gewinnbeteiligungen/Veräußerungserlöse und Rückzahlungen aus den Investitionen entsprechend den Fälligkeiten der Ansprüche der Anleger der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlage erfolgen.

Weitere wesentliche Bedingung für die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage sind die Zahlungsfähigkeit der jeweiligen Vertragspartner sowie die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen durch die künftigen Vertragspartner der Emittentin. Voraussetzung für die Erzielung der Erträge aus den Finanzierungsverträgen ist, dass die jeweiligen Gesellschaften Erträge aus der Realisierung ihrer Geschäftstätigkeit (Erträge aus Veräußerung oder Vermietung) und die damit verbundenen Zahlungen (Zinsen/Ergebnisbeteiligungen/ Rückzahlungen) an die Emittentin erzielen. Dabei sind die Qualität der Immobilien, die Entwicklung des Standortes und die Nachfrage nach entsprechenden Immobilien entscheidend. Handelt es sich um eine Immobilie in einem strukturstarken Standort, mit niedriger Arbeitslosenquote und jährlichem Bevölkerungszuwachs, so besteht eine entsprechende Marktnachfrage hinsichtlich der Vermietung oder Weiterveräußerung. Ebenso die derzeit noch vorhandene Knappheit an entsprechenden Wohnimmobilien, insbesondere in den Metropolregionen, führt zu einer erhöhten Marktnachfrage. Aufgrund einer erhöhten Marktnachfrage ist es möglich die Immobilie mit entsprechenden Aufschlägen zu vermieten oder zu veräußern. In den von der Emittentin bevorzugten Investitionsstandorten existieren positive wirtschaftliche Rahmenbedingungen und bieten den Gesellschaften unmittelbar sowie für die Emittentin mittelbar entsprechende Bedingungen für die Erreichung ihrer Ziele. Aber auch der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung existierende Immobilienmarkt lässt positive Rückschlüsse auf die Erreichung des Anlageziels der Vermögensanlage und somit auf das Erreichen der bedingungsgemäßen Zahlungen an die Anleger (Zinsen/Rückzahlungen) zu. Begriffe wie Eurokrise, Realzinsfälle oder auch die schwankenden Kapitalmärkte beschäftigen nicht nur die Medien, sondern auch Investoren. Insbesondere institutionelle Anleger aus dem In- und Ausland wie Versicherungsgesellschaften, Pensionskassen und

Family Office sehen Immobilien als wichtigen Baustein für die Vermögensstruktur in unruhigen Zeiten. Die niedrigen Zinsen für Immobilientransaktionen in Deutschland verstärken hierbei die Attraktivität zusätzlich bei nationalen und internationalen Kaufinteressenten. Auf den deutschen Immobilienmärkten sind im Jahr 2016 ca. Euro 240,5 Mrd. investiert worden. Das ist der höchste Wert seit Beginn der Erfassung 1988. Gegenüber 2015 ist dies ein Anstieg um ca. Euro 21 Mrd. (9,6 %).

Die Qualität einer Immobilie kann sich während der Realisierung abweichend von den Planungen negativ verändern, wodurch eine Vermietung/Veräußerung der Immobilien nicht oder nur zu ungünstigen Konditionen möglich ist. Entsprechend könnte die Emittentin nicht die prognostizierten Erträge aus dem jeweiligen Finanzierungsvertrag erzielen, so dass die Zahlungsansprüche der Emittentin und somit auch der Anleger gefährdet sein können. Auch kann sich während der Realisierung der Immobilien die Nachfrage an entsprechenden Immobilien aufgrund eines Überangebots an Immobilien negativ entwickeln, wodurch ebenfalls eine Vermietung/Veräußerung der Immobilien nicht oder nur zu ungünstigen Konditionen möglich ist. Entsprechend könnte die Emittentin nicht die prognostizierten Erträge aus dem jeweiligen Finanzierungsvertrag mit einer Gesellschaft erzielen (siehe hierzu die Darstellung der Risiken „Risiken aus der Geschäftstätigkeit“ Seite 24 und Seite 25, „Risiko aus der Objekt-/Projektauswahl“ Seite 26 sowie „Blind-Pool-Risiko“ Seite 26).

Wettbewerbsreaktionen und deren Einfluss auf den Markt z. B. durch neue Produkte, Preispolitik und besondere Strategien von Mitbewerbern lassen sich nicht voraussehen. Sollte sich die Auswahl der Emittentin als ungünstig herausstellen und negativ entwickeln, so könnten Zinsansprüche der Anleger gefährdet sein. Die Anlagestrategie der Vermögensanlage beruht auf dem Grundsatz der Diversifikation. D. h., das Portfolio der Emittentin soll aus mehreren Finanzierungsverträgen mit anderen Gesellschaften bestehen. Dadurch soll eine ausgeglichene Ertragslage für die Emittentin geschaffen werden, um so die Zins- sowie Rückzahlungsansprüche an die Anleger zu erfüllen.

Sollte die Erzielung der prognostizierten Ergebnisse aus den Investitionen in die unmittelbaren Anlageobjekte nicht möglich sein und damit eine wesentliche Grundlage für Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage entfallen, hat dies eine negative Auswirkung auf die Zinszahlungen sowie die Rückzahlung der Vermögensanlage an den Anleger. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die Darstellung der Risiken „Risiken aus der Geschäftstätigkeit“ Seite 24 und Seite 25, „Risiko aus der Objekt-/Projektauswahl“ Seite 26, „Liquiditätsrisiko“ Seite 27 sowie „Risiko aufgrund von Zahlungsvorbehalten, vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre“ auf Seite 28 verwiesen.

Wesentliche Bedingung und Grundlage für die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage ist, dass zum Ende der Mindestlaufzeit lediglich Anleger mit einem Anlagebetrag von Euro 2.000.000 kündigen. In dem Fall, dass Anleger mit einem

Anlagebetrag von mehr als Euro 2.000.000 bzw. sämtliche Anleger mit einem Gesamtanlagebetrag von Euro 10.000.000 zum Ablauf der Mindestlaufzeit die Vermögensanlage (Geschäftsjahr 2022) kündigen, kann nach den Prognosen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung die Rückzahlung der Vermögensanlage nicht allein durch die Rückzahlungen aus Finanzierungsverträgen erfolgen. Es würde eine wesentliche Bedingung und Grundlage für die Rückzahlung der Vermögensanlage entfallen und dementsprechend zu geringeren oder ausbleibenden Rückzahlungen der Vermögensanlage kommen (siehe hierzu die Darstellung „Liquiditätsrisiko“ auf Seite 27). Hinsichtlich einer ausführlichen Darstellung der Exit-Szenarien für den Anleger wird auf das Kapitel „Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der Geschäftsaussichten der Cosimo Capital GmbH auf die Fähigkeit zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage“, Abschnitt „Darstellung und Auswirkungen der Geschäftsaussichten der Cosimo Capital GmbH – Exit-Szenarien“ Seite 23 verwiesen.

Wenn die vorstehenden wesentlichen Grundlagen und Bedingungen eingehalten werden, ist die Emittentin voraussichtlich in der Lage die prognostizierte Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage zu leisten.

Wenn die vorstehenden wesentlichen Grundlagen und Bedingungen nicht eingehalten werden, kann es zu einer Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage an den Anleger kommen (siehe hierzu die Darstellung der Risiken im Kapitel „Risiken der Vermögensanlage“ auf den Seiten 24 bis 30).

Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der Geschäftsaussichten der Cosimo Capital GmbH auf die Fähigkeit zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage

DARSTELLUNG DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER COSIMO CAPITAL GMBH

Da es sich bei den Investitionsvorhaben um einen sog. Blind-Pool handelt, bei welchem die unmittelbare sowie mittelbaren Anlageobjekte und damit die wesentlichen Faktoren für eine Planung nicht feststehen, können Planungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage maximal für die Geschäftsjahre 2019 bis

2022 aufgestellt werden. Aufgrund dessen können Aussagen über Auswirkungen der geplanten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nur eingeschränkt erfolgen.

Voraussichtliche Vermögenslage (PROGNOSE)

AKTIVA	31.12.19 · Euro	31.12.20 · Euro	31.12.21 · Euro	31.12.22 · Euro
A. Anlagevermögen				
Finanzanlagen	10.000.000	10.640.000	11.360.000	9.860.000
Summe Anlagevermögen	10.000.000	10.640.000	11.360.000	9.860.000
B. Umlaufvermögen				
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	133.333	141.867	150.400	131.467
2. Guthaben bei Kreditinstituten	3.000	57.867	61.634	209.515
Summe Umlaufvermögen	136.333	199.734	212.034	340.982
Bilanzsumme	10.136.333	10.839.734	11.572.034	10.200.982

PASSIVA	31.12.19 · Euro	31.12.20 · Euro	31.12.21 · Euro	31.12.22 · Euro
A. Eigenkapital				
1. Gezeichnetes Kapital	25.000	25.000	25.000	25.000
2. Kapitalrücklage	250.000	0	0	0
3. Gewinn-/Verlustvortrag	-20.000	-203.667	426.234	1.100.048
4. Jahresüberschuss	-183.667	629.900	673.814	654.405
Summe Eigenkapital	71.333	451.233	1.125.048	1.779.453
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	0	323.500	381.986	366.528
2. Sonstige Rückstellungen	15.000	15.000	15.000	15.000
Summe Rückstellungen	15.000	338.500	396.986	381.528
D. Verbindlichkeiten				
1. Nachrangdarlehen	10.000.000	10.000.000	10.000.000	8.000.000
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0	0	0
3. Sonstige Verbindlichkeiten (Zinsaufwand)	50.000	50.000	50.000	40.000
Summe Verbindlichkeiten	10.050.000	10.050.000	10.050.000	8.040.000
Bilanzsumme	10.136.333	10.839.733	11.572.034	10.200.981

Voraussichtliche Ertragslage (PROGNOSE)

Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen (PROGNOSE)	01.01.–31.12.2019 Euro	01.01.–31.12.2020 Euro	01.01.–31.12.2021 Euro	01.01.–31.12.2022 Euro
1. Marketingaufwand	357.000	0	0	0
2. Vertriebsaufwand	400.000	0	0	0
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	85.000	85.000	85.000	85.000
4. Zinserträge	1.053.333	1.638.400	1.740.800	1.626.933
5. Zinsaufwendungen	395.000	600.000	600.000	521.000
6. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit"	-183.667	953.400	1.055.800	1.020.933
7. Gewerbesteuer	0	172.624	214.906	204.965
8. Körperschaftsteuer inkl. Soli.	0	150.876	167.080	161.563
9. Jahresergebnis	-183.667	629.900	673.814	654.405

Voraussichtliche Finanzlage (PROGNOSE)

Plan-Liquiditätsrechnungen (PROGNOSE)	01.01.–31.12.2019 Euro	01.01.–31.12.2020 Euro	01.01.–31.12.2021 Euro	01.01.–31.12.2022 Euro
Jahresüberschuss bereinigt um Zinsen Nachrangdarlehen	211.333	1.229.900	1.273.814	1.175.405
+ nicht liquiditätswirksame Aufwendungen (z.B. Abschreibungen, Rückstellungen)	-83.333	314.966	49.953	-6.525
- nicht liquiditätswirksame Erträge (z.B. Erträge aus Verlustzuweisungen)	0	0	0	0
= Cash-Flow laufende Geschäftstätigkeit	128.000	1.544.866	1.323.767	1.168.880
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	0	0	0	1.500.000
- Auszahlungen in Investitionen des Anlagevermögens	10.000.000	640.000	720.000	0
= Cash-Flow Investitionstätigkeit	-10.000.000	-640.000	-720.000	1.500.000
Einzahlungen Gesellschafter	250.000	0	0	0
- Auszahlungen Gesellschafter	0	250.000	0	0
+ Einzahlungen Nachrangdarlehen (ohne Agio)	10.000.000	0	0	0
- Auszahlungen Nachrangdarlehen	395.000	600.000	600.000	2.521.000
+/- Fremdmittelzahlungen	0	0	0	0
= Cash-Flow Finanzierung	9.855.000	-850.000	-600.000	-2.521.000
= Summe Cash-Flow	-17.000	54.866	3.767	147.880
+ verfügbare liquide Mittel alt	20.000	3.000	57.867	61.634
= verfügbare liquide Mittel neu	3.000	57.866	61.634	209.514

Erläuterungen

Voraussichtliche Vermögenslage

Aktiva

A. Anlagevermögen

Die im Anlagevermögen ausgewiesenen Finanzanlagen beinhalten die geplanten Investitionen der Emittentin in die Vergabe von Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Gesellschaften (Darlehen, Unternehmensbeteiligungen (stiller Gesellschafter, GmbH-Anteile, Aktien, Kommanditanteile), Genussrechte). Der Schwerpunkt soll hierbei auf Gesellschaften der Cosimo Gruppe liegen. Im Geschäftsjahr 2019 werden nach den Planungen die aus der Emission des angebotenen Nachrangdarlehens zugeflossenen Mittel in Höhe von Euro 10.000.000 für die geplanten Investitionen genutzt (PROGNOSE). In den folgenden Geschäftsjahren 2020 und 2021 sollen die Investitionen aus den erwirtschafteten Zinserträgen der Emittentin erfolgen (PROGNOSE).

B. Umlaufvermögen

1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen handelt es sich um die Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen, die

die jeweiligen Gesellschaften für die von der Emittentin vergebene Finanzierung für den Kalendermonat Dezember des jeweiligen Geschäftsjahres zu zahlen haben (PROGNOSE). Diese Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen entstehen zwar im Kalendermonat Dezember des jeweiligen Geschäftsjahres, werden jedoch erst zu Beginn des folgenden Geschäftsjahres an die Emittentin gezahlt. Aus Vereinfachungsgründen wurden unter dieser Position nicht nur die Forderungen aus zukünftigen Finanzierungsverträgen mit Gesellschaften der Cosimo Gruppe, sondern auch die Forderungen aus zukünftigen Finanzierungsverträgen mit anderen, nicht der Cosimo Gruppe angehörige, Gesellschaften ausgewiesen. Ferner beinhaltet die Position das Darlehen zwischen der Emittentin und der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zu Zeitpunkt der Prospektaufstellung.

2. Guthaben bei Kreditinstituten

Zum Umlaufvermögen zählt das Guthaben bei Kreditinstituten einschließlich Kassenbestand.

Passiva

A. Eigenkapital

1. Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital enthält das Stammkapital der Emittentin in Höhe von Euro 25.000. Nach den Planungen sind für den prognostizierten Zeitraum keine Erhöhungen geplant (PROGNOSE).

2. Kapitalrücklage

In dieser Position wird für das Geschäftsjahr 2019 eine Kapitalrücklage in Höhe von Euro 250.000 ausgewiesen, welche durch freiwillige Einzahlung der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung gebildet wird (PROGNOSE). Im Geschäftsjahr 2020 soll diese an die Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vollständig zurückgezahlt werden (PROGNOSE).

3. Gewinn-/Verlustvortrag

Der Gewinn-/Verlustvortrag setzt sich aus Gewinn-/Verlustvortrag des Vorjahres zzgl. des Jahresüberschusses des jeweils abgebildeten Geschäftsjahres zusammen. Demnach weist die Emittentin bis einschließlich des Geschäftsjahres 2020 einen Verlustvortrag aus den vorangegangenen Geschäftsjahren auf (PROGNOSE). Der Jahresüberschuss ergibt sich aus dem Jahresergebnis der Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen der Emittentin. Nach den Planungen wird die Emittentin bis einschließlich dem Geschäftsjahr 2019 jeweils einen Jahresfehlbetrag erwirtschaften (PROGNOSE). Die nachfolgend erwirtschafteten Jahresüberschüsse dienen dann dem Ausgleich der in den Vorjahren entstandenen Verluste.

4. Jahresüberschuss

Der Jahresüberschuss ergibt sich aus dem Jahresergebnis der Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen der Emittentin.

Summe Eigenkapital

Das Eigenkapital der Emittentin für ein Geschäftsjahr ergibt sich aus dem Saldo der vorgenannten Positionen.

B. Rückstellungen

1. Steuerrückstellungen

Ausgewiesen sind die Rückstellungen für die geplanten Zahlungen der Gewerbesteuer sowie der Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag. Nach den Planungen der Emittentin werden diese ab dem Geschäftsjahr 2020 anfallen (PROGNOSE).

2. Sonstige Rückstellungen

Diese Position umfasst die prognostizierten Rückstellungen für die Erstellung der jeweiligen Jahresabschlüsse und deren Prüfung durch einen Wirtschaftsprüfer.

Summe Rückstellungen

Ausgewiesen ist der Saldo aus den vorhergehenden Positionen.

C. Verbindlichkeiten

1. Nachrangdarlehen

Die Position „Nachrangdarlehen“ beinhaltet das mit diesem Verkaufsprospekt angebotene Nachrangdarlehen „COSIMO Immobilieninvest III“ mit einem Gesamtbetrag von Euro 10.000.000. Nach den Planungen der Emittentin soll der Gesamtbetrag im Geschäftsjahr 2019 vollständig platziert werden (PROGNOSE). Die Planungen gehen davon aus,

dass Anleger mit einem Anlagebetrag von insgesamt Euro 2.000.000 bis zum Ende des Geschäftsjahres 2022 ordentlich ihre Vermögensanlage kündigen werden (PROGNOSE). Aufgrund dessen ist im Geschäftsjahr 2022 ein Bestand an Nachrangdarlehen in Höhe von Euro 8.000.000 ausgewiesen.

- 2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen**
Nach den Planungen bestehen keine Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.
- 3. Sonstige Verbindlichkeiten (Zinsaufwand)**

Bei den Sonstigen Verbindlichkeiten (Zinsaufwand) handelt es sich um die Zinsen, die die Anleger der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlage für den Kalendermonat Dezember des jeweiligen Geschäftsjahres erhalten (PROGNOSE). Diese Zinsen entstehen zwar im Kalendermonat Dezember des jeweiligen Geschäftsjahres, werden jedoch erst zu Beginn des folgenden Geschäftsjahres gezahlt.

Summe Verbindlichkeiten

Ausgewiesen ist der Saldo aus den vorhergehenden Positionen.

Voraussichtliche Ertragslage

1. Marketingaufwand

Die Kosten für die Initiierung der Vermögensanlage, das Marketing und die Gewinnung der Finanzvertriebe in Höhe von Euro 357.000 sind in dieser Position enthalten (PROGNOSE).

2. Vertriebsaufwand

Die Kosten für die Provisionen, die geleistet werden, insbesondere Vermittlungsprovisionen und vergleichbare Vergütungen betragen 7 % bezogen auf den Gesamtbetrag der Vermögensanlage (Euro 700.000) (PROGNOSE). In dieser Position wurden lediglich die 4 % der Provisionen bezogen auf den Gesamtbetrag der Vermögensanlage (Euro 400.000) ausgewiesen, die durch die Einnahmen aus dem Angebot der Vermögensanlage gedeckt werden. Die verbleibenden 3 % der Provisionen bezogen auf den Gesamtbetrag der Vermögensanlage werden durch die Vereinnahmung des Agios in Höhe von Euro 300.000 gedeckt. Aus Vereinfachungsgründen wurde in den Planzahlen auf den Ausweis des Agios in den Prognosen verzichtet. Da das bei Erwerb der Vermögensanlage durch den Anleger zu leistende Agio teilweise der Deckung der Vermittlungsprovisionen dient, handelt es sich bei der Emittentin lediglich um einen Durchlaufposten.

3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten die Kosten der Emittentin für Miete, Telefon, Rechts- und Beratungskosten, für Buchhaltung und die Erstellung von Jahresabschlüssen sowie die Kosten des Wirtschaftsprüfers.

4. Zinserträge

Zinserträge generiert die Emittentin aus der Vergabe von Finanzierungen (Darlehen, Unternehmensbeteiligungen (stiller Gesellschafter, GmbH-Anteile, Aktien, Kommanditanteile), Genussrechte) an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Gesellschaften. Der Schwerpunkt soll hierbei auf Gesellschaften der Cosimo Gruppe liegen. Es wurde in den Planungen ein Zinssatz von 16 % p. a. auf die Vergabe von Finanzierungen zu Grunde gelegt (PROGNOSE). Aufgrund der Investitionen der Emittentin in die Vergabe von Finanzierungen in den Geschäftsjahren 2019 bis 2021 erhöhen sich dementsprechend die Zinserträge. Aufgrund dessen, dass die Vergabe der Finanzierungen im Geschäftsjahr 2019 unterjährig erfolgen, erzielt die Emittentin die Zinserträge für das Geschäftsjahr 2019 lediglich zeitanteilig, also nicht für das gesamte Jahr. Da nach den Planungen im Geschäftsjahr 2022 die Auflösung von

Finanzierungsverträgen erfolgt, verringern sich in diesem Geschäftsjahr dementsprechend die Zinserträge.

5. Zinsaufwendungen

Die Position weist die Zinsen aus, welche die Emittentin vertragsgemäß auf das Nachrangdarlehen „COSIMO Immobilieninvest III“ zu leisten hat. Für das Geschäftsjahr 2019 fallen seitens der Emittentin Zinsaufwendungen auf den Gesamtbetrag der Vermögensanlage von Euro 10.000.000 nur zeitanteilig an. Grund dafür sind zum einen der Beginn des öffentlichen Angebots des Nachrangdarlehens während des Geschäftsjahres 2019 sowie die prognostizierten unterschiedlichen Einzahlungsterminen von Anlegern auf den gezeichneten Anlagebetrag während des Geschäftsjahres 2019. Ab dem Geschäftsjahr 2020 werden Zinsen auf den Gesamtbetrag der Vermögensanlage von Euro 10.000.000 für das gesamte Geschäftsjahr geleistet. Für das Geschäftsjahr 2022 fallen seitens der Emittentin Zinsaufwendungen auf den Gesamtbetrag der Vermögensanlage von Euro 10.000.000 nur zeitanteilig an. Grund dafür sind die prognostizierten Kündigungen von Anleger zum Ablauf der Mindestlaufzeit von drei Jahren im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von Euro 2.000.000 und damit die Verringerung des Bestandes der Nachrangdarlehen auf Euro 8.000.000. Aufgrund der Regelungen zum Kündigungsrecht (§ 6 Abs. 1 der Bedingungen, Seite 74) erfolgen die Kündigungen jeweils unterjährig, d.h. bei einer Vermögensanlage mit einem Gewährungszeitpunkt am 15. November 2019 kann eine Kündigung erstmals zum 30. November 2022 erfolgen. Aufgrund dessen fallen dann die Zinsaufwendungen auf den Gesamtbetrag von Euro 10.000.000 in diesem Fall nur bis 30. November 2022 an. Danach verringern sich die Zinsaufwendungen entsprechend der Höhe der vorgenommenen Kündigungen.

6. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeiten

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ergibt sich aus der Summe der vorgenannten Positionen und ist Basis für die Berechnung der nachfolgend ausgewiesenen Gewerbe- sowie Körperschaftsteuer der Emittentin.

7. Gewerbesteuer

Ausgewiesen ist die von der Emittentin zu zahlende Gewerbesteuer.

8. Körperschaftsteuer inkl. Soli

Ausgewiesen ist die von der Emittentin zu zahlende Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag.

9. Jahresergebnis

Das Jahresergebnis der Emittentin ergibt sich aus dem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit abzüglich der Gewerbesteuer sowie Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag. Nach den Prognosen wird die Emittentin im

laufenden Geschäftsjahr sowie im folgenden Geschäftsjahr 2019 jeweils einen Jahresfehlbetrag erwirtschaften (PROGNOSE). Ab dem Geschäftsjahr 2020 wird die Emittentin nach den Planungen jeweils Jahresüberschüsse erwirtschaften.

Voraussichtliche Finanzlage

Jahresüberschuss bereinigt um Zinsen Nachrangdarlehen

Ausgewiesen ist das in der Plan-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesene Jahresergebnis bereinigt um die gezahlten Zinsen auf das mit diesem Verkaufsprospekt angebotene Nachrangdarlehen.

Nicht liquiditätswirksame Aufwendungen (z.B. Abschreibungen, Rückstellung)

Vom Jahresergebnis (bereinigt um die Zinsen auf das Nachrangdarlehen) werden die nicht liquiditätswirksamen Aufwendungen abgezogen. Der für das Geschäftsjahr 2019 ausgewiesene Betrag der nichtliquiditätswirksamen Aufwendungen ergibt sich aus folgender Berechnung:

- Summe der in der Tabelle Vermögenslage (PROGNOSE) ausgewiesenen Rückstellungen des Geschäftsjahres 2019
- abzgl. der Summe der Rückstellungen des Geschäftsjahres 2018 in Höhe von Euro 15.000
- zzgl. der in der Tabelle Vermögenslage (PROGNOSE) ausgewiesenen Sonstige Verbindlichkeiten (Zinsaufwand) für das Geschäftsjahr 2019
- abzgl. der in der Tabelle Vermögenslage (PROGNOSE) ausgewiesenen Forderungen gegen verbundene Unternehmen für das Geschäftsjahr 2019.

Der für die nachfolgenden Geschäftsjahre 2020 bis 2022 jeweils ausgewiesene Betrag der nichtliquiditätswirksamen Aufwendungen ergibt sich aus folgender Berechnung:

- Summe der in der Tabelle Vermögenslage (PROGNOSE) ausgewiesenen Rückstellungen des jeweils ausgewiesenen Geschäftsjahres
- abzgl. der Summe der Rückstellungen des jeweiligen Vorjahres
- zzgl. der in der Tabelle Vermögenslage (PROGNOSE) ausgewiesenen Sonstige Verbindlichkeiten (Zinsaufwand) für das jeweils ausgewiesene Geschäftsjahr
- abzgl. der in der Tabelle Vermögenslage (PROGNOSE) ausgewiesenen Sonstige Verbindlichkeiten (Zinsaufwand) für das jeweilige Vorjahr
- abzgl. der in der Tabelle Vermögenslage (PROGNOSE) ausgewiesenen Forderungen gegen verbundene Unternehmen für das jeweils ausgewiesene Geschäftsjahr
- zzgl. der in der Tabelle Vermögenslage (PROGNOSE) ausgewiesenen Forderungen gegen verbundene Unternehmen für das jeweilige Vorjahr

Die Tabelle der Vermögenslage (PROGNOSE) befindet sich auf Seite 13).

Die Schwankungen in den nicht liquiditätswirksamen Aufwendungen beruhen darauf, dass sich

- die Summe der Rückstellungen in den Geschäftsjahren 2019 bis 2021 aufgrund höherer Rückstellungen für Steuern erhöht und im Geschäftsjahr 2022 aufgrund prognostizierten geringeren Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit die Rückstellungen für Steuern verringern;
- die sonstige Verbindlichkeiten (Zinsaufwand) aufgrund der Rückzahlung der Vermögensanlage im Geschäftsjahr 2022 verringern sowie die Forderungen gegen verbundene Unternehmen sich aufgrund der Investitionen der Emittentin in die Vergabe von Finanzierungen in den Geschäftsjahren 2019 bis 2021 erhöhen und im Geschäftsjahr 2022 aufgrund Auflösung von Finanzierungsverträgen verringern wird (PROGNOSE).

Nicht liquiditätswirksame Erträge (z.B. Erträge aus Verlustzuweisungen)

Ausgewiesen sind die Erträge aus Verlustzuweisungen.

Cash-Flow laufende Geschäftstätigkeit

Der Cash-Flow laufende Geschäftstätigkeit ergibt sich aus dem Saldo der vorgenannten Positionen.

Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens

Ausgewiesen sind für das Geschäftsjahr 2022 die Einzahlungen in Höhe von Euro 1.500.000 aufgrund der Rückzahlung von Finanzierungen, welche die Emittentin an andere Gesellschaften vergeben wird (PROGNOSE).

Auszahlungen in Investitionen des Anlagevermögens

Ausgewiesen wurde die geplante Vergabe von Finanzierungen (Darlehen, Unternehmensbeteiligungen (stiller Gesellschafter, GmbH-Anteile, Aktien, Kommanditanteile), Genussrechte) der Emittentin an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Gesellschaften.

Der Schwerpunkt soll hierbei auf Gesellschaften der Cosimo Gruppe liegen. Die Planungen sehen im Geschäftsjahr 2019 die Vergabe von Finanzierungen in Höhe von Euro 10.000.000 vor (PROGNOSE). Diese Investitionen sollen nach den Planungen ausschließlich aus den liquiden Mitteln erfolgen, die der Emittentin aus der Platzierung des mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Nachrangdarlehens „COSIMO Immobilieninvest III“ zur Verfügung stehen. Im Geschäftsjahr 2020 sollen Finanzierungen in Höhe von Euro 640.000 und im Geschäftsjahr 2021 in Höhe von Euro 720.000 vergeben werden (PROGNOSE). Diese Investitionen sollen ausschließlich aus den erwirtschafteten Zinserträgen erfolgen.

Cash-Flow Investitionstätigkeit

Der Cash-Flow Investitionstätigkeit ergibt sich aus dem Saldo der vorgenannten Positionen.

Einzahlungen Gesellschafter

Ausgewiesen wurden die Ein-/Auszahlungen der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, Cosimo Investment Group GmbH, ausgewiesen. Nach den Planungen der Emittentin erfolgen in den Geschäftsjahren 2019 bis 2022 keine Erhöhungen des gezeichneten Kapitals sowie keine Auszahlungen an die Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (PROGNOSE).

Für das Geschäftsjahr 2019 soll eine Kapitalrücklage in Höhe von Euro 250.000 ausgewiesen, welche durch freiwillige Einzahlung der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung gebildet wird. Diese Einzahlung ist in dieser Position ausgewiesen.

Auszahlungen Gesellschafter

Im Geschäftsjahr 2020 soll die freiwillig eingezahlte Kapitalrücklage in Höhe von Euro 250.000 an die Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vollständig zurückgezahlt werden (PROGNOSE).

Einzahlungen Nachrangdarlehen (ohne Agio)

Diese Position enthält die Einzahlungen auf das platzierte Nachrangdarlehen „COSIMO Immobilieninvest III“. Nach den Planungen der Emittentin soll der Gesamtbetrag von Euro 10.000.000 bis zum Ende der Geschäftsjahres 2019 vollständig platziert und eingezahlt werden (PROGNOSE). Da das bei Erwerb der Vermögensanlage durch den Anleger zu leistende Agio (in Höhe von 3 % des Anlagebetrags) teilweise der Deckung der Vermittlungsprovisionen dient, handelt es sich bei der Emittentin lediglich um einen Durchlaufposten. Das Agio dient daher nicht der Realisierung der Anlageobjekte. Aus Vereinfachungsgründen wurde daher auf den Ausweis des Agios in den Prognosen verzichtet.

Auszahlungen Nachrangdarlehen

Die Position weist die Zinsen aus, welche die Emittentin vertragsgemäß auf das Nachrangdarlehen „COSIMO Immobilieninvest III“ zu leisten hat. Für das Geschäftsjahr 2019 fallen seitens der Emittentin Zinsaufwendungen auf den Gesamtbetrag der Vermögensanlage von Euro 10.000.000 nur zeitanteilig an. Grund dafür sind zum einen der Beginn des öffentlichen Angebots des Nachrangdarlehens während des Geschäftsjahres 2019 sowie die prognostizierten unterschiedlichen Einzahlungsterminen von Anlegern auf den gezeichneten

Anlagebetrag während des Geschäftsjahres 2019. Ab dem Geschäftsjahr 2020 werden Zinsen auf den Gesamtbetrag der Vermögensanlage von Euro 10.000.000 für das gesamte Geschäftsjahr geleistet. Für das Geschäftsjahr 2022 fallen seitens der Emittentin Zinsaufwendungen auf den Gesamtbetrag der Vermögensanlage von Euro 10.000.000 nur zeitanteilig an. Grund dafür sind die prognostizierten Kündigungen von Anleger zum Ablauf der Mindestlaufzeit von drei Jahren im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von Euro 2.000.000 und damit die Verringerung des Bestandes der Nachrangdarlehen auf Euro 8.000.000. Aufgrund der Regelungen zum Kündigungsrecht (§ 6 Abs. 1 der Bedingungen, Seite 74) erfolgen die Kündigungen jeweils unterjährig, d.h. bei einer Vermögensanlage mit einem Gewährungszeitpunkt am 15. November 2019 kann eine Kündigung erstmals zum 30. November 2022 erfolgen. Aufgrund dessen fallen dann die Zinsaufwendungen auf den Gesamtbetrag von Euro 10.000.000 in diesem Fall nur bis 30. November 2022 an. Danach verringern sich die Zinsaufwendungen entsprechend der Höhe der vorgenommenen Kündigungen. Im Geschäftsjahr 2022 ist zusätzlich die Summe der geplanten Rückzahlung von Nachrangdarlehen ausgewiesen. Die Planungen gehen davon aus, dass Anleger mit einem Anlagebetrag von insgesamt Euro 2.000.000 bis zum Ende des Geschäftsjahres 2022 ordentlich ihre Vermögensanlage kündigen werden (PROGNOSE).

Fremdmittelzahlungen

Die Aufnahme von weiterem Fremdkapital ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung seitens der Emittentin nicht geplant (PROGNOSE).

Cash-Flow Finanzierung

Der Cash-Flow Finanzierung ergibt sich aus dem Saldo der vorgenannten Positionen.

Summe Cash-Flow

Ausgewiesen ist der Saldo aus Cash-Flow laufende Geschäftstätigkeit, Cash-Flow Investitionstätigkeit sowie Cash-Flow Finanzierung.

Verfügbare liquide Mittel alt

Diese Position enthält die liquiden Mittel der Emittentin zum Anfang eines Geschäftsjahres.

Verfügbare liquide Mittel neu

Diese Position enthält die liquiden Mittel der Emittentin zum Ende eines Geschäftsjahres und entspricht der Position „Guthaben bei Kreditinstituten“ in den Plan-Bilanzen der Emittentin.

AUSWIRKUNGEN DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER COSIMO CAPITAL GMBH

Im Geschäftsjahr 2019 wird die angebotene Vermögensanlage „COSIMO Immobilieninvest III“ in Höhe von Euro 10.000.000 vollständig platziert und eingezahlt sein (PROGNOSE). Die Emittentin wird im Geschäftsjahr 2019 die planmäßigen Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Gesellschaften (unmittelbaren Anlageobjekte) in Höhe von insgesamt Euro 10.000.000

vornehmen. Dabei erfolgen die Investitionen aus den liquiden Mitteln, die der Emittentin aus der Platzierung der mit diesem Verkaufsprospekt angebotene Vermögensanlage „COSIMO Immobilieninvest III“ zufließen. Im Geschäftsjahr 2020 sollen Finanzierungen in Höhe von Euro 640.000 und im Geschäftsjahr 2021 in Höhe von Euro 720.000 vergeben werden. Diese Investitionen sollen ausschließlich aus den erwirtschafteten

Zinserträgen der Emittentin erfolgen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen konkrete unmittelbare Anlageobjekte noch nicht fest.

Aus diesen Investitionen fließen der Emittentin während der Laufzeit der Vermögensanlage Zinserträge ab dem Geschäftsjahr 2019 zu. Diese werden gemäß den Planungen in den Geschäftsjahren 2019 bis 2022 insgesamt Euro 6.059.466 (PROGNOSE) betragen. Nach den Planungen erfolgen für die Geschäftsjahre 2019 bis 2022 die Zinszahlungen an die Anleger der Vermögensanlage „COSIMO Immobilieninvest III“ daher auch vertragsgemäß.

Aus Sicht der Emittentin werden alle wesentlichen Einflussfaktoren für die Emittentin in Zukunft konstant bleiben. Hierzu zählen insbesondere der Immobilienmarkt, auf dem die Emittentin aktiv ist, sowie das gesetzliche und steuerrechtliche Umfeld. Auf dieser Basis wurde auch die voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin ermittelt. Da es sich bei den Investitionsvorhaben um einen sog. Blind-Pool handelt, bei welchem die unmittelbaren sowie die mittelbaren Anlageobjekte und damit die wesentlichen Faktoren für eine Planung zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht feststehen, können Planungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin maximal für die Geschäftsjahre 2019 bis 2022 aufgestellt werden. Aufgrund dessen können Aussagen über die Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auf die Fähigkeit zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage „COSIMO Immobilieninvest III“ zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nur eingeschränkt erfolgen.

Auf die Fähigkeit der Emittentin Zinszahlungen sowie Rückzahlung der Vermögensanlage „COSIMO Immobilieninvest III“ an die Anleger zu leisten, könnten sich Abweichungen der geplanten Einnahmen der Emittentin (Zinserträge) negativ auswirken. Eine Gefährdung der Zinszahlungen an die Anleger könnte entstehen, wenn die geplanten Einnahmen der Emittentin aus den geplanten Finanzierungsverträgen mit dem zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Gesellschaften nicht realisiert werden. Ursache hierfür könnte die Zahlungsunfähigkeit der jeweiligen Gesellschaften – auch aufgrund der Nichteinhaltung der Patronatserklärung der Cosimo Investment Group GmbH zugunsten der Emittentin (siehe hierzu „Geschäftstätigkeit der Cosimo Capital GmbH – Sonstige Verträge“ Seite 31 und Seite 31 sein, so dass die Emittentin nicht die prognostizierten Ergebnisse aus den Finanzierungsverträgen erzielt. Dadurch kann es zu einer negativen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin zur Zins- bzw. Rückzahlung der Vermögensanlage kommen. Eine weitere Ursache könnte darin liegen, dass die Gesellschaften, die geplante Realisierung von Immobilien mangels ausreichender Immobilienobjekte nicht oder nicht im geplanten Umfang vornehmen können, so dass ebenfalls nicht die prognostizierten Ergebnisse aus Vermietung/Veräußerung der Immobilien auf Ebene der Gesellschaften erzielt werden. Bei Veränderungen der Rahmenbedingungen (z. B. durch tatsächliche oder rechtliche Beschränkungen der Investitionsvorhaben) für die Investitionsvorhaben der Emittentin (Vergabe von Finanzierungen), könnte die Geschäftstätigkeit der Emittentin nachhaltig gestört werden. Die prognostizierten Einnahmen

seitens der Emittentin könnten nicht realisiert werden. Dadurch kann es zu einer negativen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin zur Zins- bzw. Rückzahlung der Vermögensanlage „COSIMO Immobilieninvest III“ kommen.

Auswirkungen auf die Zinszahlungen und die Rückzahlung der Vermögensanlage „COSIMO Immobilieninvest III“ an die Anleger könnten auch unplanmäßige Kosten, Aufwendungen oder höhere Steuern haben. In einem solchen Fall müsste die Emittentin diese Kosten und Aufwendungen ebenfalls aus den generierten Einnahmen leisten, so dass in einem solchen Fall nicht genügend Mittel für die Zinszahlungen und die Rückzahlung der Vermögensanlage „COSIMO Immobilieninvest III“ an die Anleger zur Verfügung stehen.

Die Laufzeit der Vermögensanlage ist unbestimmt. Sie beginnt für den jeweiligen Anleger am 01. des auf den jeweiligen Gewährungszeitpunkt folgenden Kalendermonats und endet durch Kündigung. Eine erstmalige ordentliche Kündigung ist sowohl für den Anleger als auch die Emittentin zum Ablauf der Mindestlaufzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zulässig. Die Mindestlaufzeit beginnt am 01. des auf den jeweiligen Gewährungszeitpunkt des Anlegers folgenden Kalendermonats und endet nach drei Jahren. Bei einer Zeichnung des Nachrangdarlehens im Jahr 2019 ist eine erstmalige Kündigung im Jahr 2022 möglich. Zu diesem Zeitpunkt können somit erstmals Rückzahlungsansprüche gegen die Emittentin geltend gemacht werden. Die Planungen gehen davon aus, dass Anleger mit einem Anlagebetrag von insgesamt Euro 2.000.000 bis zum Ende des Geschäftsjahres 2022 ordentlich ihre Vermögensanlage kündigen werden (PROGNOSE).

Nach Planungen der Emittentin soll die Bedienung der Rückzahlungsansprüche aus Mitteln aus der Auflösung von Finanzierungsverträgen sowie den Einnahmen aus der Geschäftstätigkeit erfolgen. Nach den Planungen sollen im Jahr 2022 erste Rückzahlungen aus den Finanzierungsverträgen in Höhe von Euro 1.500.000 an die Emittentin erfolgen (PROGNOSE), welche dann für die Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger genutzt werden sollen.

Sofern sämtliche Investitionen entsprechend den Planungen abgeschlossen und somit die prognostizierten Einnahmen generiert werden und keine unplanmäßigen Kosten, Aufwendungen oder Steuern von der Emittentin getragen werden müssen, ist die Emittentin nach den vorliegenden Prognosen in der Lage die Zinszahlungen sowie die Rückzahlung der Vermögensanlage „COSIMO Immobilieninvest III“ an die Anleger zum jeweiligen Fälligkeitstyp zu bedienen.

Eine Gefährdung der Zinszahlung und der Rückzahlung der Vermögensanlage würde dann eintreten, wenn liquide Mittel nicht oder nicht in dem erforderlichen Umfang aus den genannten Quellen generiert werden können.

DARSTELLUNG UND AUSWIRKUNGEN DER GESCHÄFTSAUSSICHTEN DER COSIMO CAPITAL GMBH

Emissionsverlauf

Nach den Planungen der Emittentin soll der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage „COSIMO Immobilieninvest III“ in Höhe von Euro 10.000.000 im Geschäftsjahr 2019 vollständig platziert und eingezahlt sein (PROGNOSE). Der Kapitalzufluss der Emittentin aus der Platzierung der angebotenen Vermögensanlage „COSIMO Immobilieninvest III“ hat folgenden Einfluss auf ihre Fähigkeit der Emittentin, Zinsen und Rückzahlung der Vermögensanlage „COSIMO Immobilieninvest III“ zu leisten: Für die Realisierung sämtlicher Investitionen (Vergabe von Finanzierungen in Höhe von Euro 10.000.000 im Geschäftsjahr 2019) ist eine Vollplatzierung der Nachrangdarlehen im Geschäftsjahr 2019 erforderlich. Nur mit diesem Zufluss von Anlegergeldern und den entsprechenden Investitionen können die Einnahmen ab dem Geschäftsjahr 2019 in geplantem Umfang nachhaltig generiert werden. Ein verminderter Zufluss hätte zur Folge, dass die Investitionen zeitlich verzögert erfolgen und somit auch die Vereinnahmung von Zinserträgen seitens der Emittentin zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen würden. Allerdings hat ein verminderter Zufluss auch zur Folge, dass die Zins- und Rückzahlungspflicht der Emittentin geringer als erwartet ausfällt. Gleichzeitig reduzieren sich die platzierungsabhängigen Emissionskosten (Provisionen). Unabhängig davon ist nicht ausgeschlossen, dass aufgrund der fixen Emissionskosten (Initiierung der Vermögensanlage, Marketing und Gewinnung der Finanzvertriebe) der Kapitalzufluss aus der Platzierung der angebotenen Vermögensanlage „COSIMO Immobilieninvest III“ ausschließlich zur Deckung dieser Emissionskosten ausreicht und die Emittentin zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage nicht fähig ist.

Investitionsverlauf

Die Emittentin wird im Geschäftsjahr 2019 die planmäßigen Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Gesellschaften (unmittelbaren Anlageobjekte) für die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilien (mittelbare Anlageobjekte) in Höhe von insgesamt Euro 10.000.000 vornehmen. Dabei erfolgen die Investitionen aus den liquiden Mitteln, die der Emittentin aus der Platzierung der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlage „COSIMO Immobilieninvest III“ zufließen. Im Geschäftsjahr 2020 sollen Finanzierungen in Höhe von Euro 640.000 und im Geschäftsjahr 2021 in Höhe von Euro 720.000 vergeben werden. Diese Investitionen sollen ausschließlich aus den erwirtschafteten Zinserträgen der Emittentin erfolgen.

Dabei sollen vorrangig Finanzierungen an Gesellschaften der Cosimo Gruppe, in welche die Emittentin eingebunden ist, für die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilien, erfolgen. Entsprechende Finanzierungsverträge sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht abgeschlossen. Insoweit handelt es sich bei diesem Angebot des Nachrangdarlehens „COSIMO Immobilieninvest III“

um einen sogenannten Blind-Pool. Jedoch bestehen bereits hinsichtlich der zukünftigen Investitionen bestimmte Investitionsgrundsätze, die das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin im Rahmen der Investitionen und somit bei der Geschäftstätigkeit der Emittentin zu berücksichtigen hat.

Die nachfolgende Darstellung beinhaltet eine Zusammenfassung der Investitionsgrundsätze der Emittentin für die Vergabe von Finanzierungen an Gesellschaften; eine ausführliche Darstellung kann dem Kapitel „Investitionsvorhaben der Cosimo Capital GmbH“, Abschnitt „Anlageobjekte – Finanzierungsverträge (unmittelbare Anlageobjekte)“ Seite 39 und Seite 40 sowie Abschnitt „Anlageobjekte – Investitionskriterien für die Vergabe von Finanzierungen an Gesellschaften (unmittelbare Anlageobjekte)“ Seite 40 des Verkaufsprospektes entnommen werden.

- Die Vergabe von Finanzierungen erfolgt an Gesellschaften, wobei Gesellschaften der Cosimo Gruppe fokussiert werden.
- Die Vergabe der Finanzierung an Gesellschaften soll entweder durch Abschluss eines Darlehensvertrages oder Unternehmensbeteiligungsvertrages (stiller Gesellschafter, GmbH-Anteile, Aktien, Kommanditanteile) oder die Zeichnung von Genussrechten an der jeweiligen Immobilienprojektgesellschaft erfolgen. Bei konzerninternen Verträgen (Finanzierungsverträge mit Gesellschaften der Cosimo Gruppe) ist unter Berücksichtigung des § 2 Absatz 1 Nr. 7 Kreditwesengesetz die Vergabe von Darlehen möglich.
- Während der Laufzeit der Finanzierungsverträge ist geplant, dass die Emittentin Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen in Höhe von 16 % p. a. bezogen auf den jeweils eingezahlten Finanzierungsbetrag erhält.
- Vor jeder Investitionsentscheidung werden die Gesellschaften analysiert, indem die wirtschaftliche Situation des Unternehmens (Finanzkraft und Kapitalisierung), das Geschäftsmodell und die Plausibilität der Unternehmenskonzepte geprüft. Die nachfolgende Darstellung beinhaltet eine Zusammenfassung der Investitionsgrundsätze der Emittentin und der Gesellschaften für die Realisierung von Immobilien; eine ausführliche Darstellung kann dem Kapitel „Investitionsvorhaben der Cosimo Capital GmbH“, Abschnitt „Anlageobjekte – Investitionskriterien von Immobilien (mittelbare Anlageobjekte)“ Seite 40 und Seite 41 des Verkaufsprospektes entnommen werden.
- Die zu erwerbenden Immobilienarten und die Lagen werden durch diverse Marktsituationen bestimmt. Infolgedessen sind die Entscheidungskriterien für die Immobilienarten und Lagen, je nach aktueller Marktlage und den Randbedingungen, immer wieder neu anzupassen.
- Um sich den Veränderungen am Markt anpassen zu können und eine breit gestreute Risikoverteilung der Umsätze und Verkaufsergebnisse zu erzielen, werden folgenden die Sparten Bestandsimmobilien ohne Verkauf (lfd. Mieteinnahmen), Bestandsimmobilien für den Verkauf sowie Neubaumaßnahmen für den Verkauf verfolgt.

- Es werden sowohl wohnwirtschaftlich als auch gewerblich genutzte Immobilien erworben, in Bestand gehalten bzw. gehandelt.
- Es werden ausschließlich Investitionen in Ballungsgebieten von Deutschland vorgenommen.
- Neben der nachhaltigen Vermietbarkeit ist die wichtigste Voraussetzung, dass jede erworbene Liegenschaft, nach Optimierung und Fertigstellung, in sich ein Überschuss, nach Abzug aller Kosten, bildet. Dabei soll der Überschuss möglichst mehr als 10 % der Nettomiete betragen.

Eine konkrete Ausgestaltung der jeweiligen Finanzierungsverträge ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht vorhanden. Bei konzerninternen Verträgen innerhalb der Cosimo Gruppe ist unter der Berücksichtigung des § 2 Absatz 1 Nr. 7 des Kreditwesengesetzes die Vergabe von Darlehen möglich. Im Rahmen der Ausgestaltung des jeweiligen Finanzierungsvertrages wird die Emittentin die Konditionen der angebotenen Vermögensanlage insoweit beachten, dass die Höhe der Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen, die Laufzeit sowie Kündigungsrechte so ausgestaltet werden, dass Zinszahlungen und Rückzahlung der Vermögensanlage an den Anleger nicht gefährdet sind und aus den Einnahmen aus den Finanzierungsverträgen erfolgen können. Während der Laufzeit der Finanzierungsverträge ist geplant, dass die Emittentin Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen in Höhe von 16 % p. a. bezogen auf den jeweils eingezahlten Finanzierungsbetrag erhält.

Aus den vergebenen Finanzierungen erzielt die Emittentin über die Laufzeit der Vermögensanlage Zinserträge. In der Kalkulation wurde von einer Verzinsung in Höhe von 16 % des jeweiligen Finanzierungsbetrags ausgegangen (PROGNOSE).

Die Zinserträge müssen die Tragung der Verwaltungskosten der Emittentin sowie die Zinszahlungen an den Anleger über die Laufzeit der Vermögensanlage decken. Bereits im Geschäftsjahr 2019 werden nach den Planungen Zinserträge von Euro 1.053.333, im Geschäftsjahr 2020 Euro 1.638.400, im Geschäftsjahr 2021 Euro 1.740.800 und im Geschäftsjahr 2022 Euro 1.626.933 zufließen (PROGNOSE). Die Verringerung der Zinserträge im Geschäftsjahr 2022 beruht darauf, dass teilweise die von der Emittentin vergebenen Finanzierungen im Geschäftsjahr 2022 beendet sind (PROGNOSE). Ab dem Geschäftsjahr 2019 werden auf die Vermögensanlage „COSIMO Immobilieninvest III“ Zinsen entsprechend geleistet, welche sich im Geschäftsjahr 2019 auf Euro 395.000, im Geschäftsjahr 2020 und Geschäftsjahr 2021 jeweils auf Euro 600.000 sowie im Geschäftsjahr 2022 auf Euro 521.000 belaufen (PROGNOSE). Nach den Planungen erfolgen zum Geschäftsjahr 2022 erstmalige Kündigungen durch Anleger der Vermögensanlage „COSIMO Immobilieninvest III“, so dass sich die Zinszahlungen auf das Nachrangdarlehen verringern.

Die Geschäftsaussichten der Emittentin hängen entscheidend davon ab, ob die geplanten Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen an andere zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Gesellschaften (unmittelbare Anlageobjekte) zur Realisierung von noch nicht feststehenden

Immobilien (mittelbare Anlageobjekte) erfolgreich durchgeführt werden und die Emittentin daraus entsprechende Rückflüsse erzielt, um neben ihren sonstigen Aufwendungen auch die Zinszahlungen sowie die Rückzahlungen an die Anleger zu bedienen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen weder unmittelbare noch mittelbare Anlageobjekte fest. Daher ist die Auswahl der jeweiligen unmittelbaren und mittelbaren Anlageobjekte entscheidend. Aufgrund dessen muss es sowohl der Emittentin als auch den Gesellschaften gelingen, ausreichende unmittelbare und mittelbare Anlageobjekte zu generieren, die den Investitionskriterien entsprechen. Die Immobilien der Gesellschaften können sich besser oder schlechter als erwartet entwickeln, was zu einer Erhöhung oder Verringerung der Fähigkeit der jeweiligen Gesellschaft führen kann, Zinsen und Rückzahlung der von der Emittentin erhaltenen Finanzierung zu leisten. Bei einer Verringerung der Fähigkeit der jeweiligen Gesellschaft, die Zinsen und Rückzahlung der von der Emittentin erhaltenen Finanzierung zu leisten, würde die Emittentin geringere Ergebnisse erzielen, wodurch es zu einer negativen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin Zinsen und Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger kommen kann. Abschließende Aussagen über die Höhe der sich dadurch reduzierenden Zinszahlungen oder reduzierenden Rückzahlung der Vermögensanlage können zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht getroffen werden.

Markt und Standortaussichten, branchenspezifische Einflüsse

Die Geschäftsaussichten der Emittentin hängen stark von den Rahmenbedingungen und der Entwicklung des Immobilienmarktes ab. Einerseits wird von einer rückläufigen Bevölkerungszahl ausgegangen. Andererseits steigt die Anzahl der Privathaushalte. Die Zahl der Single-Haushalte nimmt stetig zu. Zudem steigen Wohnflächenansprüche. Die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch vorhandene Knappheit an entsprechenden Wohnimmobilien, insbesondere in den Metropolregionen, führt zu einer erhöhten Marktnachfrage. Aufgrund einer erhöhten Marktnachfrage ist es möglich die Immobilie mit entsprechenden Aufschlägen zu veräußern/vermieten. In den von der Emittentin bevorzugten Investitionsstandorten – Ballungsgebieten von Deutschland, insbesondere in den westliche Bundesländern und Berlin – existieren positive wirtschaftliche Rahmenbedingungen und bieten der Emittentin entsprechende Bedingungen für die Erreichung ihrer Ziele. Aber auch der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung existierende Immobilienmarkt lässt positive Rückschlüsse hinsichtlich der Geschäftsaussichten zu. Insbesondere institutionelle Anleger aus dem In- und Ausland wie Versicherungsgesellschaften, Pensionskassen und Family Office sehen Immobilien als wichtigen Baustein für die Vermögensstruktur in unruhigen Zeiten.

Nach einer Studie der Deutschen Bank erhöhten sich die im Jahr 2018 aufgrund der angespannten Marktlage die Immobilienpreise ähnlich wie in den Vorjahren. Im Durchschnitt legten die Immobilienpreise um ca. 8 % zu. Dieser Preisanstieg übertrug sich auch in etwa auf die Mietpreise. Während im Jahr 2017 die

Neuvermietungs- und die Wiedervermietungsflächen um ca. 6 bis 7 % sich erhöhten, ging das Wachstum im Jahr 2018 auf 5% und 3,5 % zurück. Der Rückgang des Mietwachstums gegenüber den Vorjahren lässt sich dabei insbesondere auf die Diskussionen um die Verschärfung der Mietgesetze zurückzuführen. Für 2019 werden allerdings weitere Anstiege sowohl der Immobilien- als auch der Mietpreise erwartet. (Quelle: Deutsche Bank Research, *Ausblick auf den deutschen Immobilienmarkt 2019*) Das Transaktionsvolumen am deutschen Immobilien-Investmentmarkt ist im Jahr 2018 um ca. Euro 5,3 Mrd. angestiegen und belief sich auf Euro 78,1 Mrd. (Quelle: *statista.de, Transaktionsvolumen am Immobilien-Investmentmarkt in Deutschland in den Jahren von 2004 bis 2019 (in Milliarden Euro)*) Für das Jahr 2019 wird nach Angaben von *statista.de* ein Transaktionsvolumen zwischen Euro 72 und 75 Mrd. prognostiziert. Im Jahr 2018 konnte trotz der regulatorischen und bürokratischen Neuerungen mit insgesamt Euro 18,7 Mrd. Transaktionsvolumen (131.200 Wohnungen) auf dem institutionellen Wohnungsmarkt ein im Vergleich zum Vorjahr überdurchschnittliches Ergebnis erzielt werden. Der Anstieg des Transaktionsvolumens ist dabei fast ausschließlich auf den Preisanstieg zurückzuführen. Aktuell müssen für Wohninvestments ca. Euro 142.000 pro Einheit bzw. Euro 2.200 je m². Damit müssen fast 20 % mehr als noch im Vorjahr bezahlt werden. Am privaten Markt für Eigentumswohnungen verharren das Transaktionsvolumen pro Haushalt in den größten deutschen Metropolen im Jahr 2017 in etwa auf dem Niveau der Vorjahre. Hier konnte der größte Anstieg zwischen den Jahren 2012 und 2015 verzeichnet werden. (Quelle: JLL, *Wohnungsmarktbericht Deutschland 2019*, <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Wohnungsmarktbericht-JLL-Deutschland.pdf>). Die Geschäftstätigkeit der Emittentin könnte nachhaltig gestört werden, wenn sich während der Realisierung eines Immobiliens die Nachfrage an entsprechenden Immobilien aufgrund eines Überangebots an Immobilien negativ entwickeln, wodurch ebenfalls eine Veräußerung/Vermietung der Immobilien nicht oder nur zu ungünstigen Konditionen möglich ist. Entsprechend könnte die Emittentin nicht die prognostizierten Umsatzerlöse erzielen, so dass sich die Bedienung der Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger verringern könnte. Abschließende Aussagen über die Höhe der sich reduzierenden Verzinsung oder Rückzahlung an die Anleger können zum Zeitpunkt der Prospektstellung nicht getroffen werden.

Wettbewerbsreaktionen und deren Auswirkungen auf den Markt z. B. durch neue Produkte, Preispolitik und besondere Strategien von Mitbewerbern lassen sich nicht voraussehen. Ebenso kann es zu einer negativen Veränderung der für die Investitionen bevorzugten Standorte kommen, wodurch die Veräußerung/Vermietung der Immobilien nicht oder nur zu ungünstigen Konditionen möglich ist. Sofern die Investitionen der Emittentin nicht erfolgreich verlaufen oder ganz ausfallen, kann dies zu geringeren Einnahmen der Emittentin aus ihrer Geschäftstätigkeit kommen, so dass sich die Bedienung der Verzinsung oder Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger verringern könnte. Abschließende Aussagen über die Höhe der sich reduzierenden Verzinsung oder Rückzahlung an die Anleger können zum Zeitpunkt der Prospektstellung nicht getroffen werden.

Mieteinnahmen/Veräußerungserlöse der Zielgesellschaften der Emittentin

Aus ihren Investitionen erzielt die Emittentin Zinserträge. Bereits im Geschäftsjahr 2019 werden nach den Planungen Zinserträge von Euro 1.053.333, im Geschäftsjahr 2020 Euro 1.638.400, im Geschäftsjahr 2021 Euro 1.740.800 und im Geschäftsjahr 2022 Euro 1.626.933 zufließen (PROGNOSE). Die Verringerung der Zinserträge im Geschäftsjahr 2022 beruht darauf, dass teilweise die von der Emittentin vergebenen Finanzierungen im Geschäftsjahr 2022 beendet sind (PROGNOSE).

Die Geschäftsaussichten der Emittentin hängen ebenfalls davon ab, dass die Gesellschaften, welche eine Finanzierung von der Emittentin erhalten, entsprechende Ergebnisse aus der Vermietung/Veräußerung der Immobilien erzielen, um so die Ansprüche der Emittentin aus dem jeweiligen Finanzierungsvertrag zu bedienen. Dabei sind die Qualität der Immobilien, die Entwicklung des Standortes und die Nachfrage nach entsprechenden Immobilien entscheidend. Handelt es sich um eine Immobilie in einem strukturstarken Standort, mit niedriger Arbeitslosenquote und jährlichem Bevölkerungszuwachs, so besteht eine entsprechende Marktnachfrage hinsichtlich der Vermietung/Veräußerung. Ebenso die zum Zeitpunkt der Prospektstellung noch vorhandene Knappheit an entsprechenden Wohnimmobilien, insbesondere in den Metropolregionen, führt zu einer erhöhten Marktnachfrage. Der Anteil an leer stehenden Wohnungen ist in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken. Aufgrund dessen sind weiterhin steigende Verkaufspreise/Mietpreise zu erwarten. Gerade in den Großstädten nimmt auch der Wohnungsbedarf zum einen durch den Zuzug von Arbeitskräften, zum anderen aber auch durch die überproportional zunehmende Anzahl von Single- oder Zwei-Personen-Haushalten, zu. Seit 2000 zog die durchschnittliche Erstbezugsmiete der sieben Top-Standorte um über 40 Prozent auf heute rund Euro 12,50 pro m² an. Die Bandbreite reicht von etwas mehr als EUR 11,- in Stuttgart bis zu über Euro 15,- in München. Im Spitzensegment fiel der Anstieg vergleichbar kräftig aus. Im Durchschnitt stieg die Miete auf weit über EUR 17 pro m². Aufgrund einer erhöhten Marktnachfrage ist es möglich, die Immobilie langfristig bzw. ohne langfristigen Leerstand zu vermieten. Nach Angaben der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. sind die Kaufpreise insbesondere für Eigentumswohnungen um 8,4 % gestiegen (2017 7,7 %).

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin könnte gestört werden, wenn während der Laufzeit eines Finanzierungsvertrages sich die Vermietbarkeit/Veräußerbarkeit einer Immobilie verschlechtert, so dass die jeweilige Gesellschaft nicht die Erträge aus Vermietung/Veräußerung erzielt, die für die Bedienung der Ansprüche der Emittentin aus dem Finanzierungsvertrag ausreichen. In diesem Fall könnten die Einnahmen der Emittentin geringer ausfallen, so dass die Fähigkeit der Emittentin zu Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage an den Anleger negativ beeinträchtigt wäre. Der Umfang der Beeinträchtigung und die Auswirkungen auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zinszahlung und Rückzahlung der Vermögensanlage der Höhe nach, hängt

von der konkreten Änderung der Rahmenbedingungen an den jeweiligen Standorten ab und kann zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung nicht kalkuliert werden.

Recht und Steuern

Änderungen in den Gesetzen können die Markt- und Wettbewerbsverhältnisse beeinflussen und sich positiv oder negativ auf die Geschäftsaussichten und / oder wirtschaftliche Situation der Emittentin auswirken. So kann beispielsweise die Erhöhung oder Senkung der Steuer eine Veränderung in der Steuerlast der Emittentin auslösen, was je nach Änderungsrichtung zu höheren oder niedrigeren Nachsteuerergebnissen führt. Etwaig sinkende Steuer für die Emittentin könnten dagegen positive Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Ergebnisse der Emittentin und somit ihre Fähigkeit zur Bedienung von Verzinsung und Rückzahlung an die Anleger haben. Soweit Gesetzesänderungen zu erheblichen Aufwendungen und / oder Steuerzahlungen bei der Emittentin führen, könnte dies die Fähigkeit der Emittentin zur Bedienung von Verzinsung und Rückzahlung an die Anleger negativ beeinträchtigen. Der Umfang der Beeinträchtigung hängt von der konkreten Änderung der Rahmenbedingungen ab und kann zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung nicht kalkuliert werden. Es kann zu einer Verringerung der Zinszahlungen und Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger kommen.

Exit-Szenarien

Die Laufzeit der Vermögensanlage ist unbestimmt. Sie beginnt für den jeweiligen Anleger am 01. des auf den jeweiligen Gewährungszeitpunkt folgenden Kalendermonats und endet durch Kündigung. Eine erstmalige ordentliche Kündigung ist sowohl für den Anleger als auch die Emittentin zum Ablauf der Mindestlaufzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zulässig. Die Mindestlaufzeit beginnt am 01. des auf den jeweiligen Gewährungszeitpunkt des Anlegers folgenden Kalendermonats und endet nach drei Jahren. Bei einer Zeichnung des Nachrangdarlehens im Jahr 2019 ist eine erstmalige Kündigung im Jahr 2022 möglich. Zu diesem Zeitpunkt können somit erstmals Rückzahlungsansprüche gegen die Emittentin geltend gemacht werden. Die Planungen der Emittentin gehen zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung von einer Kündigung von Nachrangdarlehen mit einem Anlagebetrag in Höhe von insgesamt Euro 2.000.000 bis zum Ende des Geschäftsjahres 2022 aus (PROGNOSE). Dies entspricht einem Fünftel des Gesamtanlagebetrages. Dieser Prognosewert wurde aufgrund von Gesprächen mit Vertriebsgesellschaften festgelegt, die ihrerseits auf Erfahrungswerte zu den von ihnen in der Vergangenheit platzierten Kapitalanlagen zurückgreifen konnten.

Nach Planungen der Emittentin soll die Bedienung der Rückzahlungsansprüche aus Mitteln aus der Auflösung von Finanzierungsverträgen sowie aus den Einnahmen aus der Geschäftstätigkeit erfolgen. Nach den Planungen sollen im Jahr 2022 erste Rückzahlungen aus den Finanzierungsverträgen in Höhe von Euro 1.500.000 an die Emittentin erfolgen (PROGNOSE), welche dann für die Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger genutzt

werden sollen. In dem Fall, dass Anleger mit einem Anlagebetrag von mehr als Euro 2.000.000 bzw. sämtliche Anleger mit einem Gesamtanlagebetrag von Euro 10.000.000 zum Ablauf der Mindestlaufzeit die Vermögensanlage kündigen, kann nach den Prognosen zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung die Rückzahlung der Vermögensanlage nicht allein durch die Rückzahlungen aus Finanzierungsverträgen erfolgen. Aufgrund dessen behält sich die Emittentin vor, neben den liquiden Mitteln aus der Auflösung von Finanzierungsverträgen sowie aus den Einnahmen aus der Geschäftstätigkeit auch teilweise eine Refinanzierung aus Bankkrediten und Folgeemissionen durchzuführen. Zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung können noch keine konkreten Aussagen zu den Bedingungen der Refinanzierungen durch Kreditinstitute oder Folgeemissionen getroffen werden. Maßgeblich für die Wahl der Art der Finanzierung zur Rückzahlung der Vermögensanlage im Falle dass Anleger mit einem Anlagebetrag von mehr als Euro 2.000.000 bzw. sämtliche Anleger mit einem Gesamtanlagebetrag von Euro 10.000.000 kündigen ist die Verfassung der Märkte, insbesondere des Marktes für Immobilien. Die teilweise Refinanzierung der Rückzahlung der Vermögensanlage muss nicht nur aus Mitteln einer Bankfinanzierung oder aus einer Folgeemission erfolgen, sondern kann auch aus einer Mischung beider Refinanzierungsmöglichkeiten erfolgen.

Beispiel 1: Wenn die Kreditmarktkonditionen zum Zeitpunkt der Rückzahlung der Vermögensanlage günstig sind, ist es wirtschaftlich sinnvoll, zukünftige Finanzierungen über Banken zu realisieren. Die teilweise Refinanzierung der Rückzahlung der Vermögensanlage kann hieraus erfolgen.

Beispiel 2: Wenn zum Zeitpunkt der Rückzahlung der Vermögensanlage die Konditionen am Kapitalmarkt günstig sind und zugleich am Markt für Immobilien interessante Projekte angeboten werden, ist eine Investition von Anlegergeldern wirtschaftlich sinnvoll. Die teilweise Refinanzierung der Rückzahlung der Vermögensanlage kann aus den Mitteln einer Folgeemission erfolgen. Zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung stehen die konkreten Konditionen (Art der Vermögensanlagen, Erwerbspreis, Zinsrechte und/oder Gewinnbeteiligungen von Anlegern, Laufzeit) möglicher Folgeemissionen weiterer Vermögensanlagen nicht fest.

Sollten über die aufgezeigten Wege nicht ausreichende Mittel generiert werden können, wäre die Fähigkeit der Emittentin zur Rückzahlung der Vermögensanlage an den Anleger negativ beeinträchtigt. Der Umfang der Beeinträchtigung hängt von der konkreten Änderung der Rahmenbedingungen ab und kann zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung nicht kalkuliert werden. Es kann zu einer Verringerung der Zinszahlungen und Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger kommen.

Sollten zum Ablauf der Mindestlaufzeit keine Anleger kündigen, so kann die Emittentin über die ihr zur Verfügung stehenden Mittel verfügen und in die Vergabe weiterer Finanzierungen zur Realisierung von Immobilien investieren. Gleichzeitig ist sie verpflichtet, die vereinbarten Zins- und Rückzahlungen zu erwirtschaften und an die Anleger zu zahlen.

Risiken der Vermögensanlage

ALLGEMEINER HINWEIS

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um eine Vermögensanlage der Cosimo Capital GmbH, welche mit Risiken verbunden sind. Der Anleger sollte daher die nachfolgende Risikobelehrung vor dem Hintergrund der übrigen Angaben in diesem Verkaufsprospekt aufmerksam lesen und bei seiner Entscheidung entsprechend berücksichtigen. Insbesondere sollte die vom Anleger erworbene Vermögensanlage seinen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechen und sein Anlagebetrag nur einen unwesentlichen Teil seines weiteren Vermögens ausmachen. Eine gesetzliche oder anderweitige Einlagensicherung besteht nicht.

Im Folgenden werden die wesentlichen rechtlichen und tatsächlichen Risiken im Zusammenhang mit der angebotenen Vermögensanlage dargestellt, die für die Bewertung der Vermögensanlage von wesentlicher Bedeutung sind, sowie die Risikofaktoren, die die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen können,

die kalkulierten Ergebnisse zu erwirtschaften. Die Reihenfolge der aufgeführten Risiken lässt keine Rückschlüsse auf mögliche Eintrittswahrscheinlichkeiten oder das Ausmaß einer potenziellen Beeinträchtigung zu.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich zusätzliche Risiken auch aus der individuellen Situation des Anlegers ergeben können. Daher sollte der Anleger alle Risiken unter Berücksichtigung seiner persönlichen Verhältnisse prüfen und gegebenenfalls individuellen fachlichen Rat einholen.

Der Eintritt einzelner oder das kumulative Zusammenwirken verschiedener Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die prognostizierten Ergebnisse der Emittentin haben. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags zzgl. Agio führen.

MAXIMALRISIKO

Über den Totalverlust der Vermögensanlage zzgl. Agio hinaus besteht das Risiko der Gefährdung des weiteren Vermögens des Anlegers bis hin zu dessen Privatinsolvenz. Sofern der Anleger den Erwerb der Vermögensanlage teilweise oder vollständig fremdfinanziert, hat er den Kapitaldienst für diese Fremdfinanzierung auch dann zu leisten, wenn keinerlei Rückflüsse aus der Vermögensanlage erfolgen sollten. Auch eventuelle zusätzliche Steuern auf den Erwerb, die Veräußerung oder die Rückzahlung der Vermögensanlage sind vom Anleger im Falle fehlender Rückflüsse aus seinem weiteren Vermögen zu begleichen. Der betreffende Anleger könnte somit nicht nur sein eingesetztes Kapital verlieren, sondern müsste das zur Finanzierung der Vermögensanlage aufgenommene Fremdkapital inklusive Zinsen zurückzahlen und/ oder die eventuellen zusätzlichen Steuern aus seinem weiteren Vermögen leisten. Alle vorgenannten Risiken könnten zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Das den Anleger treffende maximale Risiko ist die Privatinsolvenz des Anlegers.

PROGNOSE- UND ANLAGEGEFÄHRDENDE RISIKEN

Zunächst werden die prognose- und anlagegefährdenden Risiken dargestellt.

Bei den prognosegefährdenden Risiken handelt es sich um Risiken, die zu Geschäftsergebnissen der Emittentin führen können, die schwächer sind als die im Verkaufsprospekt abgebildeten Prognosen, und damit zu geringeren Zinszahlungen an den Anleger führen können.

Bei den anlagegefährdenden Risiken handelt es sich um Risiken, die entweder die unmittelbaren und/oder mittelbaren Anlageobjekte und/oder die gesamten Vermögensanlage gefährden und somit bis zum Totalverlust des Anlagebetrags des Anlegers zzgl. Agio führen können.

Risiken aus der Geschäftstätigkeit

Risiken aus der Vergabe von Finanzierungen

Da die Emittentin in die Vergabe von Finanzierungen an andere Gesellschaften für die Realisierung von Immobilien aufgrund von noch abzuschließenden Finanzierungsverträgen investieren wird, können sich Risiken für die Anleger dadurch ergeben, dass

- die aus den Finanzierungen geplanten Ergebnisse nicht oder nicht dauerhaft realisiert werden, weil die Ergebnisse der jeweiligen Gesellschaft nicht den Erwartungen entsprochen haben;

- die in die jeweilige Finanzierung investierten Mittel teilweise oder vollständig als Folge von Insolvenzen wertberichtigt werden müssen und sich somit insgesamt geringere als die erwarteten Ergebnisse ergeben.

Bei Eintritt eines Risikos oder mehrerer der aufgezählten Risiken kann es zu geringeren Ergebnissen der Emittentin kommen. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags zzgl. Agio führen.

Ferner sind die wirtschaftlichen Ergebnisse der Emittentin von den erzielten Ergebnissen der jeweiligen Gesellschaft, an

welche die Emittentin eine Finanzierung vergeben hat, abhängig. Insoweit stellen die Risiken aus dem jeweiligen Geschäftsbereich mittelbar auch Risiken für die Emittentin sowie für den Anleger dar. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen konkrete mittelbare Anlageobjekte noch nicht fest, so dass eine abschließende Betrachtung sämtlicher Geschäftsrisiken der Gesellschaften, an welche die Emittentin eine Finanzierung vergeben wird, nicht möglich ist. Bei Eintritt eines Geschäftsrisikos oder mehrerer der Risiken bei einer Gesellschaft, an welcher die Emittentin eine Finanzierung vergeben hat, kann es zu geringeren Ergebnissen der jeweiligen Gesellschaft kommen, so dass Zahlungen an die Emittentin geringer ausfallen würden und die Emittentin somit geringere Ergebnisse erzielt. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags zzgl. Agio führen.

Risiken aus Immobilien

Da die Emittentin Finanzierungen an Gesellschaften vergeben wird, die in Immobilien investieren, sind die Investitionen der Emittentin mittelbar auf Immobilien ausgerichtet und damit den typischerweise mit dem Markt verbundenen Risiken ausgesetzt. Die Gesellschaften sind von den Rahmenbedingungen und der Marktentwicklung abhängig. Im Folgenden werden die wesentlichen Risiken dargestellt:

- Durch eine Angebotsverknappung von Bestandsobjekten und eine damit verbundene Erhöhung der prognostizierten Kaufpreise besteht das Risiko, dass die jeweilige Gesellschaft aufgrund höherer als in den Planungen vorgesehene Aufwendungen geringere Ergebnisse erwirtschaften.
- Aufgrund einer Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen kreditgebender Banken und/oder ungünstigere Finanzierungsbedingungen könnten sich für die jeweiligen Gesellschaften Investitionshemmnisse ergeben, wodurch die jeweiligen Gesellschaften geringere Ergebnisse erwirtschaften.
- Die Standorte, in die investiert wurde, könnten sich aufgrund zwischenzeitlich verschlechterter Verkehrsverbindungen, Sozialstrukturen oder anderer sich nachteilig auf die Wertentwicklung von Immobilien auswirkende Faktoren negativ entwickeln, wodurch die jeweiligen Gesellschaften geringere Ergebnisse erwirtschaften würde.
- Des Weiteren können sich Entwertungen der Immobilien aus Lärm- und/oder Immissionsbelästigungen ergeben. Dies könnte auf Seiten der jeweiligen Gesellschaften zu Ausfällen von Mieteinnahmen und/oder geringeren Veräußerungserlösen führen, wodurch die Emittentin geringere Ergebnisse erwirtschaften würde.
- Da zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung die Qualität der geplanten Immobilien (Reparaturanfälligkeit, Bauqualität, eingeschränkte Wiederverkäuflichkeit, mangelhafte Objektrendite usw.) nicht bekannt ist, besteht das Risiko, dass sich für Objektsanierungen höhere als die geplanten Kosten und/oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen ergeben. Aufgrund dessen würde die jeweilige Gesellschaft geringere Ergebnisse erwirtschaften.

- Ferner besteht das Risiko, dass sich die Marktsituation an den Investitionsstandorten durch Aktivitäten von Wettbewerbern nachteilig verändert. Dies könnte sich negativ auf den Wert der Immobilien auswirken. Es besteht das Risiko, dass die jeweilige Gesellschaft dann nicht die geplanten Mieteinnahmen bzw. Veräußerungserlöse erzielen und somit geringere Ergebnisse erwirtschaften würde.
- Darüber hinaus können bei den Objekten Mängel (Baumängel, Mängel in der Strom- und/oder Wärmeversorgung) auftreten, die die jeweilige Gesellschaft zu vertreten hat. Die jeweilige Gesellschaft wäre dann für die Beseitigung dieser Mängel verantwortlich und es würden Nachbesserungsaufwendungen entstehen. Es besteht somit das Risiko, dass aufgrund höherer als der geplanten Aufwendungen geringere Ergebnisse durch die jeweilige Gesellschaft erzielt werden.
- Des Weiteren besteht das Risiko, dass sich Veräußerungen von Immobilien nicht oder nur zu schlechteren Konditionen durch die jeweilige Gesellschaft realisieren lassen und somit geringere als die geplanten Veräußerungserlöse und somit auch geringere Ergebnisse der jeweiligen Gesellschaft erzielt würden.

Bei Eintritt eines oder mehrerer der aufgezählten Risiken kann es zu einer Beeinträchtigung der Ergebnisse der jeweiligen Gesellschaft kommen, so dass Zahlungen an die Emittentin geringer ausfallen und die Emittentin somit geringere Ergebnisse erzielt. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags zzgl. Agio führen.

Vertragserfüllungsrisiko

Aufgrund der geplanten Investitionen in andere Gesellschaften, insbesondere Gesellschaften der Cosimo Gruppe, sind die Ergebnisse der Emittentin von den Ergebnissen der jeweiligen Gesellschaft abhängig. Die Ergebnisse der jeweiligen Gesellschaft sind unter anderem davon abhängig, dass etwaige Vertragspartner ihre Verpflichtungen aus den mit ihnen eingegangenen Verträgen einhalten. Vertragsverletzungen der Vertragspartner und daraus resultierende Rechtsstreitigkeiten können zur Kündigung oder Nichterfüllung von Verträgen führen.

In dem Fall, dass ein oder mehrere wesentliche Vertragspartner insolvent werden, besteht ebenfalls das Risiko, dass kalkulierte Einnahmen nicht realisiert werden können und neue Verträge mit anderen Vertragspartnern abgeschlossen werden müssten. Der Abschluss neuer Verträge sowie die damit verbundenen zeitlichen Verzögerungen würden weitere Aufwendungen verursachen. Gleiches gilt bei wirtschaftlich nachteiliger Entwicklung von Vertragspartnern der jeweiligen Gesellschaft auftreten.

Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken könnte dazu führen, dass die jeweilige Gesellschaft geringere Ergebnisse erwirtschaften würde, so dass die Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche der Emittentin aus den Finanzierungsverträgen nicht oder nicht in geplanter Höhe bedient werden können und die Emittentin somit geringere Ergebnisse erzielt. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags zzgl. Agio führen.

Risiko Patronatserklärung

Die Ergebnisse der Emittentin sind unter anderem davon abhängig, dass die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, Cosimo Investment Group GmbH, ihre Verpflichtungen aus der zugunsten der Emittentin abgegebenen Patronatserklärung einhält. Die Nichteinhaltung der Patronatserklärung kann dazu führen, dass die jeweiligen Gesellschaften der Cosimo Unternehmensgruppe, welche eine Finanzierung der Emittentin erhalten haben, nicht die geplanten Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche der Emittentin aus den Finanzierungsverträgen in geplanter Höhe bedienen können und die Emittentin somit geringere Ergebnisse erzielt. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags zzgl. Agio führen.

Risiko aus der Objekt-/Projektauswahl

Die Ergebnisse der Emittentin hängen von der Auswahl der Gesellschaften, die eine Finanzierung seitens der Emittentin erhalten, und deren Entwicklung auf allen Investitionsebenen (d.h. auf Ebene der Emittentin: von der Auswahl der Gesellschaften; auf Ebene der Gesellschaften: von der Auswahl der Immobilien) ab. Es besteht das Risiko, dass ungünstige Gesellschaften auf der Ebene der Emittentin und/oder ungünstige Immobilien auf der Ebene der Gesellschaften ausgewählt werden und die ausgewählten Gesellschaften und/oder deren Immobilien sich negativ entwickeln. Dies kann zu geringeren Zahlungen der Gesellschaften an die Emittentin führen, so dass die Emittentin geringere Ergebnisse erzielt. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages führen.

Blind-Pool-Risiko

Konkrete unmittelbare und mittelbare Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht fest. Das wirtschaftliche Ergebnis der Emittentin hängt von der wirtschaftlichen Entwicklung der einzelnen unmittelbaren und mittelbaren Anlageobjekte ab. Hier besteht das Risiko, dass ungünstige unmittelbare und mittelbare Anlageobjekte ausgewählt werden und/oder die ausgewählten Anlageobjekte sich negativ entwickeln. Es besteht das Risiko, dass die Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche der Emittentin aus den Finanzierungsverträgen nicht oder nicht in geplanter Höhe bedient werden können und die Emittentin somit geringere Ergebnisse erzielt. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags zzgl. Agio führen.

Fremdfinanzierungsrisiko der Emittentin

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist neben dem mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Nachrangdarlehen eine Fremdfinanzierung der geplanten Investitionen (Vergabe von Finanzierungen an andere Gesellschaften für die Realisierung von Immobilien) durch Bankdarlehen seitens der Emittentin nicht vorgesehen. Hinsichtlich der prognostizierten Aufwendungen für Investitionen besteht jedoch das Risiko einer Kostenüberschreitung. Eine dadurch entstehende Finanzierungslücke müsste die Emittentin möglicherweise durch Aufnahme von weiterem Fremdkapital schließen. Es besteht das Risiko, dass Verträge mit finanzierenden Banken nicht zustande kommen oder nur zu Konditionen, die erhebliche Kosten (z. B. Zinsen) für die Bereitstellung von Kapital vorsehen. Ein Abschluss zu solchen ungünstigen Konditionen kann zu geringeren Ergebnissen der Emittentin führen. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger führen.

Ferner besteht das Risiko, dass abgeschlossene Verträge mit Kreditinstituten vorzeitig aufgelöst und ausstehende Zahlungsbeträge fällig gestellt werden. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin dadurch geringere Ergebnisse erzielt. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags zzgl. Agio führen.

Fremdfinanzierungsrisiko auf Ebene der Gesellschaften

Die Finanzierung der Immobilien, in welche die Gesellschaften zu investieren planen, kann teilweise über Fremdfinanzierungen erfolgen. Sollten Zahlungen gegenüber den Kreditinstituten ausbleiben, besteht das Risiko, dass abgeschlossene Finanzierungsverträge über sämtliche oder einzelne Finanzierungen vorzeitig aufgelöst und ausstehende Zahlungsbeträge fällig gestellt werden. Dadurch würden erhebliche Kosten für die jeweils betroffenen Gesellschaften entstehen. Es besteht das Risiko, dass die Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche der Emittentin aus dem jeweiligen Finanzierungsvertrag nicht oder nicht in geplanter Höhe bedient werden können und die Emittentin somit geringere Ergebnisse erzielt. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger führen.

Risiko aus Planungsunsicherheit

Die Kalkulationen für die Emittentin berücksichtigen die Erwartungen der Anbieterin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auf der Grundlage von Branchenberichten und/oder Marktanalysen. Daher bestehen hinsichtlich des zukünftigen Eintritts der kalkulierten Entwicklung der prognostizierten Ergebnisse Unwägbarkeiten in einem nicht genau bezifferbaren Umfang. Hinsichtlich der prognostizierten Aufwendungen sowohl für Investitionen als

auch für die Aufrechterhaltung der Geschäftstätigkeit besteht das Risiko einer Kostenüberschreitung. Eine dadurch entstehende Finanzierungslücke müsste durch Aufnahme von Fremdkapital, Reduzierung der Liquiditätsreserve oder durch andere Mittel der Emittentin geschlossen werden. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger führen.

Liquiditätsrisiko

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin nicht über genügend Liquidität verfügt, um ihre Zahlungsverpflichtungen vollständig, teilweise oder fristgerecht erfüllen zu können. Eine nicht ausreichende Liquidität kann sich insbesondere dann ergeben, wenn die Emittentin aufgrund der Auswahl von ungünstigen unmittelbaren Anlageobjekten und/oder einer negativen Entwicklung von unmittelbaren Anlageobjekten geringere bzw. keine Zinsinnahmen erzielt. Ferner kann sich beim Anfall unvorhergesehener Ausgaben (z. B. neue, nicht vorhergesehene Kosten im Zusammenhang mit den unmittelbaren Anlageobjekten, Abgaben oder Steuern) die Liquidität der Emittentin verringern. Dies kann zu geringeren Ergebnissen bei der Emittentin führen, so dass sie nicht über die erforderliche Liquidität für die Erfüllung ihrer Zahlungsverpflichtungen gegenüber Vertragspartnern und/oder Gläubigern bzw. den Anlegern (Zins- und Rückzahlung) verfügt. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin zahlungsunfähig und damit insolvent wird. Dies kann für den Anleger zu geringeren bzw. ausbleibenden Zinszahlungen bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags zzgl. Agio führen.

Schlüsselpersonenrisiko

Durch den Verlust von Kompetenzträgern der Emittentin besteht das Risiko, dass Fachwissen nicht mehr zur Verfügung steht und somit ein qualifiziertes Investitions- und Risikomanagement nicht mehr in vollem Umfang gewährleistet werden kann. Der Verlust solcher unternehmenstragenden Personen kann einen nachteiligen Effekt auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin geringere Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags zzgl. Agio führen.

Risiko aus dem Vertrieb der Vermögensanlage

Der Kapitalzufluss der Emittentin ist von der Platzierung der Vermögensanlage abhängig. Es besteht das Risiko, dass im Falle einer niedrigen Platzierung nicht genügend Kapital für sämtliche geplante Investitionen in die unmittelbaren Anlageobjekte zur Verfügung steht und somit Investitionen nur teilweise vorgenommen werden, so dass die Emittentin geringere bzw. keine Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags zzgl. Agio führen.

Risiko aufgrund Kürzungsmöglichkeit

Die Emittentin ist durch Beschluss des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin jederzeit berechtigt, ohne Angabe von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger, Zeichnungen von Anlegern zu kürzen. Insoweit besteht das Risiko, dass der Anlagebetrag des Anlegers geringer ausfällt, so dass der Anleger geringere Zinszahlungen als die bei der Zeichnung erwarteten Zinszahlungen erhält.

Risiko aufgrund vorzeitiger Beendigung der Platzierung

Des Weiteren ist die Emittentin durch Beschluss des Mitglieds der Geschäftsführung ohne Angabe von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger jederzeit berechtigt, die Zeichnungsfrist zu verkürzen. Stellt die Emittentin die Platzierung der angebotenen Vermögensanlage vor der Zeichnung des Gesamtanlagebetrags ein, steht ihr nicht das den Kalkulationen zu Grunde gelegte Kapital für Investitionen zur Verfügung. Es besteht das Risiko, dass sämtliche geplante Investitionen nicht erfolgen können und die Emittentin geringere bzw. keine Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags zzgl. Agio führen.

Widerrufsrechte

Bei Inanspruchnahme des gesetzlichen Widerrufsrechts (§ 355 BGB) durch Anleger besteht aufgrund der Rückzahlungsverpflichtung von bereits eingezahlten Anlagebeträgen das Risiko, dass es zu erheblichen Liquiditätsabflüssen bei der Emittentin kommt, so dass geplante Investitionen nicht oder nicht wie geplant vorgenommen werden können. In einem solchen Fall besteht das Risiko, dass die Emittentin geringere Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags zzgl. Agio führen. In dem Fall, dass mehrere Anleger gleichzeitig ihre Zeichnung wirksam widerrufen, besteht das Risiko, dass die Emittentin zahlungsunfähig wird. Dies kann zu einem Totalverlust des Anlagebetrags zzgl. Agio für den Anleger führen.

Risiko von Interessenkonflikte – Hinweise auf besondere Umstände

Angabepflichtige Verflechtungstatbestände in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Hinsicht bestehen bei der Emittentin dahingehend, dass das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Dipl. Ing. Oral Coskun, gleichzeitig Gesellschafter (in Höhe von 95 % der GmbH-Anteile) sowie Mitglied der Geschäftsführung der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, Cosimo Investment Group GmbH, ist. Ferner ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Dipl. Ing. Oral Coskun, gleichzeitig als Geschäftsführer der nachfolgenden

Tochtergesellschaften der Cosimo Investment Group GmbH tätig: Objekta II GmbH, Projekta V GmbH, Objekta Fütingsweg GmbH, Objekta Morian GmbH, Objekta Forstenried GmbH, Projekta Zweite GmbH, West Register PRIME Düsseldorf 2 GmbH, Projekta Fünfte GmbH, Projektgesellschaft Tegernsee GmbH & Co. KG, CPM GmbH, GfH Hausverwaltungs GmbH, CoBau GmbH, Projekta Erste GmbH, Projekta Dritte GmbH, Projekta Vierte GmbH, Projekta Sechste GmbH, Projekta Siebte GmbH sowie GHG Haus- und Grundbesitz GmbH.

Es ist daher grundsätzlich nicht auszuschließen, dass die Beteiligten bei der Abwägung der unterschiedlichen, ggf. gegenläufigen Interessen nicht zu den Entscheidungen gelangen, die sie treffen würden, wenn ein Verflechtungstatbestand nicht bestünde. Dies kann zu geringeren Ergebnissen der Emittentin und somit zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags zzgl. Agio führen.

Risiko aufgrund Zahlungsvorbehalte, vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre

Für alle Zahlungsansprüche der Anleger gilt eine vorinsolvenzrechtliche Durchsetzungssperre. Der Anleger verpflichtet sich, sämtliche Ansprüche auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung der Vermögensanlage solange und soweit nicht geltend zu machen, wie die teilweise oder vollständige Erfüllung dieser Ansprüche zu einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO oder einer drohenden Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 18 InsO oder einer Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 17 InsO in ihrer jeweils geltenden Fassung führen würde (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre). Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften Nichterfüllung der Ansprüche des Anlegers aus den Nachrangdarlehen führen. Daher ist das Bestehen eines Anspruchs der Anleger auf Zahlungen von der wirtschaftlichen Situation der Emittentin und insbesondere auch von deren Liquiditätslage abhängig.

Für den Anleger besteht das Risiko, dass er im Falle des Vorliegens eines solchen Zahlungsvorbehaltes keine Zahlungen zum eigentlichen Zahlungstermin mangels Vorliegens eines Anspruchs von der Emittentin verlangen kann. Wird der Zahlungsvorbehalt nicht beseitigt, hat dies den Totalverlust des Anlagebetrags zzgl. Agio für den Anleger zur Folge.

Risiko aufgrund der Rangstellung der Ansprüche der Anleger

Die Anleger können nicht von der Emittentin verlangen, dass ihre Zins- und Rückzahlungsansprüche gegenüber anderen Ansprüchen vorrangig ausgezahlt werden, soweit diese anderen Ansprüche im gleichen Rang mit den Ansprüchen der Anleger stehen, auch nicht gegenüber Anlegern aus weiteren, von der Emittentin ausgegebenen anderen Finanzierungstiteln.

Der Anleger tritt zur Vermeidung einer Überschuldung im Sinne des § 19 InsO in der jeweils geltenden Fassung in einem

etwaigen Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin sowie im Falle der Liquidation der Emittentin hiermit gemäß §§ 19 Abs. 2 Satz 2, 39 Abs. 2 InsO mit sämtlichen Ansprüchen auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung der Vermögensanlage im Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurück. Dies kann für den Anleger zum Totalverlust des Anlagebetrags zzgl. Agio führen.

Im Falle der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über die Emittentin kann der Anleger seine Ansprüche (Zinsen, Rückzahlung) gegenüber dem Insolvenzverwalter nur als nachrangiger Insolvenzgläubiger geltend machen. Zahlungen an den Anleger aus der Insolvenzmasse erfolgen erst dann, wenn alle ihm vorgehenden Ansprüche, insbesondere die nicht nachrangigen Ansprüche sowie alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung, vollständig erfüllt wurden. Die Höhe der tatsächlichen Zahlungen ist damit abhängig von der Höhe der Insolvenzmasse. Reicht die Insolvenzmasse nicht aus, um auf nachrangige Forderungen im Insolvenzverfahren Zahlungen zu leisten, hat dies für den Anleger den Totalverlust des Anlagebetrags zzgl. Agio zur Folge.

Risiko aufgrund fehlender Mitwirkungs- und Vermögensrechte

Das Nachrangdarlehen begründet ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche gegenüber der Emittentin. Es gewährt keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung oder Vermögensrechte in Bezug auf die Emittentin, so dass der Anleger Maßnahmen der Gesellschafterin der Emittentin nicht beeinflussen kann. Insoweit besteht das Risiko, dass von der Gesellschafterin der Emittentin Entscheidungen getroffen werden, die dem Interesse des einzelnen Anlegers entgegenstehen. Die Emittentin könnte dadurch geringere Ergebnisse erwirtschaften. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger führen.

Den Anlegern stehen keine Mitwirkungsrechte in Bezug auf die Änderung der gesellschaftsrechtlichen Grundlagen der Emittentin (Gesellschaftsvertrag) zu, so dass eine Änderung des Gesellschaftsvertrags, insbesondere eine etwaige Neuausrichtung bei der Geschäftstätigkeit, nicht der Zustimmung der Anleger bedarf. In diesem Fall könnte die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin erheblich von den Prognosen abweichen, so dass die Emittentin geringere Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags zzgl. Agio führen.

Risiko aufgrund der Bindungsfrist des Kapitals und Kündigung

Eine ordentliche Kündigung der Vermögensanlage ist zum Ende der Mindestlaufzeit von drei Jahren unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten möglich. Es besteht das Risiko, dass der Anleger nicht vorzeitig über sein eingesetztes Kapital verfügen kann. Ferner besteht das Risiko, dass die Emittentin

nicht über die entsprechende Liquidität für die Rückzahlung des Anlagebetrags verfügt. Dies kann für den Anleger zum Totalverlust des Anlagebetrags zzgl. Agio führen.

Risiko Handelbarkeit

Die Übertragbarkeit sowie die freie Handelbarkeit der angebotenen Vermögensanlage sind stark eingeschränkt. Die Übertragung der Rechte und Pflichten des Anlegers aus der Vermögensanlage sowie die Vermögensanlage selbst sind mit schriftlicher Zustimmung der Emittentin durch Abtretung möglich.

Darüber hinaus gibt es zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keinen organisierten Markt, an dem die angebotene Vermögensanlage der Emittentin gehandelt wird. Eine Veräußerung der Vermögensanlage ist daher nur durch einen privaten Verkauf durch den Anleger oder ggf. durch Vermittlung der Emittentin bzw. der Anbieterin möglich. Dabei besteht das Risiko, dass eine Veräußerung nicht oder nur mit erheblichen Verzögerungen und/oder nur unter dem ursprünglichen Anlagebetrag möglich ist und der Anleger einen teilweisen Verlust seines Anlagebetrags zzgl. Agio erleidet.

Im Falle, dass der Anleger keinen Käufer findet, besteht das Risiko, dass der Anleger erst bei Kündigung zum Ablauf der Mindestlaufzeit die Vermögensanlage beenden kann und die Emittentin zu diesem Zeitpunkt nicht über die erforderliche Liquidität für die Rückzahlung der Vermögensanlage verfügt. Dies kann zum Totalverlust des Anlagebetrags zzgl. Agio führen.

Risiko Verwässerung

Die Emittentin ist berechtigt, weiteres Kapital aufzunehmen, das im gleichen Rang mit den angebotenen Nachrangdarlehen der Anleger steht. Für den Anleger besteht das Risiko, dass bei geringeren Ergebnissen der Emittentin die Zahlung der tatsächlichen Zinsen geringer als der vereinbarte Zinssatz ausfällt, da die Emittentin auch die Zahlungen an Anleger des ggf. weiteren aufgenommen Kapitals zu bedienen hat.

Risiko Steuern der Emittentin

Zukünftige Änderungen der Steuergesetze sowie abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und –gerichte können nicht ausgeschlossen werden. Insoweit können Änderungen des Steuerrechts negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und/oder wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin geringere Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags zzgl. Agio führen.

Risiko Gesetzgebung in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin

Die Gesetzgebung unterliegt einem ständigen Wandel. So können Maßnahmen der Gesetz- und Verordnungsgeber auf Bundes- und/oder Landes- bis hin zur Kommunalebene die Markt- und Wettbewerbsverhältnisse beeinflussen und sich negativ auf die Geschäftstätigkeit und/oder wirtschaftliche Situation der Emittentin auswirken. Es besteht das Risiko, dass auf Grund derartiger gesetzgeberischer Maßnahmen die Emittentin zur Umstellung, Reduzierung oder auch der Einstellung einzelner geschäftlicher Aktivitäten gezwungen ist und somit geringere Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags zzgl. Agio führen.

Prognoserisiko

Dieser Verkaufsprospekt enthält zukunftsgerichtete Aussagen in Form von Prognosen, die mit Unsicherheiten verbunden sind. Diese beruhen auf den gegenwärtigen Einschätzungen, Annahmen, Marktbeobachtungen und Erwartungen der Anbieterin. Es handelt sich bei den Prognosen um subjektive Einschätzungen der Anbieterin und nicht um wissenschaftlich gesicherte Annahmen und Vorhersagen oder feststehende Tatsachen. Es besteht das Risiko, dass sich die Prognosen zur voraussichtlichen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als unzutreffend erweisen. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags zzgl. Agio führen.

Risiko fehlender Einlagensicherung und staatlicher Kontrolle

Das mit diesem Verkaufsprospekt angebotene Nachrangdarlehen unterliegt keiner Einlagensicherung und keiner laufenden staatlichen Kontrolle. Im Falle einer negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz der Emittentin besteht das Risiko, dass die vertraglich vereinbarten Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger aus der angebotenen Vermögensanlage nicht bedient werden. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags zzgl. Agio führen.

Aufsichtsrisiko

Es besteht das Risiko, dass die Vertrags- oder Anlagebedingungen so geändert werden oder sich die Tätigkeit der Emittentin so verändert, dass sie ein Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs darstellt, so dass die Bundesanstalt für

Finanzdienstleistungsaufsicht Maßnahmen nach § 15 des Kapitalanlagegesetzbuchs ergreifen und insbesondere die Rückabwicklung der Geschäfte der Emittentin der Vermögensanlage anordnen kann. Für den Fall, dass die Emittentin zum Zeitpunkt der Rückabwicklung nicht über die entsprechende Liquidität verfügt, kann es zum Totalverlust des Anlagebetrags zzgl. Agio kommen.

Risiko Quellenangaben

Sofern in diesem Verkaufsprospekt Angaben von Dritten verwendet wurden, wurden diese entsprechend kenntlich gemacht. Eine Überprüfung dieser Angaben durch die Anbieterin ist nicht erfolgt. Es besteht das Risiko, dass diese von dritter Seite übernommenen Angaben zum Teil oder in Gänze unrichtig, unvollständig oder auch in dem hier gebrauchten Zusammenhang irreführend sind. Eine solche Unrichtigkeit kann zu geringeren Ergebnissen der Emittentin führen. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags zzgl. Agio führen.

Risiko Rating

Bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurde für die Emittentin weder ein Rating zur Bewertung ihrer Zahlungsfähigkeit noch ein Emissionsrating in Bezug auf die angebotene Vermögensanlage durchgeführt. Eine Beurteilung der angebotenen Vermögensanlage ist ausschließlich anhand dieses Verkaufsprospekts

und sonstiger öffentlich zugänglicher Informationen über die Emittentin möglich. Es besteht insoweit das Risiko, dass diese Informationen und die Sachkunde des einzelnen Anlegers nicht ausreichen, um eine an den persönlichen Zielen ausgerichtete individuelle Anlageentscheidung zu treffen. In einem solchen Fall kann die gezeichnete Vermögensanlage geringere Rückflüsse (Zins- und Rückzahlung) als vom Anleger erwartet bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags zzgl. Agio aufweisen.

Beratungsrisiko

Eine Anlageentscheidung sollte nicht alleine aufgrund der Ausführungen des vorliegenden Verkaufsprospektes getroffen werden, da die hierin enthaltenen Informationen eine auf die individuellen Bedürfnisse, Ziele, Erfahrungen bzw. Kenntnisse und Verhältnisse des individuellen Anlegers zugeschnittene Beratung und Aufklärung nicht ersetzen können. Sollte ein Anleger auf eine entsprechende qualifizierte Beratung verzichten, besteht das Risiko, dass seine eigene Sachkunde zur Einschätzung des angebotenen Nachrangdarlehens nicht ausreicht, um eine an den persönlichen Zielen ausgerichtete individuelle Anlageentscheidung zu treffen. In einem solchen Fall kann die gezeichnete Vermögensanlage geringere Rückflüsse (Zins- und Rückzahlung) als vom Anleger erwartet bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags zzgl. Agio aufweisen.

ANLEGERGEFÄHRDENDE RISIKEN

Die nachfolgenden Abschnitte stellen die Risiken dar, die nicht nur zu einem Totalverlust des Anlagebetrags des Anlegers zzgl. Agio führen können, sondern aufgrund der Verpflichtung zu Zahlungen aus dem weiteren Vermögen des Anlegers darüber hinaus auch zu einer Privatinsolvenz des Anlegers.

Fremdfinanzierungsrisiko des Anlegers

Den Anlegern steht es frei, den Erwerb der Vermögensanlage ganz oder teilweise durch Fremdmittel (z. B. Bankdarlehen) zu finanzieren. Bei einer Fremdfinanzierung erhöht sich die Risikoprüfung der Vermögensanlage. Der Anleger ist unabhängig von Auszahlungen aus der Vermögensanlage bzw. dem Totalverlust seines Anlagebetrags zzgl. Agio verpflichtet, Zinsen und Kosten der Fremdfinanzierung aus seinem weiteren Vermögen zu bedienen. Die Übernahme dieser Kosten kann zu einer Privatinsolvenz (Zahlungsunfähigkeit) des Anlegers führen.

Risiko Steuern und Gesetz in Bezug auf die Nachrangdarlehen der Anleger

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Nachrangdarlehen von künftigen Steuer-, Gesellschafts- oder anderen Rechtsänderungen derart betroffen sind, dass auf die Zinszahlungen ein entsprechender Abschlag vorgenommen werden muss und somit die kalkulierten Ergebnisse für den Anleger nicht (mehr) erzielt werden können. Ferner besteht das Risiko, dass der Erwerb, die Veräußerung oder die Rückzahlung des Nachrangdarlehens besteuert wird, was für den Anleger zusätzliche Kosten zur Folge hätte. Diese Kosten wären auch im Falle des Totalverlustes des Anlagebetrags zzgl. Agio durch den Anleger aus seinem weiteren Vermögen zu tragen. Die Übernahme dieser Kosten kann zu einer Privatinsolvenz (Zahlungsunfähigkeit) des Anlegers führen.

ABSCHLIESSENDE RISIKOHINWEIS

In dem Kapitel „Risiken der Vermögensanlage“ werden nach Kenntnis der Anbieterin alle zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehenden wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen

Risiken im Zusammenhang mit der Vermögensanlage vollständig dargestellt.

Geschäftstätigkeit der Cosimo Capital GmbH

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER COSIMO CAPITAL GMBH

Der wichtigste Tätigkeitsbereich der Emittentin wird die Vergabe von Finanzierungen an andere Gesellschaften zur Realisierung von Immobilien sein. Dabei wird es sich vorrangig um solche Gesellschaften der Cosimo Gruppe handeln, in deren Tätigkeit die Emittentin eingebunden ist. Dahingehend wird die Emittentin mit den jeweiligen Gesellschaften einen entsprechenden Finanzierungsvertrag abschließen. Hinsichtlich der Art der Finanzierung hat die Emittentin noch keine Entscheidung dahingehend getroffen, ob die Finanzierung an die Gesellschaften über Darlehen, Unternehmensbeteiligungen (stiller Gesellschafter, GmbH-Anteile, Aktien, Kommanditanteile) oder Genussrechte erfolgen soll. Insbesondere bei konzerninternen Verträgen (Finanzierungsverträge mit Gesellschaften der Cosimo Gruppe) ist unter Berücksichtigung des § 2 Absatz 1 Nr. 7 Kreditwesengesetz die Vergabe von Darlehen möglich. Entsprechend dem Zufluss aus der Emission der Genussrechte der „COSIMO Immobilieninvest III“ sollen dann sukzessive die Investitionen der Emittentin in die Vergabe von Finanzierungen erfolgen. Weitere unternehmerische Tätigkeiten bzw. Investitionen wird die Emittentin nicht vornehmen.

Die Tätigkeit der Emittentin ist nicht durch außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst worden. Die Emittentin tätigt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine laufenden Investitionen. Es gibt keine Gerichts-, Schieds- und Verwaltungsverfahren, die einen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Emittentin und die Vermögensanlage haben können. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehen keine Abhängigkeiten der Emittentin von Patenten, Lizenzen, Verträgen oder neuen Herstellungsverfahren, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder Ertragslage der Emittentin sind.

Sonstige Verträge

Patronatserklärung

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, Cosimo Investment Group GmbH, hat am 01. April 2019 zugunsten der Emittentin eine Patronatserklärung abgegeben. Mit dieser hat die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, Cosimo Investment Group GmbH die uneingeschränkte, unbedingte, unbefristete und unwiderrufliche Verpflichtung erklärt, dafür Sorge zu tragen, dass die jeweiligen Gesellschaften der Cosimo Gruppe, die von der Emittentin eine Finanzierung erhalten, stets so geleitet und finanziell so ausgestattet sind, dass ihre Bonität erhalten bleibt und sie jederzeit in der Lage sind, ihre Verpflichtungen aus den Finanzierungsverträge an die Emittentin zu erfüllen. Aufgrund dieser Patronatserklärung hat sich die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, Cosimo Investment Group GmbH, dazu verpflichtet, in dem Fall das eine Gesellschaft der Cosimo Gruppe ihre Zahlungsverpflichtungen aus dem jeweiligen Finanzierungsvertrag aus eigenen Erträgen nicht erfüllen kann, dieser

Gesellschaft Kapital zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen zur Verfügung zu stellen. Die Emittentin selbst kann aus der Patronatserklärung keine Zahlungsansprüche gegenüber der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltend machen.

Darlehensvertrag

Die Emittentin hat mit der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin, Cosimo Investment Group GmbH, am 15. September 2018 einen Darlehensvertrag geschlossen. Demnach gewährt die Emittentin der Cosimo Investment Group GmbH ein Rahmendarlehen in Höhe von bis zu Euro 25.000. Dabei kann das Darlehen in Tranchen ausgezahlt und zurückgezahlt werden. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung valutiert das Darlehen mit einem Betrag von Euro 6.965,81. Das Darlehen ist mit 6 % zu verzinsen. Ferner kann das Darlehen jederzeit zurückgezahlt werden. Die Laufzeit ist unbestimmt. Bei diesem Darlehen handelt es sich nicht um ein Anlageobjekt der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlage.

Geschäftsgang 2018/2019

Die Emittentin hat mit Gründung im Juli 2018 ihre Geschäftstätigkeit aufgenommen. Der bisherige Geschäftsgang war geprägt von der Konzeption der Geschäftstätigkeit und Investitionsvorhaben sowie der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlage.

Angaben über die Geschäftsaussichten der Emittentin für das laufende Geschäftsjahr 2019

Im Geschäftsjahr 2019 wird die angebotenen Vermögensanlage „COSIMO Immobilieninvest III“ in Höhe von Euro 10.000.000 vollständig platziert und eingezahlt sein (PROGNOSE). Die Emittentin wird im Geschäftsjahr 2019 die planmäßigen Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Gesellschaften (unmittelbaren Anlageobjekte) in Höhe von insgesamt Euro 10.000.000 vornehmen. Dabei erfolgen die Investitionen aus den liquiden Mitteln, die der Emittentin aus der Platzierung der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlage „COSIMO Immobilieninvest III“ zufließen. Im Geschäftsjahr 2020 sollen Finanzierungen in Höhe von Euro 640.000 und im Geschäftsjahr 2021 in Höhe von Euro 720.000 vergeben werden. Diese Investitionen sollen ausschließlich aus den erwirtschafteten Zinserträgen der Emittentin erfolgen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen konkrete unmittelbare und mittelbare Anlageobjekte noch nicht fest.

Aus diesen Investitionen fließen der Emittentin während der Laufzeit der Vermögensanlage Zinserträge ab dem Geschäftsjahr 2019 zu. Diese werden gemäß den Planungen in den Geschäftsjahren 2019 bis 2022 insgesamt Euro 6.059.466 (PROGNOSE) betragen. Nach den Planungen erfolgen für die Geschäftsjahre 2019

bis 2022 die Zinszahlungen an die Anleger der Vermögensanlage „COSIMO Immobilieninvest III“ daher auch vertragsgemäß. Die Geschäftsaussichten der Emittentin hängen entscheidend davon ab, ob die geplanten Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen an andere zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Gesellschaften (unmittelbare Anlageobjekte) zur Realisierung von noch nicht feststehenden Immobilien (mittelbare Anlageobjekte) erfolgreich durchgeführt werden und die Emittentin daraus entsprechende Rückflüsse erzielt, um neben ihren sonstigen Aufwendungen auch die Zinszahlungen sowie die Rückzahlungen der Vermögensanlage an die Anleger zu bedienen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen weder unmittelbare noch mittelbare Anlageobjekte fest. Daher ist die Auswahl der jeweiligen unmittelbaren und mittelbaren Anlageobjekte entscheidend. Sofern die Gesellschaften nicht die entsprechenden Einnahmen aus der Realisierung ihrer geplanten Immobilien erzielen, kann die Emittentin nicht die die prognostizierten Erträge aus den Investitionen erzielen.

Die Geschäftsaussichten der Emittentin hängen stark von den Rahmenbedingungen und der Entwicklung des Immobilienmarktes ab. Die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch vorhandene Knappheit an entsprechenden Wohnimmobilien, insbesondere in den Metropolregionen, führt zu einer erhöhten Marktnachfrage. Aufgrund einer erhöhten Marktnachfrage ist es möglich die Immobilie mit entsprechenden Aufschlägen zu veräußern/vermieten. In den von der Emittentin bevorzugten Investitionsstandorten – Ballungsgebieten von Deutschland, insbesondere in den westlichen Bundesländern und Berlin – existieren positive wirtschaftliche Rahmenbedingungen und bieten der Emittentin entsprechende Bedingungen für die Erreichung ihrer Ziele. Aber auch der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung existierende Immobilienmarkt lässt positive Rückschlüsse hinsichtlich der Geschäftsaussichten zu. Insbesondere institutionelle Anleger aus dem In- und Ausland wie Versicherungsgesellschaften, Pensionskassen und Family Office sehen Immobilien als wichtigen Baustein für die Vermögensstruktur in unruhigen Zeiten. Im Oktober / November 2017 hat die Ernst & Young Real Estate GmbH 220 professionelle Investoren darunter Banken, Family Office, Kapitalanlagegesellschaften sowie

Wohnungsgesellschaften nach der allgemeinen Stimmung zum Immobilienstandort Deutschland befragt. Von den Befragten haben 94 % den Immobilienstandort Deutschland für 2018 als attraktiv oder sogar sehr attraktiv beschrieben. Allein im Jahr 2016 wurden in Deutschland in gewerbliche und private Immobilien im Wert von EUR 240,5 Mrd. investiert, laut Schätzungen des Immobilienverbandes IVD.

Die Geschäftsaussichten der Emittentin hängen ebenfalls davon ab, dass die Gesellschaften, welche eine Finanzierung von der Emittentin erhalten, entsprechende Ergebnisse aus der Vermietung/Veräußerung der Immobilien erzielen, um so die Ansprüche der Emittentin aus dem jeweiligen Finanzierungsvertrag zu bedienen. Dabei sind die Qualität der Immobilien, die Entwicklung des Standortes und die Nachfrage nach entsprechenden Immobilien entscheidend. Handelt es sich um eine Immobilie in einem strukturstarke Standort, mit niedriger Arbeitslosenquote und jährlichem Bevölkerungszuwachs, so besteht eine entsprechende Marktnachfrage hinsichtlich der Vermietung/Veräußerung. Ebenso die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch vorhandene Knappheit an entsprechenden Wohnimmobilien, insbesondere in den Metropolregionen, führt zu einer erhöhten Marktnachfrage. Der Anteil an leer stehenden Wohnungen ist in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken. Aufgrund dessen sind weiterhin steigende Verkaufspreise/Mietpreise zu erwarten. Gerade in den Großstädten nimmt auch der Wohnungsbedarf zum einen durch den Zuzug von Arbeitskräften, zum anderen aber auch durch die überproportional zunehmende Anzahl von Single- oder Zwei-Personen-Haushalten, zu. Seit 2000 zog die durchschnittliche Erstbezugsmiete der sieben Top-Standorte um über 40 Prozent auf heute rund Euro 12,50 pro m² an. Die Bandbreite reicht von etwas mehr als EUR 11,- in Stuttgart bis zu über Euro 15,- in München. Im Spitzensegment fiel der Anstieg vergleichbar kräftig aus. Im Durchschnitt stieg die Miete auf weit über EUR 17 pro m². Aufgrund einer erhöhten Marktnachfrage ist es möglich, die Immobilie langfristig bzw. ohne langfristigen Leerstand zu vermieten. Nach Angaben der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. sind die Kaufpreise insbesondere für Eigentumswohnungen um 8,4 % gestiegen (2017 7,7 %).

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER COSIMO GRUPPE

Unternehmensgeschichte und Geschäftstätigkeit

Die Cosimo Investment Group GmbH ist ein Familienunternehmen und seit 20 Jahren (Gründung 1995) im Immobiliensektor tätig. Hauptgesellschafter (95 % der Anteile) und Geschäftsführer ist Herr Dipl.-Ing. Oral Coskun.

Geschäftsinhalt der Cosimo Gruppe (Cosimo Investment Group GmbH und deren Tochtergesellschaften) ist der Erwerb, die Entwicklung und Optimierung, die mittel- und langfristige Bestandhaltung sowie der Handel mit Immobilien. Im Rahmen dessen

wird der überwiegende Teil der Immobilien der Cosimo Gruppe von Tochtergesellschaften gehalten.

Neben den Tochtergesellschaften, die reine Immobilienbestandsgesellschaften sind, besitzt die Cosimo Investment Group GmbH ebenfalls eine Tochtergesellschaft als Generalbauunternehmung, ein Unternehmen zur Hausverwaltung sowie ein Unternehmen als Betreibergesellschaft für Studentenwohnheime und Parkhäuser. Hinsichtlich der detaillierten Darstellung der Konzernstruktur wird auf die Darstellung im Kapitel „Rechtliche

Grundlagen – Die Cosimo Capital GmbH (Anbieterin, Emittentin und Prospektverantwortliche) – Konzernstruktur/Beteiligungen“ Seite 45 bis Seite 49 verwiesen.

Die Cosimo Gruppe beschäftigt 40 feste sowie diverse freie Mitarbeiter und hat ihren Sitz in Duisburg sowie Niederlassungen in Bonn und Radevormwald. Hausintern erfolgt bei der Cosimo Gruppe die Hausverwaltung, die Projektentwicklung, die Projektsteuerung, die Architektur und die Bauleitung.

Sie besitzt bundesweit diverse Liegenschaften im Wert von ca. Euro 120 Mio. (Stand 09/2018) und gem. der unabhängigen Bonitätsauskunft der Creditreform eine „sehr gute“ Bonität.

Leistungsbilanz der Cosimo Gruppe

Seit Gründung (im Jahre 1995) hat die Cosimo Gruppe diverse Projekte erworben, entwickelt und erfolgreich veräußert.

Aktuell besitzt die Cosimo Gruppe nachfolgend genannten Immobilienbesitz (Stand 10/2019), die teilweise veräußert oder zur Erzielung von laufenden Mietüberschüssen langfristig in Bestand gehalten werden:

Anzahl der Mieteinheiten (ohne Garagen/Stellplätze)	970 Einheiten
Garagen/Stellplätze	2.700
Gesamtwohn-/Nutzfläche	137.000 qm
Immobilienbesitz (Verkehrswerte)	Euro 233 Mio.
Darlehensvaluta	Euro 165 Mio.
Nettomieteinnahmen	Euro 7,4 Mio.

Zudem bestehen aktuell Immobilienwerte von rund Euro 30 Mio. die für den Erwerb sich in Prüfung befinden.

Strategie der Cosimo Gruppe

Die Cosimo Gruppe verfolgt die Strategie Bestandsimmobilien sowie Baugrundstücke zu erwerben, diese zu optimieren bzw. neu zu bebauen und im Anschluss entweder mittel- und langfristig, mit laufenden Mietüberschüssen, in Bestand zu halten oder gewinnbringend zu veräußern. Erworben werden Liegenschaften in Ballungsgebieten von Deutschland.

Bei Bestandsimmobilien wird der Mehrwert durch folgende Maßnahmen optimiert:

- Modernisierung
- Anpassung der Miethöhen
- Verlängerung der Mietlaufzeiten (bei Gewerbeobjekten)
- Minderung der Leerstandsquote
- Veränderung Mietermix und -qualität
- Nutzungsänderungen in Gänze oder in Teilen

Bei Baugrundstücken wird der Mehrwert geschaffen durch eine optimale Projektierung

- Schaffung von Baurecht bzw. Erlangung der Baugenehmigung – soweit noch nicht vorhanden
- die Vermietungsqualität (Nutzer. Laufzeit, Miethöhe)

Die Optimierung von Bestandsobjekten und die Konzepterstellung sowie die Steuerung und die Leitung der Bebauung erfolgt mit langjährig sehr erfahrenen und fachlich hoch qualifizierten Mitarbeitern der Cosimo Gruppe.

Die zu erwerbenden Immobilienarten und die Lagen, die die Cosimo Gruppe erwirbt, werden zudem bestimmt durch diverse Marktsituationen. Dabei ist die nachhaltig zu erwartender Vermietungsqualität, die Nachfrage der Käufer und die weiteren sonstigen Marktbedingungen (Zinshöhe, steuerliche Aspekte, politische Entscheidungen) von hoher Bedeutung.

Infolgedessen sind die Entscheidungskriterien für die Immobilienarten und Lagen, je nach aktueller Marktlage und den Randbedingungen, immer wieder neu anzupassen. Denn es ist festzustellen, dass der Immobilienmarkt sich im stetigen Wandel befindet. Im Laufe der Jahre ändert sich ständig die Nachfrage für verschiedene Immobilientypen und –lagen, in Abhängigkeit von diversen Randbedingungen, die nicht mit der eigentlichen Liegenschaft in Bezug stehen. Die Randbedingungen sind unter anderem politische Einflüsse (z. B. Eigenheimzulage oder Abschreibungsmöglichkeiten), die allgemeine Wirtschaftslage, die Arbeitslosenzahl, die Einkommensverhältnisse, die Zinshöhe am Markt aber auch diverse weitere Bankkintensionen, die die Kundennachfrage nach bestimmten Objektarten mindern bzw. erhöhen.

Die globalisierte Welt und die Veränderungen in der europäischen Union führen zu weiteren, bedeutenden Einflüssen auf den deutschen Immobilienmarkt. So sind neben den nationalen Anlegern auch international tätige Investoren, Fondsgesellschaften und Privatanleger sehr stark am deutschen Immobilienmarkt interessiert, da sie den hiesigen Immobilienmarkt, im Vergleich zu einigen anderen europäischen Ländern, stabiler und teils eher als zu unterbewertet und in naher Zukunft steigerungsfähig und somit als einen guten Anlagestandort mit Entwicklungspotential ansehen.

Um sich den Veränderungen am Markt anpassen zu können und eine breit gestreute Risikoverteilung unserer Umsätze und Verkaufsergebnisse zu erzielen, ist die Cosimo Gruppe im Immobiliensektor in folgenden drei Sparten tätig

- Bestandsimmobilien ohne Verkauf (lfd. Mieteinnahmen)
- Bestandsimmobilien für den Verkauf
- Neubaumaßnahmen für den Verkauf

Dabei werden sowohl wohnwirtschaftlich als auch gewerblich genutzte Immobilien erworben, in Bestand gehalten bzw. gehandelt.

Finanzierung der Cosimo Gruppe

Die Cosimo Gruppe wird von 13 verschiedenen Banken mit Finanzierungen für ihre Vorhaben begleitet. Diese sind in erster Linie regional agierende Sparkassen und geringen Teils auch Volksbanken. Überregional agierende Banken sind dabei die DZHyp, die PBB AG, die IBB AG und die VR-Bank Taufkirchen Dorfen eG.

Dabei betragen die eingesetzten Eigenkapitalquoten durchschnittlich 15–25 % des Gesamtinvestitionsvolumens.

Neben den Banken bestehen für die Cosimo Gruppe auch Darlehensaufnahme-möglichkeiten von Co-Investoren und Partnergesellschaften, von institutionellen bzw. privaten Kapitalgebern, die je nach Investitionsvolumen hinzugezogen werden.

Auszug aus den abgeschlossenen Projekten

Seit Gründung der Cosimo Investment Group GmbH wurden diverse Portfolios eingekauft, teils optimiert und in Bestand gehalten und teils gewinnbringend als Portfolio oder im Einzelverkauf veräußert.

Die Darstellung aller Projekte würde hier den Rahmen übersteigen. Daher erfolgt im Folgenden ein Auszug der Projekte, die in jüngster Zeit durch die Cosimo Gruppe realisiert worden sind:

Liegenschaft	Objekt	Verkehrswert/ Verkehrsvolumen
Radevormwald	322 Wohneinheiten	Euro 13,0 Mio.
Köln, Etzelstraße	224 Wohneinheiten	Euro 14,2 Mio.
Bonn, Brieger Weg	260 Wohneinheiten	Euro 11,6 Mio.
Bonn, Duisdorf	Büro- und Ärztehaus	Euro 16,7 Mio.
Düsseldorf, Merowingerstraße	Gewerbe/Stud. WE	Euro 8,7 Mio.
Tegernsee	Grundstück	Euro 18,5 Mio.
München, Forstenrieder Allee	Wohn/Geschäftsh.	Euro 34,0 Mio.
Düsseldorf, Bonnerstraße	Geschäftshaus	Euro 9,0 Mio.
Bonn, Quantiusstraße	236 Wohneinheiten	Euro 22,8 Mio.
Krefeld, Fütingsweg	Bürogebäude	Euro 17,4 Mio.



Krefeld, Fütingsweg



Radevormwald



München, Forstenrieder Allee



Düsseldorf, Merowingerstraße



Köln, Etzelstraße

Auszug aus laufenden Projekten



Nachfolgend wird ein Auszug aus laufenden Projekten der Cosimo Gruppe, die zwischen 2016–2018 begonnen wurden und zwischen 2019–2022 fertiggestellt werden, dargestellt. Dabei handelt es sich nicht um mittelbare Anlageobjekte der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlage, da diese sich bereits in der Realisierung befinden und somit deren Finanzierung feststeht.

Ort	Bottrop
Projektart	Einkaufszentrum
Objektgröße	Mietfläche ca. 15.600 qm und Tiefgarage
Verkaufsart	Gesamtverkauf
Projektbeginn	09/2017
Projektende (PROGNOSE)	11/2020
Verkaufswert	Euro 50.000.000

Vorhabenbeschreibung

Es wird ein bereits bestehendes Einkaufszentrum revitalisiert und anschließend veräußert. Die Fertigstellung ist für Herbst 2020 geplant. Die Gesamtinvestitionskosten betragen ca. EUR 39,00 Mio, sodass ein Überschuss von ca. EUR 11,00 Mio. erwartet wird.



Ort	Düsseldorf
Projektart	Neubau Büro/Hotel
Objektgröße	Mietfläche ca. 12.500 qm und Tiefgarage
Verkaufsart	Gesamtverkauf
Projektbeginn	07/2016
Projektende (PROGNOSE)	12/2022
Verkaufswert	Euro 68.000.000

Vorhabenbeschreibung

Ein bestehendes Bürogebäude wird abgerissen. Es entsteht ein neues Büro sowie Hotelgebäude. Ein Mietvertrag über 25 Jahre ist mit einem Hotelbetreiber bereits abgeschlossen. Die Fertigstellung ist für Ende 2022 geplant. Die Gesamtinvestitionskosten belaufen sich auf Euro 51,50 Mio., so dass ein Überschuss von Euro 16,50 Mio. erwartet wird.



Ort	Berlin
Projektart	Neubau einer Wohnanlage
Objektgröße	Mietfläche 22.600 qm und Tiefgarage
Verkaufsart	Gesamtverkauf
Projektbeginn	03/2018
Projektende (PROGNOSE)	20/2022
Verkaufswert	Euro 142.000.000

Vorhabenbeschreibung

Es wurde eine bestehende Wohnanlage erworben. Die vorhandenen Gebäude sollen abgerissen werden und es wird ein Neubau entstehen. Die Gesamtinvestitionskosten belaufen sich auf Euro 112,00 Mio., so dass ein Überschuss von Euro 30,00 Mio. erwartet wird.

Vorgenannte Projekte werden teils mittel- und langfristig, mit Mietüberschüssen, in Bestand gehalten oder auch gewinnbringend veräußert.

Marktumfeld

Begriffe wie Eurokrise, Realzinsfälle oder auch die schwankenden Kapitalmärkte beschäftigen nicht nur die Medien, sondern auch Investoren. Insbesondere institutionelle Anleger aus dem In- und Ausland wie Versicherungsgesellschaften, Pensionskassen und Family Office sehen Immobilien als wichtigen Baustein für die Vermögensstruktur in unruhigen Zeiten.

(Quelle: Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt – Deutschland 2015 Ernst & Young Real Estate GmbH (2015))

Das deutsche Nettoanlagevermögen in Wohn- und Nichtwohnbauten betrug im Jahr 2018 ca. Euro 9 Billionen. Davon entfielen 61 % auf Wohnbauten und 39 % auf Gewerbe- und Infrastrukturbauten. Zusammen mit den Grundstückswerten (Euro 3,2 Billionen), summiert sich das gesamte Immobilienvermögen der Deutschen auf ca. Euro 11,2 Billionen.

(Quelle: ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.)

Wohnimmobilien

In Wohnimmobilien steckt ein enormes Potential, insbesondere da in Deutschland die Eigentumsquote gering ist. Laut Mikrozensus und Berechnungen des Statistischen Bundesamtes betrug im Jahr 2014 die Wohneigentumsquote in Deutschland ca. 45,5 %. Dabei lassen sich erhebliche regionale Unterschiede zwischen West- und Ostdeutschland einerseits und den Stadtstaaten und Flächenländern andererseits beobachten. Während Berlin und Hamburg beispielsweise Wohneigentumsquoten von 14,2 % und 22,6 % aufweisen, liegt die mittlere Wohneigentumsquote im Osten bei etwa 33,7 % und im Westen im Mittel schon bei 46,8 %. Durch die zunehmende Dynamik am deutschen Wohnungsmarkt sowie durch die sinkenden Renditen für Anleihen hat selbstgenutztes Wohneigentum bei den Privathaushalten im letzten Jahrzehnt allerdings deutlich an Attraktivität gewonnen. Dies ist auch daran zu erkennen, dass die Wohneigentumsquote im letzten Jahrzehnt kontinuierlich gestiegen ist. Nach Untersuchungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird sich die Eigentumsquote bis 2025 in Westdeutschland bei rund 47 % stabilisieren und in Ostdeutschland auf rund 36 % erhöhen.

Damit stellt Deutschland einen Mietermarkt dar. An dieser Situation wird sich voraussichtlich mittelfristig wenig ändern. Die Zahl der Haushalte hat sich in den letzten Jahrzehnten deutlich dynamischer entwickelt als die Zahl der Einwohner. Während die Bevölkerungszahl in Deutschland zwischen 2011 und 2017 um ca. 2,9 % anstieg, erhöhte sich die Zahl der Haushalte im selben Zeitraum um ca. 4,5 % auf 41,3 Mio. (39,5 Mio. in 2011). Durch die Verringerung der Haushaltsgrößen kann die Zahl der Haushalte wachsen, selbst wenn die Bevölkerungszahl insgesamt rückläufig ist. Während die Bevölkerungszahl gemäß den Vorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes ab 2021 voraussichtlich sinken wird, soll die Zahl der Haushalte bis mindestens zum Jahr 2035 auf rund 43,2 Mio. ansteigen. Damit kann in Deutschland bis mindestens 2035 mit einer stetig steigenden Nachfrage nach Wohnraum aufgrund von höheren Haushaltszahlen gerechnet werden.

Der nach Einschätzungen der Anbieterin und Emittentin bestehende Urbanisierungstrend zieht vielen Menschen in die großen Städte. Ob Berlin, Hamburg oder München, Leben in der großen Stadt ist gefragt. In vielen deutschen Metropolen sind Wohnungen bereits jetzt wieder Mangelware geworden. Dieser Mangel wird sich in den nächsten Jahren stetig ausweiten. Im Jahr 2017 wurden insgesamt 284.816 neue Wohnungen fertig gestellt. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 2,6 %. Allerdings liegt diese Steigerung weiterhin hinter dem auf Bundesebene gesteckten Ziel zurück, die Neubauaktivität noch einmal deutlich zu intensivieren. Im Jahr 2018 wurden insgesamt ca. 347.300 neue Wohnungen genehmigt. Dies entspricht in etwa dem Vorjahresniveau.

(Quelle: JLL, Wohnungsmarktbericht Deutschland 2019, <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Wohnungsmarktbericht-JLL-Deutschland.pdf>)

Die Immobilienpreise werden auch aufgrund dessen über das Jahr 2019 hinweg bis voraussichtlich zum Jahr 2022 weiter ansteigen. Nach einer statistischen Analyse des Immobilienportals immowelt.de werden die Immobilienpreise insbesondere für die deutschen Großstädte bis 2020 bis zu 28 % ansteigen. Während im Jahr 2017 Kaufpreise durchschnittlich in Höhe von Euro 2.460/m² und im Jahr 2018 von durchschnittlich Euro 2.640/m² aufgerufen worden sind, erwartet man bis Ende 2020 Kaufpreise von durchschnittlich Euro 3.010/m². Dabei geht man in den Top-Städten von durchschnittlichen Kaufpreisen zwischen Euro 4.300/m² und 8.390/m² aus.

(Quelle: <https://ratgeber.immowelt.de/analyse/an/artikel/kaufpreis-prognose-2020-immobilienpreise-steigen-weiter-sofern-die-zinsen-nicht-deutlich-steigen.html>)

Nach einer Studie der Deutschen Bank erhöhten sich die im Jahr 2018 aufgrund der angespannten Marktlage die Immobilienpreise ähnlich wie in den Vorjahren. Im Durchschnitt legten die Immobilienpreise um ca. 8 % zu. Dieser Preisanstieg übertrug sich auch in etwa auf die Mietpreise. Während im Jahr 2017 die Neuvermietungs- und die Wiedervermietungsrenten um ca. 6 bis 7 % sich erhöhten, ging das Wachstum im Jahr 2018 auf 5% und 3,5 % zurück. Der Rückgang des Mietwachstums gegenüber den Vorjahren lässt sich dabei insbesondere auf die Diskussionen um die Verschärfung der Mietgesetze zurückzuführen. Für 2019 werden allerdings weitere Anstiege sowohl der Immobilien- als auch der Mietpreise erwartet.

(Quelle: Deutsche Bank Research, *Ausblick auf den deutschen Immobilienmarkt 2019*)

Die Entscheidung für den Erwerb einer Immobilie ist immer eng mit dem Standort und der Mikrolage verknüpft. Hierbei entscheiden die Standortfaktoren welcher Preis sinnvoll ist und welche Zukunftsperspektiven mit dieser Investition verbunden sind in Bezug auf Mietentwicklung, Wertsteigerung und Wiederveräußerbarkeit. Eine gute Infrastruktur, demographische Entwicklungsprognosen sowie das wirtschaftliche und politische Umfeld sind nach Einschätzungen der Emittentin hier weitere Einflussfaktoren.

Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen am deutschen Immobilien-Investmentmarkt ist im Jahr 2018 um ca. Euro 5,3 Mrd. angestiegen und belief sich auf Euro 78,1 Mrd. (Quelle: *statista.de, Transaktionsvolumen am Immobilien-Investmentmarkt in Deutschland in den Jahren von 2004 bis 2019 (in Milliarden Euro)*) Für das Jahr 2019 wird nach Angaben von *statista.de* ein Transaktionsvolumen zwischen Euro 72 und 75 Mrd. prognostiziert.

Im Jahr 2018 konnte trotz der regulatorischen und bürokratischen Neuerungen mit insgesamt Euro 18,7 Mrd. Transaktionsvolumen (131.200 Wohnungen) auf dem institutionellen Wohnungsmarkt ein im Vergleich zum Vorjahr überdurchschnittliches Ergebnis erzielt werden. Der Anstieg des Transaktionsvolumens ist dabei fast ausschließlich auf den Preisanstieg zurückzuführen. Aktuell müssen für Wohninvestments ca. Euro 142.000 pro Einheit bzw. Euro 2.200 je m². Damit müssen fast 20 % mehr als noch im Vorjahr bezahlt werden. Am privaten Markt für Eigentumswohnungen verharnte das Transaktionsvolumen pro Haushalt in den größten deutschen Metropolen im Jahr 2017 in etwa auf dem Niveau der Vorjahre. Hier konnte der größte Anstieg zwischen den Jahren 2012 und 2015 verzeichnet werden.

(Quelle: JLL, *Wohnungsmarktbericht Deutschland 2019*, <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Wohnungsmarktbericht-JLL-Deutschland.pdf>)

Investitionsvorhaben der Cosimo Capital GmbH

ANLAGEZIEL, ANLAGEPOLITIK, ANLAGESTRATEGIE DER VERMÖGENSANLAGE AUF EBENE DER EMITTENTIN

Die Emittentin beabsichtigt, die Nettoeinnahmen aus dem Angebot der Vermögensanlage für die Vergabe von Finanzierungen (Darlehen, Unternehmensbeteiligungen (stiller Gesellschafter, GmbH-Anteile, Aktien, Kommanditanteile), Genussrechte) an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden andere Gesellschaften für zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht konkret feststehende Immobilien zu nutzen. Für sonstige Zwecke werden die Nettoeinnahmen auf Ebene der Emittentin nicht genutzt.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen hinsichtlich der zukünftigen Investitionen bestimmte Investitionskriterien, die das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin bei seinen Entscheidungen zu berücksichtigen hat, fest. Eine Darstellung der Investitionsgrundsätze erfolgt im Kapitel „Investitionsvorhaben der Cosimo Capital GmbH – Anlageobjekte“ auf den Seiten 39 bis 41.

Für die Realisierung der Anlagestrategie und Anlagepolitik sind die Nettoeinnahmen aus dieser Emission auf Ebene der Emittentin allein ausreichend.

Änderungen der Anlagestrategie oder Anlagepolitik und der Einsatz von Derivaten und Termingeschäften sind auf Ebene der Emittentin nicht vorgesehen. Es besteht jedoch die Möglichkeit, den Gesellschaftsvertrag entsprechend zu ändern, wozu eine qualifizierte Mehrheit der Gesellschafter notwendig ist. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Möglichkeiten einer Änderung der Anlagestrategie oder Anlagepolitik auf Ebene der Emittentin.

Anlageziel der Vermögensanlage auf Ebene der Emittentin ist es, nachhaltige und langfristige Erträge aus den Finanzierungsverträgen in Form von Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen zu erzielen.

Die Anlagepolitik der Vermögensanlage auf Ebene der Emittentin sieht Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen an andere Gesellschaften vor. Dabei sollen vorrangig Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Gesellschaften der Cosimo Gruppe, in welche die Emittentin eingebunden ist, für die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilien erfolgen. Im Rahmen der Vergabe von Finanzierungen an andere Gesellschaften wird das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin auf ein ausgewogenes

Verhältnis von Rentabilität, Sicherheit und Liquidität der Investitionen achten. Im Rahmen der Vergabe von Finanzierungen an Gesellschaften wird das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin bei der Identifikation und Auswahl von möglichen Immobilien darauf achten, dass es sich ausschließlich um Immobilien handelt, die auf Basis der von der Cosimo Gruppe festgelegten Strategie ausgewählt worden sind. Grundsätzlich kommen nur solche Immobilien für eine Investition infrage, die die Investitionskriterien erfüllen (siehe folgender Abschnitt „Anlageobjekte – Investitionskriterien Immobilien (mittelbare Anlageobjekte)“ Seite 40 und Seite 41). Wichtigster Bestandteil der Anlagepolitik der Vermögensanlage auf Ebene der Emittentin ist eine durchgeführte Prüfung jeder einzelnen Immobilie der jeweiligen Gesellschaft. Danach wird die Auswahl möglicher Immobilien nach qualitativen Merkmalen optimiert und die endgültige Investitionsauswahl getroffen. Hinsichtlich der Art der Finanzierung hat die Emittentin noch keine Entscheidung dahingehend getroffen, ob die Finanzierung an die Gesellschaften über Darlehen, Unternehmensbeteiligungen (stiller Gesellschafter, GmbH-Anteile, Aktien, Kommanditanteile) oder Genussrechte erfolgen soll. Insbesondere bei konzerninternen Verträgen (Finanzierungsverträge mit Gesellschaften der Cosimo Gruppe) ist unter Berücksichtigung des § 2 Absatz 1 Nr. 7 Kreditwesengesetz die Vergabe von Darlehen möglich. Im Rahmen der Ausgestaltung des jeweiligen Finanzierungsvertrages wird die Emittentin die Konditionen der angebotenen Vermögensanlage insoweit beachten, dass die Höhe der Zinsen, die Laufzeit sowie Kündigungsrechte so ausgestaltet werden, dass Zinszahlungen und Rückzahlung der Vermögensanlage an den Anleger nicht gefährdet sind und aus den Einnahmen aus den Finanzierungsverträgen erfolgen können. Während der Laufzeit der Finanzierungsverträge ist geplant, dass die Emittentin Zinsen in Höhe von 16 % p. a. bezogen auf den jeweils eingezahlten Finanzierungsbetrag erhält.

Die Anlagestrategie der Vermögensanlage auf Ebene der Emittentin besteht darin, durch Einhaltung der Anlagepolitik und der Investitionskriterien aus der Vergabe von Finanzierungen gewinnbringende Ergebnisse aus der Geschäftstätigkeit der jeweiligen Gesellschaft zu erzielen. Die Emittentin wird die ihr zur Verfügung stehenden liquiden Mittel nicht nur in eine Gesellschaft investieren, sondern ein Portfolio aus verschiedenen Finanzierungsverträgen mit verschiedenen Gesellschaften aufbauen, um so stabile Einnahmen zu erzielen.

ANLAGEZIEL, ANLAGEPOLITIK, ANLAGESTRATEGIE DER VERMÖGENSANLAGE AUF EBENE DER ZUM ZEITPUNKT DER PROSPEKTAUFSTELLUNG NOCH NICHT FESTSTEHENDEN GESELLSCHAFTEN

Die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Gesellschaften, die von der Emittentin eine Finanzierung erhalten, werden die Nettoeinnahmen aus dem Angebot der Vermögensanlage für die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht konkret feststehenden Immobilien nutzen. Für sonstige Zwecke werden die Nettoeinnahmen

auf Ebene der zum Zeitpunkt noch nicht feststehenden Gesellschaften nicht genutzt.

Für die Realisierung der Anlagestrategie und Anlagepolitik sind die Nettoeinnahmen aus dieser Emission auf Ebene der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden

Gesellschaften allein nicht ausreichend. Auf der Ebene der Gesellschaften, an welche die Emittentin eine Finanzierung vergeben wird, kann Fremdkapital zur Realisierung von Immobilien aufgenommen werden. Da es sich auf Ebene dieser Gesellschaften um einen Blind-Pool handelt, kann zur Höhe des Fremdkapitals noch keine Aussage getroffen werden.

Änderungen der Anlagestrategie oder Anlagepolitik und der Einsatz von Derivaten und Termingeschäften sind auf Ebene der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Gesellschaften nicht vorgesehen. Es besteht jedoch die Möglichkeit, den Gesellschaftsvertrag entsprechend zu ändern, wozu eine qualifizierte Mehrheit der Gesellschafter notwendig ist. Darüber hinaus bestehen auf Ebene der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Gesellschaften keine weiteren Möglichkeiten einer Änderung der Anlagestrategie oder Anlagepolitik.

Anlageziel der Vermögensanlage auf Ebene der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Gesellschaften ist es, nachhaltige und langfristige Erträge aus der Vermietung oder dem Verkauf von Immobilien zu erzielen.

Die Anlagepolitik der Vermögensanlage auf Ebene der jeweiligen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Gesellschaften sieht die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilien vor. Dabei unterliegen die Investitionen aufgestellten Investitionskriterien, deren detaillierte Darstellung dem nachfolgenden Abschnitt

„Anlageobjekte – Investitionskriterien Immobilien (mittelbare Anlageobjekte)“ Seite 40 und Seite 41 entnommen werden kann. Investitionen der jeweiligen Gesellschaften erfolgen nur auf Basis der von der Cosimo Gruppe festgelegten Strategie. Nur wenn eine Immobilie den aufgestellten Kriterien entspricht, wird sie für eine Investition in Erwägung gezogen. Die Cosimo Gruppe verfolgt die Strategie Bestandsimmobilien sowie Baugrundstücke zu erwerben, diese zu optimieren bzw. neu zu bebauen und im Anschluss entweder mittel- und langfristig, mit laufenden Mietüberschüssen, in Bestand zu halten oder gewinnbringend zu veräußern. Erworben werden Liegenschaften in Ballungsgebieten von Deutschland. Die zu erwerbenden Immobilienarten und die Lagen, die die Cosimo Gruppe erwirbt, werden zudem bestimmt durch diverse Marktsituationen. Dabei ist die nachhaltig zu erwartender Vermietungsqualität, die Nachfrage der Käufer und die weiteren sonstigen Marktbedingungen (Zinshöhe, steuerliche Aspekte, politische Entscheidungen) von hoher Bedeutung. Infolgedessen sind die Entscheidungskriterien für die Immobilienarten und Lagen, je nach aktueller Marktlage und den Randbedingungen, immer wieder neu anzupassen.

Die Anlagestrategie der Vermögensanlage auf Ebene der jeweiligen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Gesellschaften besteht darin, durch Einhaltung ihrer Anlagepolitik und der Investitionskriterien bezüglich der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden mittelbaren Anlageobjekten ein Portfolio an Immobilien aufzubauen, das geeignet ist, langfristige Erträge aus der Vermietung oder der Veräußerung von Immobilien zu erzielen.

ANLAGEOBJEKTE

Aufgrund der Anlageziele und der Anlagepolitik der Vermögensanlage handelt es sich bei den zukünftig mit den Gesellschaften abzuschließenden Finanzierungsverträgen jeweils um unmittelbare Anlageobjekte. Die zu realisierenden Investitionen (Immobilien) der Gesellschaften, die eine Finanzierung von der Emittentin erhalten, stellen jeweils mittelbare Anlageobjekte dar. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen weder Gesellschaften fest, die eine Finanzierung von der Emittentin erhalten (unmittelbare Anlageobjekte) noch stehen Immobilien dieser Gesellschaften (mittelbare Anlageobjekte) fest. Es handelt sich um einen Blind-Pool. Es bestehen hinsichtlich der zukünftigen Investitionen bestimmte Investitionsgrundsätze, die das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin bei den Investitionsentscheidungen zu berücksichtigen hat.

Finanzierungsverträge (unmittelbare Anlageobjekte)

Nach den Planungen der Emittentin wird sie an andere Gesellschaften jeweils Finanzierungen in zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehender Höhe vergeben. Hierzu ist jeweils der Abschluss eines Vertrages zwischen der Emittentin

und der anderen Gesellschaft erforderlich. Eine konkrete Ausgestaltung der jeweiligen Finanzierungsverträge ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht vorhanden. Insbesondere hat die Emittentin noch keine Entscheidung dahingehend getroffen, ob die Finanzierung über Darlehen, Genussrechte oder eine gesellschaftsrechtliche Beteiligung (Stille Beteiligung/GmbH-Anteile/Aktien/Kommanditanteile) an den jeweiligen Gesellschaften erfolgen soll. Bei konzerninternen Verträgen innerhalb der Cosimo Gruppe ist unter der Berücksichtigung des § 2 Absatz 1 Nr. 7 des Kreditwesengesetzes die Vergabe von Darlehen möglich. Im Rahmen der Ausgestaltung des jeweiligen Finanzierungsvertrages wird die Emittentin die Konditionen der angebotenen Vermögensanlage insoweit beachten, dass die Höhe der Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen, die Laufzeit sowie Kündigungsrechte so ausgestaltet werden, dass Zinszahlungen und Rückzahlung der Vermögensanlage an den Anleger nicht gefährdet sind und aus den Einnahmen aus den Finanzierungsverträgen erfolgen können. Während der Laufzeit der Finanzierungsverträge ist geplant, dass die Emittentin Zinsen/Ergebnisbeteiligungen in Höhe von 16 % p. a. bezogen auf den jeweils eingezahlten Finanzierungsbetrag erhält.

Bei Abschluss des jeweiligen Finanzierungsvertrages in Form der Vergabe von Darlehen oder der Zeichnung von Genussrechten sind wesentliche Hauptmerkmale, dass die Emittentin verpflichtet ist, der jeweiligen Gesellschaft einen Geldbetrag in der vorher vereinbarten Höhe zur Verfügung zu stellen und die jeweilige Gesellschaft, der Emittentin den vorher vereinbarten Zins zu zahlen und das zur Verfügung gestellte Kapital zurückzuerstatten. Der weitere Inhalt von Darlehen oder Genussrechten, insbesondere die Rangstellung der Rückzahlungsansprüche, ist jedoch nicht näher gesetzlich geregelt, so dass sich das Rechtsverhältnis der Emittentin zu der jeweiligen Gesellschaft ausschließlich aus dem jeweiligen Vertrag ergibt, in dem Einzelheiten wie die Höhe der Zinsen, Gewinnbeteiligungen, Zahlungsvorbehalte, Laufzeit etc. geregelt sind.

Eine konkrete Ausgestaltung der geplanten Beteiligungen an Gesellschaften ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht vorhanden. Wesentliche Hauptmerkmale einer Beteiligung als stiller Gesellschafter sind Gewinnbeteiligung, Kündigung der Beteiligung, Rückzahlungsanspruch der Einlage, Recht auf Übertragung der Beteiligung sowie Informations- und Kontrollrechte. Wesentliche Hauptmerkmale einer Beteiligung als Gesellschafter/Aktionär sind Informations- und Kontrollrecht, Recht auf Teilnahme an und Stimmrecht in der Gesellschafter- oder Hauptversammlung, Recht auf Ergebnisbeteiligung, Recht auf Zahlung von Abfindungsguthaben bei Ausscheiden sowie Recht zur Übertragung der Anteile bzw. Aktien. Wesentliche Hauptmerkmale einer Kommanditbeteiligung sind Informations- und Kontrollrecht, Recht auf Teilnahme an und Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung, Recht auf Ergebnisbeteiligung, Recht auf Zahlung von Abfindungsguthaben bei Ausscheiden sowie Recht zur Übertragung der Kommanditanteile.

Investitionskriterien für die Vergabe von Finanzierungen an andere Gesellschaften (unmittelbare Anlageobjekte)

Die Emittentin wird eine Auswahl unter den sich ihr anbietenden bzw. angebotenen Gesellschaften treffen, an denen sie eine Finanzierung vergeben wird. Bei der Vergabe von Finanzierungen wird das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin insbesondere auf ein ausgewogenes Verhältnis von Rentabilität, Sicherheit und Liquidität der Investitionen achten.

Die Emittentin beabsichtigt, insbesondere Investitionen in zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Gesellschaften der Cosimo Gruppe, in welche die Emittentin eingebunden ist, für die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilien vorzunehmen.

Ziel der Emittentin ist es, ihr Kapital den Gesellschaften für Investitionen in die Realisierung von Immobilien zur Verfügung zu stellen und im Gegenzug an deren wirtschaftlichem Erfolg sowie dem Unternehmenswachstum durch Erträge (Mieteinnahmen/Veräußerungserlöse) teilzunehmen.

Immobilien (mittelbare Anlageobjekte)

Die jeweiligen Gesellschaften werden die liquiden Mittel, die sie aufgrund der noch zu schließenden Finanzierungsverträge von der Emittentin erhalten, für die Realisierung von Immobilien (mittelbare Anlageobjekte) nutzen. Zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung stehen konkrete Immobilien noch nicht fest. Es handelt sich um einen Blind-Pool.

Investitionskriterien Immobilien (mittelbare Anlageobjekte)

Die jeweiligen Gesellschaften werden die liquiden Mittel, die sie aufgrund der noch zu schließenden Finanzierungsverträge von der Emittentin erhalten, für die Realisierung von Immobilien (mittelbare Anlageobjekte) nutzen. Zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung stehen konkrete Immobilien noch nicht fest. Es handelt sich um einen Blind-Pool. Investitionen der jeweiligen Gesellschaften erfolgen nur auf Basis der von der Cosimo Gruppe festgelegten Strategie. Nur wenn eine Immobilie den aufgestellten Kriterien entspricht, wird sie für eine Investition in Erwägung gezogen.

Unter Berücksichtigung der im Kapitel „Geschäftstätigkeit und Marktumfeld der Cosimo Capital GmbH“, Abschnitt „Geschäftstätigkeit der Cosimo Gruppe – Strategie der Cosimo Gruppe“ Seite 33 dargestellten Strategie werden bei der Cosimo Gruppe nur Immobilien unter folgenden Bedingungen erworben:

Die Cosimo Gruppe verfolgt die Strategie Bestandsimmobilien sowie Baugrundstücke zu erwerben, diese zu optimieren bzw. neu zu bebauen und im Anschluss entweder mittel- und langfristige, mit laufenden Mietüberschüssen, in Bestand zu halten oder gewinnbringend zu veräußern.

Die zu erwerbenden Immobilienarten und die Lagen, die die Cosimo Gruppe erwirbt, werden durch diverse Marktsituationen bestimmt. Infolgedessen sind die Entscheidungskriterien für die Immobilienarten und Lagen, je nach aktueller Marktlage und den Randbedingungen, immer wieder neu anzupassen.

Um sich den Veränderungen am Markt anpassen zu können und eine breit gestreute Risikoverteilung der Umsätze und Verkaufsergebnisse zu erzielen, ist die Cosimo Gruppe im Immobiliensektor in folgenden drei Sparten tätig

- Bestandsimmobilien ohne Verkauf (lfd. Mieteinnahmen)
- Bestandsimmobilien für den Verkauf
- Neubaumaßnahmen für den Verkauf

Dabei werden sowohl wohnwirtschaftlich als auch gewerblich genutzte Immobilien erworben, in Bestand gehalten bzw. gehandelt. Es werden ausschließlich Investitionen in Ballungsgebieten von Deutschland vorgenommen.

Neben der nachhaltigen Vermietbarkeit, welche in erster Linie durch den Zustand und der Lage der Immobilien bestimmt wird, ist die wichtigste Voraussetzung für den Bestandseinkauf, dass jede erworbene Liegenschaft, nach Optimierung und Fertigstellung, in

sich ein Überschuss, nach Abzug aller Kosten, bildet. Dabei soll der Überschuss möglichst mehr als 10 % der Nettomiete betragen. Einkäufe mit fehlendem Überschuss, d.h. rein aus spekulativem Preissteigerungspotential werden nicht erworben.

REALISIERUNGSGRAD

Da zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung weder konkrete unmittelbare noch mittelbare Anlageobjekte nicht feststehen, können keine Aussagen zu Immobilien, Verträgen, Beschreibungen zu Immobilien und anderen mittelbaren Anlageobjekten, Art der Investitionen etc. getroffen werden. Hinsichtlich der Art der Finanzierungsverträge hat die Emittentin noch keine Entscheidung dahingehend getroffen, ob es sich dabei um Darlehen, Unternehmensbeteiligungen (stiller Gesellschafter, GmbH-Anteile, Aktien, Kommanditanteile) oder Genussrechte handeln soll. Insbesondere bei konzerninternen Verträgen (Finanzierungsverträge mit Gesellschaften der Cosimo Gruppe) ist unter Berücksichtigung des § 2 Absatz 1 Nr. 7 Kreditwesengesetz die Vergabe von Darlehen möglich. Im Rahmen der Ausgestaltung

der Finanzierungsverträge wird gemäß der Anlagepolitik auf die Konditionen der angebotenen Vermögensanlage Rücksicht genommen. Insbesondere sollen aus dem Rückfluss der Finanzierungsverträge die Ansprüche der Anleger auf Zinsen sowie Rückzahlungen der angebotenen Vermögensanlage bedient werden. Während der Laufzeit der Finanzierungsverträge ist geplant, dass die Emittentin Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen in Höhe von 16 % p. a. bezogen auf den jeweils eingezahlten Finanzierungsbetrag erhält. Die Gesellschaften, in die die Emittentin zukünftige Investitionen vornehmen wird, stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung existieren auch noch keine Vorverträge.

FINANZIERUNGS- UND INVESTITIONSPLAN (PROGNOSE)

Auf der Ebene des Emittenten besteht die Mittelverwendung in der Vergabe von Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Gesellschaften (unmittelbare Anlageobjekte) in Form von Darlehen, Unternehmensbeteiligungen (stiller Gesellschafter, GmbH-Anteile, Aktien, Kommanditanteile) oder Genussrechte.

Auf der Ebene dieser Gesellschaften besteht die Mittelverwendung in der Investition in die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilien (mittelbare Anlageobjekte). Es handelt sich um einen Blind-Pool.

Ebenso steht seitens der Emittentin nicht fest, in welche Höhe in einzelne unmittelbare Anlageobjekte investiert werden soll. Der Blind-Pool-Charakter macht eine abschließende Betrachtung der Mittelverwendung auf Ebene der Gesellschaften, die eine Finanzierung erhalten werden, zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung unmöglich. Da es sich um einen Blind-Pool handelt können auf Ebene der jeweiligen Gesellschaften keine Aussagen zu den voraussichtlichen Gesamtkosten getroffen werden. Da es sich um einen Blind-Pool handelt können auf Ebene der jeweiligen Gesellschaften auch keine Aussagen zu der geplanten Finanzierung, Fremdkapitalquote sowie zu etwaigen Hebeleffekten getroffen werden.

Aufgrund dessen folgt nur eine Darstellung des Finanzierungs- und Investitionsplans auf Ebene der Emittentin.

Finanzierungs- und Investitionsplanung der Emittentin (PROGNOSE)

Die nachfolgende Übersicht stellt in Bezug auf die geplanten Investitionen die Herkunft der einzusetzenden Mittel sowie deren Einsatz in Verbindung mit den Emissionskosten dar.

Bei der Darstellung des Investitions- und Finanzierungsplans handelt es sich um eine Prognose, die für den Investitionszeitraum (Geschäftsjahr 2019) aufgestellt wurden. Die Planung beruht auf dem plangemäßen Zufluss des Kapitals aus der Vermögensanlage.

Finanzierungsplan (PROGNOSE)

	absolut in Euro	„in % der Finanzierungsmittel insgesamt“
1. Eigenkapital	760.000	7,06%
2. Fremdkapital	10.000.000	92,94%
Finanzierungsmittel insgesamt	10.760.000	100,00%

Investitionsplan (PROGNOSE)

	absolut in Euro	„in % des Gesamtaufwandes“
3. Aufwand für die Anschaffung und Herstellung der unmittelbaren Anlageobjekte	10.000.000	92,94%
4. Emissionskosten	757.000	7,04%
5. Liquiditätsreserve	3.000	0,03%
Gesamtaufwand	10.760.000	100,00%

Erläuterungen des Investitionsplans

Eigenkapital

Im Investitionszeitraum (Geschäftsjahr 2019) sollen die Aufwendungen für die Emissionskosten sowie die Bildung einer Liquiditätsreserve aus dem Eigenkapital getragen werden. Aufgrund dessen sind in dieser Position das Stammkapital der Emittentin in Höhe von Euro 25.000, die Kapitalrücklage im Geschäftsjahr 2019 in Höhe von Euro 250.000 sowie in Höhe von Euro 485.000 die Zinseinnahmen der Emittentin aus der Vergabe von Finanzierungen an andere Gesellschaften enthalten.

Das Stammkapital ist durch die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin, Cosimo Investment Group GmbH, vollständig eingezahlt. Das Stammkapital ist unbefristet, nicht verzinslich und nicht rückzahlbar. Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nimmt mit ihrer Einlage (GmbH-Anteile) jedoch am Jahresüberschuss der Emittentin teil. Der Jahresüberschuss entspricht dabei den Erträgen abzüglich der Aufwendungen. Der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung werden die Ergebnisse der Emittentin eines Geschäftsjahres zugewiesen; ihr stehen als Alleingesellschafterin sämtliche Gewinn- und Entnahmerechte zu. Ob eventuelle Gewinne ausgeschüttet oder auf neue Rechnungen vorgetragen werden, beschließt die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung als Alleingesellschafterin der Emittentin.

Die enthaltene Kapitalrücklage in Höhe von Euro 250.000 soll nach den Planungen durch freiwillige Einzahlung der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung gebildet werden. Im Geschäftsjahr 2020 soll diese an die Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vollständig zurückgezahlt werden. Die Kapitalrücklage ist nicht verzinslich.

Zinserträge generiert die Emittentin aus der Vergabe von Finanzierungen (Darlehen, Unternehmensbeteiligungen (stiller Gesellschafter, GmbH-Anteile, Aktien, Kommanditanteile), Genussrechte) an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Gesellschaften. Der Schwerpunkt soll hierbei auf Gesellschaften der Cosimo Gruppe liegen. Es wurde in den Planungen ein Zinssatz von 16 % p. a. auf die Vergabe von Finanzierungen zu Grunde gelegt. Nach den Planungen wird die Emittentin im Geschäftsjahr 2019 Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen von insgesamt Euro 1.053.333 generieren. Davon soll ein Teil in Höhe von Euro 485.000 zur teilweisen Tragung der Aufwendungen für die Emissionskosten sowie die Bildung einer Liquiditätsreserve genutzt werden.

Der Einsatz weiteren Eigenkapitals im Investitionszeitraum ist nicht geplant.

Fremdkapital

In dieser Position wird das Kapital ausgewiesen, das der Emittentin prognosegemäß aus der Emission des Nachrangdarlehens „COSIMO Immobilieninvest III“ zufließt. Es handelt sich um Fremdkapital. Der Gesamtbetrag des Nachrangdarlehens beträgt Euro 10.000.000,-. Der jeweilige Anlagebetrag wird vom Anleger auf dem Zeichnungsschein gewählt. Der Mindestanlagebetrag beträgt Euro 10.000,- (höhere Beträge müssen restfrei durch 1.000 teilbar sein). Daneben hat der Anleger ein Agio in Höhe von 3 % des Erwerbspreises zu leisten.

Der Anleger hat während der Laufzeit des Nachrangdarlehens gegen die Emittentin einen Anspruch auf Zahlung eines Zinses i.H.v. 6 % p. a. bezogen auf den valuierten (eingezahlten) Anlagebetrag. Die Zinsen werden jährlich gezahlt und sind am dritten Bankarbeitstag nach Ablauf eines Zinslaufes zur Zahlung durch die Emittentin fällig. Das Nachrangdarlehen ist ab dem 01. des auf den jeweiligen Gewährungszeitpunkt des Anlegers folgenden Kalendermonats zinsberechtig. Der erste Zinslauf beginnt am 01. des auf den jeweiligen Gewährungszeitpunkt des Anlegers folgenden Kalendermonats und endet nach Ablauf von zwölf Monaten am letzten Kalendertag des Kalendermonats. Folgende Zinsläufe (volle Zinsläufe) beginnen jeweils am ersten Kalendertag des Kalendermonats, der auf den Ablauf des vorherigen Zinslaufs folgt, und enden nach Ablauf von zwölf Monaten am letzten Kalendertag des Kalendermonats. Ab Laufzeitende bis zur Rückzahlung der Vermögensanlage wird das Nachrangdarlehen nicht verzinst.

Die Laufzeit der Vermögensanlage ist unbestimmt. Sie beginnt für den jeweiligen Anleger am 01. des auf den jeweiligen Gewährungszeitpunkt folgenden Kalendermonats und endet durch Kündigung. Eine erstmalige ordentliche Kündigung ist sowohl für den Anleger als auch die Emittentin zum Ablauf der Mindestlaufzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zulässig. Die Mindestlaufzeit beginnt am 01. des auf den jeweiligen Gewährungszeitpunkt des Anlegers folgenden Kalendermonats und endet nach drei Jahren. Somit hat die Vermögensanlage eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten ab dem jeweiligen Gewährungszeitpunkt des Anlegers im Sinne des § 5a Vermögensanlagengesetz. Daher beginnt die Laufzeit der Vermögensanlage bei einer Zeichnung im Jahr 2019 und einem Gewährungszeitpunkt z. B. am 15. November 2019 am 01. Dezember 2019 und kann erstmals zum Ablauf der Mindestlaufzeit von drei Jahren zum 30. November 2022 gekündigt werden. Nach Ablauf der Mindestlaufzeit kann die Vermögensanlage unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ablauf eines weiteren Jahres gekündigt werden. Die Kündigung des Anlegers hat schriftlich (z. B. Brief, Fax oder E-Mail) gegenüber der Emittentin und die ordentliche Kündigung der Emittentin durch Bekanntmachung zu erfolgen. Daneben besteht das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund.

Die Emittentin ist berechtigt, nach Ablauf einer Laufzeit von zwei Jahren der Vermögensanlage ab dem jeweiligen Gewährungszeitpunkt der jeweiligen Anlegers jederzeit unter Einhaltung

einer Kündigungsfrist von sechs Monaten vorzeitig zu kündigen (Sonderkündigungsrecht der Emittentin). Teilkündigungen sind zulässig.

Der Anleger hat gegen die Emittentin nach Wirksamwerden der Kündigung vorbehalten der Zahlungsvorbehalte des § 8 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „COSIMO Immobilieninvest III“ (Seite 75) einen Anspruch auf Rückzahlung der Vermögensanlage. Die Rückzahlung der wirksam gekündigten Vermögensanlage erfolgt am dritten Bankarbeitstag nach Wirksamwerden der Kündigung.

Neben dem mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Nachrangdarlehen „COSIMO Immobilieninvest III“ wird die Emittentin kein weiteres Fremdkapital über Bankdarlehen für die geplanten Investitionen nutzen. Eine Zwischenfinanzierung über Fremdkapital liegt nicht vor. Eine zukünftige Zwischenfinanzierung über Fremdkapital ist nicht geplant und auch nicht verbindlich zugesagt.

Bei dem Nachrangdarlehen „COSIMO Immobilieninvest III“ handelt es sich jeweils um eine Endfinanzierung. Eine weitere Endfinanzierung über Fremdkapital liegt nicht vor. Eine zukünftige Endfinanzierung über Fremdkapital ist nicht geplant und auch nicht verbindlich zugesagt.

Die Prognosen sehen insgesamt die Aufnahme von Fremdkapital in Höhe von voraussichtlich EUR 10.000.000 vor, was einer angestrebten Fremdkapitalquote von 92,94 % entspricht. Durch die Aufnahme von Fremdkapital zur Realisierung einer Investition entsteht ein sogenannter (positiver) Hebeleffekt. Dieser tritt ein, wenn die auf das Fremdkapital zu zahlenden Zinsen geringer ausfallen, als die aus der Investition erwarteten Rückflüsse. Ein positiver Hebeleffekt bewirkt höhere Rückflüsse in Prozent bezogen auf das Eigenkapital, als diese ohne den Einsatz von Fremdkapital zu erzielen wären. Höhere Rückflüsse führen für den Anleger dazu, dass dieser die vertragsgemäßen Zinszahlungen seitens der Emittentin erhält. Ein negativer Hebeleffekt tritt

dann ein, wenn die auf das Fremdkapital zu zahlenden Zinsen höher ausfallen, als die aus der Investition erwarteten Rückflüsse. Dies könnte zu einer Minderung der Ergebnisse der Emittentin führen.

Erläuterungen des Finanzierungsplans

Aufwand für die Anschaffung und Herstellung der unmittelbaren Anlageobjekte

Die Emittentin wendet insgesamt Euro 10.000.000 für die Vergabe von Finanzierungen (Darlehen, Unternehmensbeteiligungen (stiller Gesellschafter, GmbH-Anteile, Aktien, Kommanditanteile), Genussrechte) an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Gesellschaften für die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilien auf.

Emissionskosten

Die Kosten der Emissionsplatzierung umfassen zum einen die Provisionen, die geleistet werden, insbesondere Vermittlungsprovisionen und vergleichbare Vergütungen, in Höhe von Euro 700.000,- und zum anderen einmalige fixe Kosten für die Initiierung der Vermögensanlage, das Marketing und die Gewinnung der Finanzvertriebe in Höhe von etwa Euro 357.000 an. Insgesamt betragen die Emissionskosten bei vollständiger Platzierung voraussichtlich Euro 1.057.000,-. Dem stehen plangemäß Einnahmen aus dem Agio in Höhe von Euro 300.000 gegenüber. Daher entsteht bei einer Vollplatzierung aus den Emissionskosten eine Nettobelastung der Vermögensanlage in Höhe von voraussichtlich Euro 757.000,-. Dieser Betrag ist im Investitionsplan ausgewiesen, da aus Vereinfachungsgründen in den gesamten Planzahlen der Emittentin auf den Ausweis des Agios verzichtet worden ist.

Liquiditätsreserve

Ausgewiesen ist die Liquiditätsreserve, welche durch das Eigenkapital der Emittentin gebildet werden soll.

ERGÄNZENDE ANGABEN ÜBER DAS ANLAGEZIEL UND ANLAGEPOLITIK DER VERMÖGENSANLAGE AUF EBENE DER EMITTENTIN

Konkrete unmittelbare Anlageobjekte auf Ebene der Emittentin stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht oder stand weder der Prospektverantwortlichen und Anbieterin, Cosimo Capital GmbH, noch der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, Cosimo Investment Group GmbH, dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Dipl.-Ing. Oral Coskun, das Eigentum an den unmittelbaren Anlageobjekten auf Ebene der Emittentin oder an wesentlichen Teilen desselben zu. Diesen Personen steht auch aus anderen Gründen keine dingliche Berechtigung an den unmittelbaren Anlageobjekten auf Ebene der Emittentin zu.

Die Vergabe von Finanzierungen der Emittentin an andere Gesellschaften wird ohne die Vereinbarung von dinglichen Belastungen erfolgen. Konkrete unmittelbare Anlageobjekte auf Ebene der Emittentin stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht fest. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehen keine nicht nur unerheblichen dinglichen Belastungen der unmittelbaren Anlageobjekte auf Ebene der Emittentin.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der unmittelbaren Anlageobjekte auf Ebene der Emittentin, insbesondere im Hinblick auf die Anlageziele, nicht gegeben.

Behördliche Genehmigungen im Zusammenhang mit der Vergabe von Finanzierungen an andere Gesellschaften sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht erforderlich. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegen auf Ebene der Emittentin keine erforderlichen behördlichen Genehmigungen vor und sind auch nicht beantragt.

Die Emittentin hat noch keine Verträge über die Anschaffung oder Herstellung der unmittelbaren Anlageobjekte oder wesentlicher Teile davon geschlossen.

Im Rahmen der Vergabe von Finanzierungen an anderen Gesellschaften werden keine Gutachten durch Sachverständige angefertigt. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung existieren auf Ebene der Emittentin keine Bewertungsgutachten.

Emittentin, Anbieterin und Prospektverantwortliche ist die Cosimo Capital GmbH. Aufgrund der Personenidentität emittiert die nach § 3 VermVerkProspV zu nennende Anbieterin und Prospektverantwortliche, Cosimo Capital GmbH die angebotene Vermögensanlage und vergibt Finanzierungen an andere Gesellschaften.

Die nach § 7 VermVerkProspV zu nennende Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, Cosimo Investment Group GmbH, hat am 01. April 2019 zugunsten der Emittentin eine Patronatserklärung abgegeben. Mit dieser hat die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, Cosimo Investment Group GmbH die uneingeschränkte, unbedingte, unbefristete und unwiderrufliche Verpflichtung erklärt, dafür Sorge zu tragen, dass die jeweiligen Gesellschaften der Cosimo Gruppe, die von der Emittentin eine Finanzierung erhalten, stets so geleitet und finanziell so ausgestattet sind, dass ihre Bonität erhalten bleibt und sie jederzeit in der Lage sind, ihre Verpflichtungen aus den Finanzierungsverträgen an die Emittentin zu erfüllen.

Das nach § 12 VermVerkProspV zu nennenden Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Dipl.-Ing. Oral Coskun, erbringt im Rahmen der Geschäftsführung der Anbieterin, Emittentin und Prospektverantwortlichen, Cosimo Capital GmbH, Lieferungen und Leistungen (Entscheidung über den Abschluss von Verträgen im Rahmen der auf Seite 38 angegebenden Anlagepolitik/

Anlagestrategie der Vermögensanlage; Abschluss von entsprechenden Verträgen; Einhaltung der abgeschlossenen Verträgen; Vertretung der Emittentin gegenüber den Anlegern; Entscheidung über alle Angelegenheiten des laufenden Geschäftsbetriebs sowohl der Anbieterin, Emittentin und Prospektverantwortlichen).

Das nach § 12 VermVerkProspV zu nennende Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Dipl.-Ing. Oral Coskun, erbringt im Rahmen der Geschäftsführung der

- Objekta II GmbH,
- Objekta Morian GmbH,
- Objekta Heinrich GmbH,
- Objekta König GmbH,
- Objekta Hansa Center GmbH,
- Projekta Berlin 1 GmbH,
- Projekta Sechste GmbH,
- Leibniz Projektentwicklung GmbH,
- Objekta Neudorf GmbH,
- Objekta Lüdenscheidt 1 GmbH,
- Projektgesellschaft Tegernsee GmbH & Co. KG,
- Westprime Real Estate GmbH,
- GfH Hausverwaltungs GmbH,
- Cosimo Development Engineering GmbH,
- CoBau GmbH, CPM GmbH,
- Cosimo Capital GmbH (Anbieterin und Emittentin),
- Projekta Erste GmbH,
- Projekta 9 GmbH sowie
- Projekta 10 GmbH

jeweils Lieferungen und Leistungen (Prüfung von Immobilienangeboten; Betreuung bei der Konzepterstellung für Immobilien; Leitung und Überwachung der jeweiligen Mitarbeiter bei Projektentwicklungen bzw. Bauarbeiten einer Immobilie; Entscheidung über den Abschluss von Verträgen im Rahmen der jeweiligen Geschäftstätigkeit; Abschluss von entsprechenden Verträgen; Einhaltung der abgeschlossenen Verträgen; Vertretung der jeweiligen Gesellschaft gegenüber Dritten; Entscheidung über alle Angelegenheiten des laufenden Geschäftsbetriebs der jeweiligen Gesellschaft).

Darüber hinaus erbringen die nach §§ 3, 7 oder 12 VermVerkProspV zu nennende Personen, die Anbieterin, Emittentin und Prospektverantwortliche, Cosimo Capital GmbH, die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, Cosimo Investment Group GmbH, sowie das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Dipl.-Ing. Oral Coskun, keine Lieferungen und Leistungen.

ERGÄNZENDE ANGABEN ÜBER DAS ANLAGEZIEL UND ANLAGEPOLITIK DER VERMÖGENSANLAGE AUF EBENE DER ZUM ZEITPUNKT DER PROSPEKTAUFSTELLUNG NOCH NICHT FESTSTEHENDEN GESELLSCHAFTEN

Konkrete mittelbare Anlageobjekte auf Ebene der zum Zeitpunkt noch nicht feststehenden Gesellschaften stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Die Immobilien, die durch Gesellschaften, welche eine Finanzierung durch die Emittentin erhalten, erworben werden, können im Eigentum von Gesellschaften stehen, an denen die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung beteiligt ist. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht oder stand weder der Prospektverantwortlichen und Anbieterin, Cosimo Capital GmbH, noch der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt

der Prospektaufstellung, Cosimo Investment Group GmbH, dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Dipl.-Ing. Oral Coskun, das Eigentum an den mittelbaren Anlageobjekten auf Ebene der zum Zeitpunkt noch nicht feststehenden Gesellschaften oder an wesentlichen Teilen desselben zu. Diesen Personen steht auch aus anderen Gründen keine dingliche Berechtigung an den mittelbaren Anlageobjekten auf Ebene der zum Zeitpunkt noch nicht feststehenden Gesellschaften zu.

Der Erwerb von Immobilien durch die jeweiligen Gesellschaften kann teilweise über Fremdfinanzierungen von Banken erfolgen.

Im Rahmen dessen können sich die finanzierenden Banken dingliche Besicherungen an den Immobilien (mittelbare Anlageobjekte), wie z. B. Sicherungsübereignungen oder Sicherungsabtretungen, einräumen lassen. Konkrete mittelbare Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht fest. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehen keine nicht nur unerheblichen dinglichen Belastungen der mittelbaren Anlageobjekte auf Ebene der zum Zeitpunkt noch nicht feststehenden Gesellschaften.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der mittelbaren Anlageobjekte auf Ebene der zum Zeitpunkt noch nicht feststehenden Gesellschaften, insbesondere im Hinblick auf die Anlageziele, nicht gegeben.

Behördliche Genehmigungen können im Zusammenhang mit den Immobilien (mittelbare Anlageobjekte) erforderlich sein. Konkrete mittelbare Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegen auf Ebene der zum Zeitpunkt noch nicht feststehenden Gesellschaften keine erforderlichen behördlichen Genehmigungen vor und sind auch nicht beantragt.

Die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Gesellschaften haben noch keine Verträge über die

Anschaffung oder Herstellung der mittelbaren Anlageobjekte oder wesentlicher Teile davon geschlossen.

Im Rahmen des Erwerbs von Immobilien können Gutachten durch Sachverständige angefertigt werden. Konkrete mittelbare Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung existieren auf Ebene der zum Zeitpunkt noch nicht feststehenden Gesellschaften keine Bewertungsgutachten.

Emittentin, Anbieterin und Prospektverantwortliche ist die Cosimo Capital GmbH. Aufgrund der Personenidentität vergibt die nach § 3 VermVerkProspV zu nennende Anbieterin und Prospektverantwortliche, Cosimo Capital GmbH Finanzierungen an die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Gesellschaften.

Darüber hinaus erbringen die nach §§ 3, 7 oder 12 VermVerkProspV zu nennende Personen, die Anbieterin, Emittentin und Prospektverantwortliche, Cosimo Capital GmbH, die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, Cosimo Investment Group GmbH, sowie das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Dipl.-Ing. Oral Coskun, keine Lieferungen und Leistungen auf Ebene der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Gesellschaften.

Rechtliche Grundlagen

DIE COSIMO CAPITAL GMBH (ANBIETERIN, EMITTENTIN UND PROSPEKTVERANTWORTLICHE)

Firma, Sitz, Geschäftsanschrift

Die Firma der Anbieterin, Emittentin und Prospektverantwortlichen lautet

Cosimo Capital GmbH.

Sitz der Gesellschaft ist Berlin (Geschäftsanschrift: Stapeltor 8, D-47051 Duisburg).

Gründung, Rechtsform, Rechtsordnung, Dauer

Die Cosimo Capital GmbH wurde am 18. Juni 2018 mit Vertragsschluss errichtet. Sie ist mit Eintragung in das Handelsregister beim Amtsgericht Duisburg unter der Nr. HRB 30854 am 12. Juli 2018 gegründet worden. Die Rechtsform der Emittentin ist die Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht. Die Emittentin unterliegt der deutschen Rechtsordnung. Die Dauer der Gesellschaft ist unbestimmt.

Unternehmensgegenstand

Zweck der Gesellschaft ist die Verwaltung von eigenem Vermögen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung.

Geschäftsjahr, Bekanntmachungen

Das Geschäftsjahr der Cosimo Capital GmbH ist das Kalenderjahr. Die Bekanntmachungen der Emittentin, die die Gesellschafter betreffen, werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Kapitalausstattung

Die Höhe des gezeichneten Kapitals beträgt Euro 25.000 und ist eingeteilt in 25.000 GmbH-Anteile zu einem Nennbetrag von Euro 1. Das Stammkapital wurde in voller Höhe zur freien Verfügung der Geschäftsführung eingezahlt. Es stehen keine Einlagen auf das Kapital aus.

Es wurden in Bezug auf die Emittentin bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Wertpapiere oder Vermögensanlagen im Sinne des § 1 Absatz 2 des Vermögensanlagengesetzes ausgegeben.

Konzernstruktur/Beteiligungen

Die Emittentin ist eine 100% ige Tochtergesellschaft der Cosimo Investment Group GmbH. Die Emittentin ist ein Konzernunternehmen. Die Struktur, in welche die Emittentin eingegliedert ist, stellt sich wie folgt dar:

Firma	Cosimo Investment Group GmbH (Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung)
Gesellschafter	95 % Oral Coskun 5 % Levent Acar
Geschäftsführer	Oral Coskun Ayhan Coskun Dr. Achim Matuszek
Sitz	Stapeltor 8, 47051 Duisburg
Handelsregister	AG Duisburg, HRB 7035
Gründ.Datum	22.12.1995
Stammkapital	1.000.000 Euro
Gesch.Zweck	Besitz, Verwaltungs- und Handel mit eigenen Immobilien
Immobilien	Diverse

	100 %	94 %	94 %	70 %	100 %	100 %	94 %	80 %	60 %
Firma	Cosimo Capital GmbH (Anbieterin/ Emittentin)	Objekta II GmbH	Objekta Heinrich GmbH	Objekta König GmbH	Objekta Morian GmbH	Objekta Hansa Center GmbH	Projekta Berlin 1 GmbH	Westprime Real Estate GmbH	Projekta Sechste GmbH
Gesellschafter	100 % Cosimo Investment Group GmbH	94 % Cosimo Investment Group GmbH 6 % Black Trust Capital GmbH	94 % Cosimo Investment Group GmbH 6 % Wertepool Management GmbH	70 % Cosimo Investment Group GmbH 30 % YaFlor GmbH	100 % Cosimo Investment Group GmbH	100 % Cosimo Investment Group GmbH	94 % Cosimo Investment Group GmbH 6 % Projekta DUS IV GmbH	80 % Cosimo Investment Group GmbH 20 % YaFlor GmbH	60 % Cosimo Investment Group GmbH 5,1 % MCS GmbH 34,9 % Main Invest GmbH
Geschäftsführer	Oral Coskun	Oral Coskun	Oral Coskun	Oral Coskun, Ayhan Coskun	Oral Coskun	Oral Coskun	Oral Coskun	Oral Coskun	Oral Coskun
Sitz	Stapeltor 8, Duisburg	Stapeltor 8, Duisburg	Mittelstr. 11–13, Monheim	Mittelstr. 11–13, Monheim	Stapeltor 8, Duisburg	Mittelstr. 11–13, Monheim	Mittelstr. 11–13, Monheim	Mittelstr. 11–13, Monheim	Stapeltor 8, Duisburg
HRB	AG Duisburg HRB 30854	AG Duisburg HRB 25607	AG Düsseldorf HRB 84825	AG Düsseldorf HRB 85145	AG Duisburg HRB 27104	AG Düsseldorf HRB 84782	AG Düsseldorf HRB 85709	AG Düsseldorf HRB 85451	AG Duisburg HRB 28467
Gründ. Datum	12.07.2018	13.06.2013	30.03.2016	20.05.2015	11.12.2014	20.02.2016	12.09.2011	15.05.2007	30.03.2016
Stammkapital	25.000 Euro	25.000 Euro	25.000 Euro	25.000 Euro	25.000 Euro	25.000 Euro	25.000 Euro	25.000 Euro	25.000 Euro
Gesch. Zweck	Finanzierungsgesellschaft	Besitz und Handel eig. Imm.	Besitz und Verwalt. eig. Imm.	Besitz und Verwalt. eig. Imm.	Besitz und Verwalt. eig. Imm.	Besitz und Handel eig. Imm.	Besitz und Verwalt. eig. Imm.	Besitz und Verwalt. eig. Imm.	Besitz und Verwalt. eig. Imm.
Immobilien	keine Immobilien	Voerde, Buschacker	Düsseldorf, Heinrichstraße	Diverse	Wuppertal, Morianstraße	Bottrop, Berliner Platz	Berlin, Iranische Straße	Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine.	Düsseldorf, Meineckestraße

Firma					
Cosimo Investment Group GmbH (Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung)					
	↓	↓	↓	↓	↓
	100 %	100 %	50 %	50 %	100 %
Firma	Objekta Neudorf GmbH	Objekta Lüdenscheid 1 GmbH	Leibnizstr. 75 Grundbesitz GmbH	Bielefelder Straße 163 Verwaltungs GmbH	Objekta Haan 1 GmbH
Gesellschafter	100 % Cosimo Investment Group GmbH	100 % Cosimo Investment Group GmbH	50 % Cosimo Investment Group GmbH 50 % Central City Holding GmbH	50 % Cosimo Investment Group GmbH 50 % Central City Holding GmbH	100 % Cosimo Investment Group GmbH
Geschäftsführer	Oral Coskun	Oral Coskun	Johannes Redlin, Felix Geffe	Johannes Redlin	Ayhan Coskun
Sitz	Stapeltor 8, Duisburg	Mittelstr. 11–13, Monheim	Kantstraße 41, Berlin	Siemenstraße 49 A, Berlin	Stapeltor 8, Duisburg
HRB	AG Duisburg HRB 31136	AG Düsseldorf HRB 84839	AG Charlottenburg HRB 200710	AG Charlottenburg HRB 197426	AG Duisburg HRB 28477
Gründ. Datum	18.05.2018	18.05.2018	28.09.2018	12.08.2018	29.03.2016
Stammkapital	25.000 Euro	25.000 Euro	25.000 Euro	25.000 Euro	25.000 Euro
Gesch. Zweck	Besitz und Verwalt. eig. Imm.	Besitz und Verwalt. eig. Imm.	Besitz und Verwalt. eig. Imm.	Besitz und Handel eig. Imm.	Besitz und Verwalt. eig. Imm.
Immobilien	Beteiligung Leibniz Projektentwicklung GmbH	Lüdenscheid, Bahnhofstr.	Leibnizstraße, Berlin	Kurfürstendamm, Berlin	Haan, Champagne

Firma Cosimo Investment Group GmbH (Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung)						
	↓	↓	↓	↓	↓	↓
	100 %	6 %	94 %	100 %	100 %	
Firma	Cosimo Development Engineering GmbH	Projektgesellschaft Tegernsee GmbH & Co. KG	CPM GmbH	GfH Hausverwaltungs GmbH	CoBau GmbH	weitere Vorratsgesellschaften
Gesellschafter	100 % Cosimo Investment Group GmbH	6 % Cosimo Investment Group GmbH 94 % TBG Tegernsee Beteiligungs GmbH & Co.	94 % Cosimo Investment Group GmbH 6 % CMM Real Estate GmbH	100 % Cosimo Investment Group GmbH	100 % Cosimo Investment Group GmbH	Wesentliche Angaben zu den weiteren Vorratsgesellschaften können der Darstellung auf Seite 49 entnommen werden.
Geschäftsführer	Oral Coskun	Oral Coskun	Oral Coskun	Oral Coskun	Oral Coskun	
Sitz	Stapeltor 8, Duisburg	Stapeltor 8, Duisburg	Stapeltor 8, Duisburg	Stapeltor 8, Duisburg	Stapeltor 8, Duisburg	
HRB	AG Duisburg HRB 274595	AG Bremen HRB 27166	AG Duisburg HRB 25303	AG Duisburg HRB 27246	AG Duisburg HRB 25492	
Gründ. Datum	14.04.2015	22.04.2015	21.02.2013	23.12.2014	07.05.2013	
Stammkapital	25.000 Euro	100.000 Euro	25.000 Euro	25.000 Euro	25.000 Euro	
Gesch. Zweck	Besitz und Verw. eig. Imm.	Besitz und Verw. eig. Imm.	Betreiber-gesellschaft	Hausverwaltungs-gesellschaft	Baugesellschaft	
Immobilien	Dienstleister, kein Immobilienbesitz	Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine.	Dienstleister, kein Immobilienbesitz	Dienstleister, kein Immobilienbesitz	Dienstleister, kein Immobilienbesitz	

Bei den „Weiteren Vorratsgesellschaften“ handelt es sich um die Projekta Erste GmbH (AG Düsseldorf, HRB 84795), Projekta VII GmbH (AG Duisburg, HRB 28268), Projekta 9 GmbH (AG Düsseldorf, HRB 86174) und die Projekta 10 GmbH (AG Düsseldorf, HRB 86117), bei welchen die Cosimo Investment Group GmbH Alleingesellschafterin (100 % der GmbH-Anteile) ist. Ferner handelt es sich um die Projekta Siebte GmbH (HRB: AG Duisburg, HRB 28483), an welcher die Cosimo Investment Group GmbH zu 50 % der GmbH-Anteile beteiligt ist. Bei der Projekta Erste GmbH, Projekta 9 GmbH und Projekta 10 GmbH ist Herr Dipl. Ing. Oral Coskun alleiniges Mitglied der Geschäftsführung. Bei der Projekta VII GmbH ist Herr Inönü Pektas alleiniges Mitglied der Geschäftsführung. Bei der Projekta Siebte GmbH ist Herr Efrat Abuav alleiniges Mitglied der Geschäftsführung.

Bei den zuvor genannten Gesellschaften handelt es sich zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung um sog. Vorratsgesellschaften, welche noch keine eigene Geschäftstätigkeit ausüben. Die Objekta Neudorf GmbH ist darüber hinaus zu 54 % der GmbH-Anteile an der Leibniz Projektentwicklung GmbH (AG Charlottenburg, HRB 190628. Mitglieder der Geschäftsführung sind Herr Dipl. Ing. Oral Coskun und Herr Johannes Redlin.

Gründungsgesellschafterin/Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung

Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist die Cosimo Investment Group GmbH mit Sitz in Duisburg.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat eine Einlage in Höhe von Euro 25.000,- (Gesamtbetrag) insgesamt gezeichnet und eingezahlt. Bei der Einlage handelt es sich um GmbH-Anteile der Emittentin.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist unter der Geschäftsanschrift Stapeltor 8, D-47051 Duisburg geschäftsansässig.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nimmt mit ihrer Einlage (GmbH-Anteile) am Jahresüberschuss der Emittentin teil. Der Jahresüberschuss entspricht dabei den Erträgen abzüglich der Aufwendungen. Der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung werden die Ergebnisse der Emittentin eines Geschäftsjahres zugewiesen; ihr stehen als Alleingesellschafterin sämtliche Gewinn- und Entnahmerechte zu. Ob eventuelle Gewinne ausgeschüttet oder auf neue Rechnungen vorgetragen werden, beschließt die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung als Alleingesellschafterin der Emittentin. Die für den Zeitraum 2019 bis 2022 prognostizierten Jahresüberschüsse der Emittentin belaufen sich auf insgesamt Euro 1.774.452 (PROGNOSE). Nach den

aktuellen Prognosen des Verkaufsprospektes sollen sämtliche Jahresüberschüsse bei der Emittentin vorgetragen werden, so dass an die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Gewinne ausgezahlt werden (PROGNOSE).

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nimmt mit ihrer jeweiligen Einlage (jeweils GmbH-Anteile) unmittelbar am Jahresüberschuss der

- Objekta II GmbH,
- Objekta Morian GmbH,
- Objekta Heinrich GmbH,
- Objekta König GmbH,
- Objekta Hansa Center GmbH,
- Projekta Berlin 1 GmbH,
- Projekta Sechste GmbH,
- Objekta Neudorf GmbH,
- Objekta Lüdenscheidt 1 GmbH,
- Leibnizstr. 75 Grundbesitz GmbH,
- Bielefelder Straße 163 Verwaltungen GmbH,
- Objekta Haan 1 GmbH,
- Westprime Real Estate GmbH,
- GfH Hausverwaltungs GmbH,
- Cosimo Development Engineering GmbH,
- CoBau GmbH,
- CPM GmbH,
- Projekta Erste GmbH,
- Projekta Siebte GmbH,
- Projekta VII GmbH,
- Projekta 9 GmbH sowie
- Projekta 10 GmbH

teil. Der jeweilige Jahresüberschuss der zuvor genannten Gesellschaften entspricht dabei jeweils den Erträgen abzüglich der Aufwendungen. Über die jeweilige konkrete Höhe der vorgenannten jeweiligen Ergebnisbeteiligung kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Aussage getroffen werden. Der Cosimo Investment Group GmbH werden die jeweiligen Ergebnisse der zuvor genannten Gesellschaften eines Geschäftsjahres entsprechend ihrer jeweiligen GmbH-Anteile zugewiesen. Ob eventuelle Gewinne ausgeschüttet oder auf neue Rechnungen vorgetragen werden, beschließt die jeweilige Gesellschafterversammlung. Zu den jeweiligen Beteiligungshöhen der Cosimo Investment Group GmbH an den zuvor genannten Gesellschaften wird auf die Darstellung im Abschnitt „Konzernstruktur/Beteiligungen“ auf Seite 45 bis 49 verwiesen.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nimmt mit ihrer Einlage (Kommanditanteile) unmittelbar am Jahresüberschuss der Projektgesellschaft Tegernsee GmbH & Co. KG teil. Der jeweilige Jahresüberschuss der zuvor genannten Gesellschaft entspricht dabei den Erträgen abzüglich der Aufwendungen. Über die jeweilige konkrete Höhe der vorgenannten Ergebnisbeteiligung kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Aussage getroffen werden. Der Cosimo Investment Group GmbH werden

die jeweiligen Ergebnisse der Projektgesellschaft Tegernsee GmbH & Co. KG eines Geschäftsjahres entsprechend ihrer Kommanditanteile zugewiesen. Ob eventuelle Gewinne ausgeschüttet oder auf neue Rechnungen vorgetragen werden, beschließt die Gesellschafterversammlung. Zu der Beteiligungshöhe der Cosimo Investment Group GmbH an der Tegernsee GmbH & Co. KG wird auf die Darstellung im Abschnitt „Konzernstruktur/Beteiligungen“ auf Seite 45 bis 49 verwiesen.

Aufgrund der unmittelbaren Beteiligung in Höhe von 100 % der GmbH-Anteile an der Objekta Neudorf GmbH nimmt die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung mittelbar am jeweiligen Jahresüberschuss der Leibniz Projektentwicklung GmbH teil, an welcher die Objekta Neudorf GmbH in Höhe von 54 % der GmbH-Anteile beteiligt ist. Der jeweilige Jahresüberschuss der Leibniz Projektentwicklung GmbH entspricht dabei den Erträgen abzüglich der Aufwendungen. Über die jeweilige konkrete Höhe der vorgenannten Ergebnisbeteiligung kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Aussage getroffen werden. Der Objekta Neudorf GmbH werden die jeweiligen Ergebnisse Leibniz Projektentwicklung GmbH eines Geschäftsjahres entsprechend ihrer GmbH-Anteile zugewiesen. Ob eventuelle Gewinne ausgeschüttet oder auf neue Rechnungen vorgetragen werden, beschließt die Gesellschafterversammlung.

Der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte oder sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art in Höhe von Euro 1.774.452 zzgl. der zum unmittelbaren Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht konkret feststehenden Gewinnbeteiligungen an den im Abschnitt „Konzernstruktur/Beteiligungen“ in den Organigrammen auf Seite 45 bis Seite 49 aufgeführten Tochtergesellschaften sowie der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht konkret feststehenden mittelbaren Gewinnbeteiligung an der Leibniz Projektentwicklung GmbH zu, wobei die darin berücksichtigten Jahresüberschüsse in Höhe von Euro 1.774.452 nicht für die unbestimmte Laufzeit, sondern lediglich für die Mindestlaufzeit von 2019 bis 2022 berechnet wurden und nicht zur Ausschüttung kommen, sondern planmäßig bei der Emittentin vorgetragen werden.

Darüber hinaus stehen der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte oder sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art insgesamt zu.

Bei der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung handelt es sich um eine juristische Person, deren Sitz und Geschäftsleitung sich im Inland befinden und die somit strafrechtlich im Inland nicht verfolgt werden kann. Ferner kann für eine juristische

Person kein Führungszeugnis erstellt werden. Bezüglich der soeben genannten juristischen Person bestehen keine ausländischen Verurteilungen.

Über das Vermögen der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurde innerhalb der letzten fünf Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung war innerhalb der letzten fünf Jahre nicht in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde.

Es wurde keine Erlaubnis der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht früher aufgehoben.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind. Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist als Gesellschafterin an den Gesellschaften innerhalb der Cosimo Gruppe, an welche die Emittentin Finanzierungen für die Realisierung von Immobilien vergeben kann, beteiligt. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen konkrete unmittelbare und mittelbare Anlageobjekte noch nicht fest. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der unmittelbaren und mittelbaren Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist bei folgenden mit der Emittentin und Anbieterin, Cosimo Capital GmbH, verbundenen Unternehmen gleichzeitig als Alleingesellschafterin unmittelbar beteiligt:

- Objekta Morian GmbH,
- Objekta Hansa Center GmbH,
- Objekta Neudorf GmbH,
- Objekta Lüdenscheidt 1 GmbH,
- Objekta Haan 1 GmbH,
- GfH Hausverwaltungs GmbH,
- Cosimo Development Engineering GmbH,
- CoBau GmbH,

- Projekta Erste GmbH,
- Projekta VII GmbH,
- Projekta 9 GmbH sowie
- Projekta 10 GmbH.

Ferner ist die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung in Höhe von

- 94 % der GmbH-Anteile an der Objekta II GmbH,
- 94 % der GmbH-Anteile an der Objekta Heinrich GmbH,
- 70 % der GmbH-Anteile an der Objekta König GmbH,
- 94 % der GmbH-Anteile an der Projekta Berlin 1 GmbH,
- 60 % der GmbH-Anteile an der Projekta Sechtse GmbH,
- 50 % der GmbH-Anteile an der Leibnizstr. 75 Grundbesitz GmbH,
- 50 % der GmbH-Anteile an der Bielefelder Straße 163 Verwaltungs GmbH,
- 6 % der Kommanditanteile an der Projektgesellschaft Tegernsee GmbH & Co. KG,
- 80 % der GmbH-Anteile an der Westprime Real Estate GmbH,
- 94 % der GmbH-Anteile an der CPM GmbH,
- 50 % der GmbH an der Projekta Siebte GmbH beteiligt.

Ferner ist die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung aufgrund ihrer unmittelbaren Beteiligung an der Objekta Neudorf GmbH mittelbar an der Leibniz Projektentwicklung GmbH beteiligt, bei welcher die Objekta Neudorf GmbH unmittelbar beteiligt ist. Zu den einzelnen Beteiligungshöhen wird auf die Darstellung im Abschnitt „Konzernstruktur/Beteiligungen“ auf Seite 45 bis 49 verwiesen.

Darüber hinaus ist die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit der Emittentin und Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist nicht für Unternehmen tätig, die der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist nicht für Unternehmen tätig, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der unmittelbaren und mittelbaren Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist nicht für Unternehmen tätig, die mit der Emittentin und Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist nicht mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stellt der Emittentin kein Fremdkapital zur Verfügung. Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vermittelt der Emittentin kein Fremdkapital.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung erbringt keine Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der unmittelbaren und mittelbaren Anlageobjekte.

Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin nimmt die Geschäftsführung wahr und hat unter eigener Verantwortung die Gesellschaft zu leiten und sie gerichtlich als auch außergerichtlich zu vertreten. Insbesondere entscheidet das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin über alle Angelegenheiten des laufenden Geschäftsbetriebs, allgemeine Fragen der Refinanzierung und der Festsetzungen der Bedingungen für das Aktiv-, Passiv- und Dienstleistungsgeschäft sowie den Erwerb und die Veräußerung von Grundbesitz.

Einziges Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist Herr Dipl.-Ing. Oral Coskun. Er ist alleinvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist unter der Geschäftsanschrift Stapeltor 8, D-47051 Duisburg geschäftsansässig.

Einen Beirat bzw. Aufsichtsgremien hat die Emittentin nicht errichtet.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Dipl.-Ing. Oral Coskun, nimmt mit seiner Einlage in Höhe von 95 % der GmbH-Anteile am Jahresüberschuss der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, Cosimo Investment Group GmbH, teil. Der jeweilige Jahresüberschuss entspricht dabei den Erträgen abzüglich der Aufwendungen. Über die konkrete Höhe der vorgenannten jeweiligen Ergebnisbeteiligung kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Aussage getroffen werden. Ob eventuelle Gewinne ausgeschüttet oder auf neue Rechnungen vorgetragen werden, beschließt die Gesellschafterversammlung.

Aufgrund seiner unmittelbaren Beteiligung in Höhe von 95 % der GmbH-Anteile an der Cosimo Investment Group GmbH, nimmt das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Dipl.-Ing. Oral Coskun, mittelbar am jeweiligen Jahresüberschuss der Cosimo Capital GmbH (Anbieterin und Emittentin) teil. Der Jahresüberschuss der Cosimo Capital GmbH (Anbieterin und Emittentin) entspricht dabei den Erträgen abzüglich der Aufwendungen. Der Cosimo Investment Group GmbH werden die Ergebnisse der Cosimo Capital GmbH (Anbieterin und Emittentin) eines

Geschäftsjahres zugewiesen; ihr stehen als Alleingesellschafterin sämtliche Gewinn- und Entnahmerechte zu. Ob eventuelle Gewinne ausgeschüttet oder auf neue Rechnungen vorgetragen werden, beschließt die Cosimo Investment Group GmbH als Alleingesellschafterin der Emittentin. Die für den Zeitraum 2019 bis 2022 prognostizierten Jahresüberschüsse der Cosimo Capital GmbH (Anbieterin und Emittentin) belaufen sich auf insgesamt Euro 1.774.452 (PROGNOSE). Nach den aktuellen Prognosen des Verkaufsprospektes sollen sämtliche Jahresüberschüsse bei der Cosimo Capital GmbH (Anbieterin und Emittentin) vorgetragen werden, so dass an die Cosimo Investment Group GmbH keine Gewinne ausbezahlt werden (PROGNOSE).

Aufgrund seiner unmittelbaren Beteiligung in Höhe von 95 % der GmbH-Anteile an der Cosimo Investment Group GmbH, nimmt das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Dipl.-Ing. Oral Coskun, jeweils mittelbar am jeweiligen Jahresüberschuss

- Objekta II GmbH,
- Objekta Morian GmbH,
- Objekta Heinrich GmbH,
- Objekta König GmbH,
- Objekta Hansa Center GmbH,
- Projekta Berlin 1 GmbH,
- Projekta Sechste GmbH,
- Objekta Neudorf GmbH,
- Objekta Lüdenscheidt 1 GmbH,
- Leibnizstr. 75 Grundbesitz GmbH,
- Bielefelder Straße 163 Verwaltungs GmbH,
- Objekta Haan 1 GmbH,
- Westprime Real Estate GmbH,
- GfH Hausverwaltungs GmbH,
- Cosimo Development Engineering GmbH,
- CoBau GmbH,
- CPM GmbH,
- Projekta Erste GmbH,
- Projekta Siebte GmbH,
- Projekta VII GmbH,
- Projekta 9 GmbH sowie
- Projekta 10 GmbH

teil. Der jeweilige Jahresüberschuss der zuvor genannten Gesellschaften entspricht dabei jeweils den Erträgen abzüglich der Aufwendungen. Über die jeweilige konkrete Höhe der vorgenannten jeweiligen Ergebnisbeteiligung kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Aussage getroffen werden. Der Cosimo Investment Group GmbH werden die jeweiligen Ergebnisse der zuvor genannten Gesellschaften eines Geschäftsjahres entsprechend ihrer jeweiligen GmbH-Anteile zugewiesen. Ob eventuelle Gewinne ausgeschüttet oder auf neue Rechnungen vorgetragen werden, beschließt die jeweilige Gesellschafterversammlung. Zu den jeweiligen Beteiligungshöhen der Cosimo Investment Group GmbH an den zuvor genannten Gesellschaften wird auf die Darstellung im Abschnitt „Konzernstruktur/Beteiligungen“ auf Seite 45 bis 49 verwiesen.

Aufgrund seiner unmittelbaren Beteiligung in Höhe von 95 % der GmbH-Anteile an der Cosimo Investment Group GmbH, nimmt das

Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Dipl.-Ing. Oral Coskun, jeweils mittelbar am jeweiligen Jahresüberschuss der Projektgesellschaft Tegernsee GmbH & Co. KG teil. Der jeweilige Jahresüberschuss der Projektgesellschaft Tegernsee GmbH & Co. KG entspricht dabei den Erträgen abzüglich der Aufwendungen. Über die jeweilige konkrete Höhe der vorgenannten Ergebnisbeteiligung kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Aussage getroffen werden. Der Cosimo Investment Group GmbH werden die jeweiligen Ergebnisse der Projektgesellschaft Tegernsee GmbH & Co. KG eines Geschäftsjahres entsprechend ihrer Kommanditanteile zugewiesen. Ob eventuelle Gewinne ausgeschüttet oder auf neue Rechnungen vorgetragen werden, beschließt die Gesellschafterversammlung. Zu der Beteiligungshöhe der Cosimo Investment Group GmbH an der Projektgesellschaft Tegernsee GmbH & Co. KG wird auf die Darstellung im Abschnitt „Konzernstruktur/Beteiligungen“ auf Seite 45 bis 49 verwiesen.

Aufgrund seiner unmittelbaren Beteiligung in Höhe von 95 % der GmbH-Anteile an der Cosimo Investment Group GmbH, und deren unmittelbare Beteiligung in Höhe von 100 % der GmbH-Anteile an der Objekta Neudorf GmbH nimmt das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Dipl.-Ing. Oral Coskun, jeweils mittelbar am jeweiligen Jahresüberschuss der Leibniz Projektentwicklung GmbH teil, an welcher die Objekta Neudorf GmbH in Höhe von 54 % der GmbH-Anteile beteiligt ist. Der jeweilige Jahresüberschuss der Leibniz Projektentwicklung GmbH entspricht dabei den Erträgen abzüglich der Aufwendungen. Über die jeweilige konkrete Höhe der vorgenannten Ergebnisbeteiligung kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Aussage getroffen werden. Der Objekta Neudorf GmbH werden die jeweiligen Ergebnisse Leibniz Projektentwicklung GmbH eines Geschäftsjahres entsprechend ihrer GmbH-Anteile zugewiesen. Ob eventuelle Gewinne ausgeschüttet oder auf neue Rechnungen vorgetragen werden, beschließt die Gesellschafterversammlung.

Für die in diesem Verkaufsprospekt aufgeführte Tätigkeit innerhalb der Cosimo Investment Group GmbH erhält das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Dipl.-Ing. Oral Coskun, ein Gehalt von jährlich Euro 74.433,24. Diese werden jedoch auch in ihrer Höhe unabhängig von der Vermögensanlage gezahlt und stehen insofern nicht in Zusammenhang mit der Vermögensanlage. Für die in diesem Verkaufsprospekt aufgeführten Tätigkeiten innerhalb der Objekta II GmbH, Objekta Morian GmbH, Objekta Heinrich GmbH, Objekta König GmbH, Objekta Hansa Center GmbH, Projekta Berlin 1 GmbH, Projekta Sechste GmbH, Leibniz Projektentwicklungs GmbH, Objekta Neudorf GmbH, Objekta Lüdenscheidt 1 GmbH, Projektgesellschaft Tegernsee GmbH & Co. KG, Westprime Real Estate GmbH, GfH Hausverwaltungs GmbH, Cosimo Development Engineering, CoBau GmbH, CPM GmbH, Cosimo Capital GmbH (Emittentin), Projekta Erste GmbH, Projekta 9 GmbH sowie Projekta 10 GmbH erhält das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Dipl.-Ing. Oral Coskun, dagegen keine Gehälter.

Dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin stehen Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte oder sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen,

Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art zu einem Gesamtbetrag von

- in Höhe von Euro 297.732,96 Gehälter für seine Tätigkeit als Geschäftsführer der Cosimo Investment Group GmbH
- in Höhe zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht konkret feststehenden unmittelbaren Gewinnbeteiligungen an der Cosimo Investment Group GmbH;
- in Höhe von Euro 1.774.452 mittelbare Gewinnbeteiligung an der Cosimo Capital GmbH (Anbieterin und Emittentin);
- in Höhe zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht konkret feststehenden mittelbaren Gewinnbeteiligungen an der Objekta II GmbH, Objekta Morian GmbH, Objekta Heinrich GmbH, Objekta König GmbH, Objekta Hansa Center GmbH, Projekta Berlin 1 GmbH, Projekta Sechste GmbH, Objekta Neudorf GmbH, Leibniz Projektentwicklung GmbH, Objekta Lüdenscheidt 1 GmbH, Leibnizstr. 75 Grundbesitz GmbH, Bielefelder Straße 163 Verwaltungen GmbH, Objekta Haan 1 GmbH, Westprime Real Estate GmbH, GfH Hausverwaltungs GmbH, Cosimo Development Engineering GmbH, CoBau GmbH, CPM GmbH, Projekta Erste GmbH, Tegernsee GmbH & Co. KG, Projekta Siebte GmbH, Projekta VII GmbH, Projekta 9 GmbH sowie Projekta 10 GmbH

für die Mindestlaufzeit von 2019 bis 2022 zu, wobei die darin berücksichtigten Jahresüberschüsse der Cosimo Capital GmbH (Anbieterin und Emittentin) in Höhe von Euro 1.774.452 nicht für die unbestimmte Laufzeit, sondern lediglich für die Mindestlaufzeit von 2019 bis 2022 berechnet wurden und nicht zur Ausschüttung kommen, sondern plangemäß bei der Cosimo Capital GmbH (Anbieterin und Emittentin) vorgetragen werden. Darüber hinaus stehen dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte oder sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen aller Art insgesamt zu.

Es sind keine Eintragungen in Bezug auf Verurteilungen des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin wegen einer Straftat nach den §§ 263 bis 283d des Strafgesetzbuchs, § 54 des Kreditwesengesetzes, § 119 des Wertpapierhandelsgesetzes oder § 369 der Abgabenordnung in einem Führungszeugnis enthalten. Das Führungszeugnis ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht älter als sechs Monate. Bei dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin handelt es sich um einen deutschen Staatsangehörigen. Ausländische Verurteilungen liegen nicht vor.

Über das Vermögen des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin wurde innerhalb der letzten fünf Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin war innerhalb der letzten fünf Jahre nicht in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde.

Es wurde keine Erlaubnis in Bezug auf das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin zum Betreiben von Bankgeschäften oder

zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht früher aufgehoben.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut sind.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist nicht für Unternehmen tätig, die der Emittentin Fremdkapital geben.

Konkrete unmittelbare und mittelbare Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Es ist zulässig, dass die Emittentin Finanzierungen an Gesellschaften der Cosimo Gruppe vergeben wird, bei denen das Mitglied der Geschäftsführung, Herr Oral Coskun, als Mitglied der Geschäftsführung tätig ist. Diese Gesellschaften verwenden die von der Emittentin erhaltenen Finanzierungen für die Realisierung von Immobilien (mittelbare Anlageobjekte). Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin nicht für Unternehmen tätig, die Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der unmittelbaren und mittelbaren Anlageobjekte erbringen.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Dipl.-Ing. Oral Coskun, ist bei folgenden mit der Emittentin und Anbieterin verbundenen Unternehmen gleichzeitig als Geschäftsführer tätig:

- Cosimo Investment Group GmbH (Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung),
- Objekta II GmbH,
- Objekta Morian GmbH,
- Objekta Heinrich GmbH,
- Objekta König GmbH,
- Objekta Hansa Center GmbH,
- Projekta Berlin 1 GmbH,
- Projekta Sechste GmbH,
- Leibniz Projektentwicklungs GmbH,
- Objekta Neudorf GmbH,
- Objekta Lüdenscheidt 1 GmbH,
- Projektgesellschaft Tegernsee GmbH & Co. KG,
- Westprime Real Estate GmbH,
- GfH Hausverwaltungs GmbH,
- Cosimo Development Engineering GmbH,
- CoBau GmbH, CPM GmbH,
- Projekta Erste GmbH,
- Projekta 9 GmbH sowie
- Projekta 10 GmbH.

Darüber hinaus ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin nicht für Unternehmen tätig, die mit der Emittentin und Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist nicht in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen

beteiligt, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut sind.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist nicht in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die der Emittentin Fremdkapital geben.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Dipl.-Ing. Oral Coskun, ist als Gesellschafter (95 % der GmbH-Anteile) an der Cosimo Investment Group GmbH unmittelbar beteiligt. Die Cosimo Investment Group GmbH ist unmittelbar in unterschiedlichen Beteiligungshöhen an der

- Cosimo Capital GmbH (Anbieterin und Emittentin)
- Objekta II GmbH,
- Objekta Morian GmbH,
- Objekta Heinrich GmbH,
- Objekta König GmbH,
- Objekta Hansa Center GmbH,
- Projekta Berlin 1 GmbH,
- Projekta Sechste GmbH,
- Objekta Neudorf GmbH,
- Objekta Lüdenscheidt 1 GmbH,
- Leibnizstr. 75 Grundbesitz GmbH,
- Bielefelder Straße 163 Verwaltungs GmbH,
- Objekta Haan 1 GmbH,
- Westprime Real Estate GmbH,
- GfH Hausverwaltungs GmbH,
- Cosimo Development Engineering GmbH,
- Projektgesellschaft Tegernsee GmbH & Co. KG,
- CoBau GmbH,
- CPM GmbH,
- Projekta Erste GmbH,
- Projekta Siebte GmbH,
- Projekta VII GmbH,
- Projekta 9 GmbH sowie
- Projekta 10 GmbH

beteiligt. Ferner ist die Cosimo Investment Group GmbH aufgrund ihrer unmittelbaren Beteiligung an der Objekta Neudorf GmbH mittelbar an der Leibniz Projektentwicklung GmbH beteiligt, bei welcher die Objekta Neudorf GmbH unmittelbar beteiligt ist. Zu den einzelnen Beteiligungshöhen wird auf die Darstellung im Abschnitt „Konzernstruktur/Beteiligungen“ auf Seite 45 bis 49 verwiesen. Aufgrund dessen ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Dipl.-Ing. Oral Coskun, mittelbar an den zuvor genannten Gesellschaften beteiligt. Es ist zulässig, dass die Emittentin Finanzierungen an Gesellschaften der Cosimo Gruppe vergeben wird, bei denen die Cosimo Investment Group GmbH als Gesellschafterin unmittelbar beteiligt ist bzw. sein wird. Diese Gesellschaften verwenden die von der Emittentin erhaltenen Finanzierungen für die Realisierung von Immobilien (mittelbare Anlageobjekte). Konkrete unmittelbare und mittelbare Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin nicht in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung

oder Herstellung der unmittelbaren und mittelbaren Anlageobjekte erbringen.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Dipl.-Ing. Oral Coskun, ist in Höhe von 95 % der GmbH-Anteile an der Cosimo Investment Group GmbH, unmittelbar beteiligt. Aufgrund seiner unmittelbaren Beteiligung an der Cosimo Investment Group GmbH ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Dipl.-Ing. Oral Coskun, mittelbar an folgenden mit der Emittentin und Anbieterin verbundenen Unternehmen beteiligt:

- Objekta II GmbH,
- Objekta Morian GmbH,
- Objekta Heinrich GmbH,
- Objekta König GmbH,
- Objekta Hansa Center GmbH,
- Projekta Berlin 1 GmbH,
- Projekta Sechste GmbH,
- Objekta Neudorf GmbH,
- Objekta Lüdenscheidt 1 GmbH,
- Leibnizstr. 75 Grundbesitz GmbH,
- Bielefelder Straße 163 Verwaltungs GmbH,
- Objekta Haan 1 GmbH,
- Westprime Real Estate GmbH,
- GfH Hausverwaltungs GmbH,
- Cosimo Development Engineering GmbH,
- Projektgesellschaft Tegernsee GmbH & Co. KG,
- CoBau GmbH,
- CPM GmbH,
- Projekta Erste GmbH,
- Projekta Siebte GmbH,
- Projekta VII GmbH,
- Projekta 9 GmbH sowie
- Projekta 10 GmbH

Ferner ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Dipl.-Ing. Oral Coskun, aufgrund seiner unmittelbaren Beteiligung in Höhe von 95 % der GmbH-Anteile an der Cosimo Investment Group GmbH, mittelbar an der Leibniz Projektentwicklung GmbH beteiligt, an welcher die Objekta Neudorf GmbH unmittelbar beteiligt ist. Zu den einzelnen Beteiligungshöhen wird auf die Darstellung im Abschnitt „Konzernstruktur/Beteiligungen“ auf Seite 45 bis 49 verwiesen.

Darüber hinaus ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin nicht in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit der Emittentin und Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin stellt der Emittentin kein Fremdkapital zur Verfügung. Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin vermittelt der Emittentin kein Fremdkapital.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin erbringt im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der unmittelbaren und mittelbaren Anlageobjekte keine Lieferungen oder Leistungen.

Gesellschafterversammlung

Die Gesellschafterversammlung fasst Beschlüsse im Hinblick auf die gesellschaftsrechtlichen und sonstigen Grundlagen der Emittentin, insbesondere über Änderungen des Gesellschaftsvertrages, Maßnahmen der Kapitalbeschaffung oder der Kapitalherabsetzung und über die Verwendung des Bilanzgewinns. Alleingesellschafterin der Emittentin ist die Cosimo Investment Group GmbH, vertreten durch die Mitglieder der Geschäftsführung, Herr Dipl.-Ing. Oral Coskun, Herr Ayhan Coskun sowie Herr Dr. Achim Matuszek. Die Cosimo Investment Group GmbH als Alleingesellschafterin der Emittentin steht ein alleiniges Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung der Emittentin zu.

Angaben zu sonstigen Personen gemäß § 12 Absatz 6 VermVerkProspV

Emittentin, Anbieterin und Prospektverantwortliche ist die Cosimo Capital GmbH. Aufgrund der Personenidentität wird hinsichtlich der Angaben zu dem Mitglied der Geschäftsführung der Anbieterin bzw. Prospektverantwortlichen gemäß § 12 Absatz 6 i.V.m. den Absätzen 1 bis 4 VermVerkProspV auf die obige Darstellung der Angaben zu dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin verwiesen (Seite 51 bis Seite 55).

Es gibt keine sonstigen Personen, die nicht in den Kreis der nach der VermVerkProspV angabepflichtigen Personen fallen, die jedoch die Herausgabe oder den Inhalt des Verkaufsprospekts oder die Abgabe oder den Inhalt des Angebots der Vermögensanlage wesentlich beeinflusst haben.

HAUPTMERKMALE DER ANTEILE / ABWEICHENDE RECHTE UND PFLICHTEN DER GESELLSCHAFTERIN DER EMITTENTIN ZUM ZEITPUNKT DER PROSPEKTAUFSTELLUNG

Bei der von den Anlegern zu erwerbenden Vermögensanlage „COSIMO Immobilieninvest III“ handelt es sich um ein Nachrangdarlehen. Die Anleger erwerben keine GmbH-Anteile und werden somit nicht Gesellschafter der Emittentin. Aufgrund dessen haben sie ganz andere Rechte und Pflichten als die Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Die Rechte und Pflichten der zukünftigen Anleger werden in dem folgenden Abschnitt „Hauptmerkmale der Anteile (Nachrangdarlehen) zukünftiger Anleger (Rechte und Pflichten)“ und die Rechte und Pflichten der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung werden in dem Abschnitt „Hauptmerkmale der Anteile (GmbH-Anteile) der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (Rechte und Pflichten)“ auf der Seite 56 aufgezählt.

Hauptmerkmale der Anteile (Nachrangdarlehen) zukünftiger Anleger (Rechte und Pflichten)

- Recht auf Zinszahlungen (§ 4 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „COSIMO Immobilieninvest III“ Seite 74) sowie Recht auf Rückzahlung der Vermögensanlage (§ 5 Abs. 2 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „COSIMO Immobilieninvest III“ Seite 74). Der Anleger tritt gemäß § 8 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „COSIMO Immobilieninvest III“ (Seite 75) zur Vermeidung einer Überschuldung im Sinne des § 19 InsO in der jeweils geltenden Fassung in einem etwaigen Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin sowie im Falle der Liquidation der Emittentin hiermit gemäß §§ 19 Abs. 2 Satz 2, 39 Abs. 2 InsO mit sämtlichen Ansprüchen auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung der Vermögensanlage im Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurück. Der Anleger

verpflichtet sich gemäß § 8 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „COSIMO Immobilieninvest III“ (Seite 75), sämtliche Ansprüche auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung der Vermögensanlage solange und soweit nicht geltend zu machen, wie die teilweise oder vollständige Erfüllung dieser Ansprüche zu einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO oder einer drohenden Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 18 InsO oder einer Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 17 InsO in ihrer jeweils geltenden Fassung führen würde (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre). Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften Nichterfüllung der Ansprüche des Anlegers aus den Nachrangdarlehen „COSIMO Immobilieninvest III“ führen.

- Kündigungsrecht (§ 6 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „COSIMO Immobilieninvest III“ Seite 74);
- Recht auf Übertragung (§ 5 Abs. 3 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „COSIMO Immobilieninvest III“ Seite 74);
- Recht auf Eintragung in das Anlegerregister (§ 2 Abs. 2 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „COSIMO Immobilieninvest III“ Seite 73);
- Pflicht zur Erbringung des gezeichneten Anlagebetrages zzgl. Agio in Höhe von 3 % (§ 3 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „COSIMO Immobilieninvest III“ Seite 74);
- Mitteilungspflicht über Änderung der Stammdaten (§ 2 Abs. 2 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „COSIMO Immobilieninvest III“ Seite 73);

- Pflicht zur Zahlung von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren, soweit die Emittentin nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zum Einbehalt von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist (§ 9 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „COSIMO Immobilieninvest III“ Seite 75);
- Pflicht zur Tragung der mit der Übertragung des Nachrangdarlehens verbundenen Kosten (§ 5 Abs. 3 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „COSIMO Immobilieninvest III“ Seite 74);
- Pflicht zur Zahlung einer Abgangsentschädigung bei vorzeitiger vertragswidriger Beendigung des Nachrangdarlehens (§ 7 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „COSIMO Immobilieninvest III“ Seite 74).

Hauptmerkmale der Anteile (GmbH-Anteile) der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (Rechte und Pflichten)

- Pflicht zur Erbringung der Stammeinlage;
- Informations- und Kontrollrecht;
- Recht auf Teilnahme an und Stimmrecht in der Generalversammlung;
- Recht auf Ergebnisbeteiligung;
- Recht auf Zahlung von Abfindungsguthaben bei Ausscheiden, welches höher als die erbrachte Stammeinlage sein kann;
- Recht zur Übertragung der GmbH-Anteile;
- Recht zur Bestellung/Abberufung des/der Mitglieds/er der Geschäftsführung der Emittentin oder Prokuristen;
- Pflicht zur Feststellung des Jahresabschlusses und Bestimmung über die Verwendung des Ergebnisses;
- Recht auf Änderung des Gesellschaftsvertrages;
- Recht auf Erhöhung des Stammkapitals;
- Recht auf Auflösung der Gesellschaft.

Es existieren keine ehemaligen Gesellschafter, denen Ansprüche aus ihrer Beteiligung bei der Emittentin zustehen.

DIE VERMÖGENSANLAGE (NACHRANGDARLEHEN)

Art, Anzahl und Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage

Art der angebotenen Vermögensanlage

Mit diesem Verkaufsprospekt wird eine Vermögensanlage in Form eines Nachrangdarlehens mit der Emissionsbezeichnung „COSIMO Immobilieninvest III“ zum Erwerb angeboten.

Das Nachrangdarlehen „COSIMO Immobilieninvest III“ begründet eine unmittelbare, nachrangige sowie unbesicherte Verbindlichkeit der Emittentin, das eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre enthält. Sämtliche Forderungen von Anlegern aus dem Nachrangdarlehen „COSIMO Immobilieninvest III“ sind untereinander gleichrangig. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Emittentin keine weiteren nachrangigen Kapitalanlagen an Anleger ausgegeben.

Der Anleger tritt gemäß § 8 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „COSIMO Immobilieninvest III“ (Seite 75) zur Vermeidung einer Überschuldung im Sinne des § 19 InsO in der jeweils geltenden Fassung in einem etwaigen Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin sowie im Falle der Liquidation der Emittentin hiermit gemäß §§ 19 Abs. 2 Satz 2, 39 Abs. 2 InsO mit sämtlichen Ansprüchen auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung der Vermögensanlage, im Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurück.

Bei der angebotenen Vermögensanlage handelt es sich nicht um Treuhandvermögen im Sinne des § 1 Absatz 2 Nummer 2 des Vermögensanlagegesetzes. Es wurde kein Treuhänder beauftragt und es existiert somit kein Treuhandvertrag.

Bei der angebotenen Vermögensanlage erfolgt keine Mittelverwendungskontrolle. Es wurde kein Mittelverwendungskontrollleur beauftragt und es existiert somit kein Mittelverwendungskontrollvertrag.

Anzahl und Gesamtbetrag, Erwerbspreis der angebotenen Vermögensanlage

Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage beträgt Euro 10.000.000. Der Mindestanlagebetrag beträgt Euro 10.000. Bei einem Mindestanlagebetrag von Euro 10.000 werden maximal 1.000 Nachrangdarlehen begeben. Die Emittentin ist berechtigt, den Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage um Euro 5.000.000 auf Euro 15.000.000 zu erhöhen. Bei einem Mindestanlagebetrag von Euro 10.000 werden dann maximal 1.500 Nachrangdarlehen begeben.

Erwerbspreis

Der Erwerbspreis entspricht dem gewählten Anlagebetrag des Anlegers. Der Mindestanlagebetrag beträgt Euro 10.000 (höhere Beträge müssen restfrei durch 1.000 teilbar sein).

Rechtliche Grundlagen des Angebotes

Rechtsgrundlage für die mit dem Nachrangdarlehen verbundenen Rechte sind §§ 488ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Hiernach ist der Anleger verpflichtet, der Emittentin einen Geldbetrag in der vorher vereinbarten Höhe zur Verfügung zu stellen und die Emittentin, dem Anleger den vorher vereinbarten Zins zu zahlen und das zur Verfügung gestellte Nachrangdarlehen zurückzuerstatten. Der weitere Inhalt von Nachrangdarlehen, insbesondere die Rangstellung der Rückzahlungsansprüche, ist jedoch nicht näher gesetzlich geregelt, so dass sich das Rechtsverhältnis der Anleger zu der Emittentin ausschließlich aus den im Verkaufsprospekt auf Seite 73 bis Seite 75 abgedruckten Bedingungen des Nachrangdarlehens „COSIMO Immobilieninvest III“ ergeben, in dem Einzelheiten wie die Höhe der Zinsen, Nachrangigkeit des Rückzahlungsanspruchs, Zahlungsvorbehalte, Laufzeit etc. geregelt sind.

Gewährungszeitpunkt

Die Vermögensanlage gilt am Tag der Gutschrift des Anlagebetrags des Anlegers nach Zeichnung auf dem Konto der Emittentin als gewährt.

Zinsrechte

Zinssatz und Zinszahlungen

Der Anleger hat während der Laufzeit der Vermögensanlage gegen die Emittentin vorbehaltlich der Zahlungsvorbehalte des § 8 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „COSIMO Immobilieninvest III“ (Seite 75) einen Anspruch auf Zahlung eines Zinses in Höhe von 6 % p. a. bezogen auf den valutierten (eingezahlten) Anlagebetrag.

Zinslauf

Das Nachrangdarlehen ist ab dem 01. des auf den jeweiligen Gewährungszeitpunkt des Anlegers folgenden Kalendermonats zinsberechtig. Der erste Zinslauf beginnt am 01. des auf den jeweiligen Gewährungszeitpunkt des Anlegers folgenden Kalendermonats und endet nach Ablauf von zwölf Monaten am letzten Kalendertag des Kalendermonats. Folgende Zinsläufe (volle Zinsläufe) beginnen jeweils am ersten Kalendertag des Kalendermonats, der auf den Ablauf des vorherigen Zinslaufs folgt, und enden nach Ablauf von zwölf Monaten am letzten Kalendertag des Kalendermonats. Ab Laufzeitende bis zur Rückzahlung der Vermögensanlage wird das Nachrangdarlehen nicht verzinst.

Zinstermin

Die Zahlung der Zinsen für einen Zinslauf erfolgt am dritten Bankarbeitstag nach Ablauf des jeweiligen Zinslaufes.

Laufzeit und Kündigungsrechte

Laufzeit, Kündigung

Die Laufzeit der Vermögensanlage ist unbestimmt. Sie beginnt für den jeweiligen Anleger am 01. des auf den jeweiligen Gewährungszeitpunkt folgenden Kalendermonats und endet durch Kündigung. Eine erstmalige ordentliche Kündigung ist sowohl für

den Anleger als auch die Emittentin zum Ablauf der Mindestlaufzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zulässig. Die Mindestlaufzeit beginnt am 01. des auf den jeweiligen Gewährungszeitpunkt des Anlegers folgenden Kalendermonats und endet nach drei Jahren. Somit hat die Vermögensanlage eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten ab dem jeweiligen Gewährungszeitpunkt des Anlegers im Sinne des § 5a Vermögensanlagegesetz. Nach Ablauf der Mindestlaufzeit kann die Vermögensanlage unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ablauf eines weiteren Jahres gekündigt werden. Die Kündigung des Anlegers hat schriftlich (z. B. Brief, Fax oder E-Mail) gegenüber der Emittentin und die ordentliche Kündigung der Emittentin durch Bekanntmachung zu erfolgen. Daneben besteht das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund.

Daher beginnt die Laufzeit der Vermögensanlage bei einer Zeichnung im Jahr 2019 und einem Gewährungszeitpunkt z. B. am 15. November 2019 am 01. Dezember 2019 und kann erstmals zum Ablauf der Mindestlaufzeit von drei Jahren zum 30. November 2022 gekündigt werden.

Erfolgt zu dem jeweiligen Termin keine Kündigung, so kann die Vermögensanlage nachfolgend jeweils zum Ablauf von zwölf weiteren Monaten gekündigt werden, also im dargestellten Beispiel zum 30. November 2023, 30. November 2024.

Die Kündigung des Anlegers hat schriftlich (z. B. Brief, Fax oder E-Mail) gegenüber der Emittentin und die ordentliche Kündigung der Emittentin durch Bekanntmachung zu erfolgen.

Sonderkündigungsrecht der Emittentin

Die Emittentin ist berechtigt, nach Ablauf einer Laufzeit von zwei Jahren der Vermögensanlage ab dem jeweiligen Gewährungszeitpunkt der jeweiligen Anleger jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten vorzeitig zu kündigen (Sonderkündigungsrecht der Emittentin). Teilkündigungen sind zulässig. Die Kündigung der Emittentin erfolgt durch Bekanntmachung.

Rückzahlungsanspruch

Der Anleger hat gegen die Emittentin nach Wirksamwerden der Kündigung vorbehaltlich der Zahlungsvorbehalte des § 8 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „COSIMO Immobilieninvest III“ (Seite 75) einen Anspruch auf Rückzahlung der Vermögensanlage. Die Rückzahlung der wirksam gekündigten Vermögensanlage erfolgt am dritten Bankarbeitstag nach Wirksamwerden der Kündigung.

Zahlungsvorbehalt , vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre

Der Anleger verpflichtet sich gemäß § 8 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „COSIMO Immobilieninvest III“ (Seite 75), sämtliche Ansprüche auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung der Vermögensanlage solange und soweit nicht geltend zu

machen, wie die teilweise oder vollständige Erfüllung dieser Ansprüche zu einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO oder einer drohenden Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 18 InsO oder einer Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 17 InsO in ihrer jeweils geltenden Fassung führen würde (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre). Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften Nichterfüllung der Ansprüche des Anlegers aus den Nachrangdarlehen „COSIMO Immobilieninvest III“ führen.

Liquidationserlös

Die Anleger haben keine Rechte an den Vermögensgegenständen und Rechten der Emittentin und sind auch nicht am Liquidationserlös der Emittentin beteiligt.

Rangstellung der Zahlungsansprüche

Das Nachrangdarlehen „COSIMO Immobilieninvest III“ begründet gemäß § 8 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „COSIMO Immobilieninvest III“ (Seite 75) eine unmittelbare, nachrangige sowie unbesicherte Verbindlichkeit der Emittentin, das eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre enthält. Sämtliche Forderungen von Anlegern aus dem Nachrangdarlehen „COSIMO Immobilieninvest III“ sind untereinander gleichrangig. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Emittentin keine weiteren nachrangigen Kapitalanlagen an Anleger ausgegeben.

Der Anleger tritt gemäß § 8 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „COSIMO Immobilieninvest III“ (Seite 75) zur Vermeidung einer Überschuldung im Sinne des § 19 InsO in der jeweils geltenden Fassung in einem etwaigen Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin sowie im Falle der Liquidation der Emittentin hiermit gemäß §§ 19 Abs. 2 Satz 2, 39 Abs. 2 InsO mit sämtlichen Ansprüchen auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung der Vermögensanlage im Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurück.

Die Forderungen aus dem Nachrangdarlehen werden erst nach Befriedigung dieser vorrangigen Forderungen befriedigt, jedoch gleichrangig mit den Forderungen aus anderen von der Emittentin ausgegebenen nachrangigen Kapitalanlagen im Sinne von § 39 Abs. 2 der Insolvenzordnung (z. B. andere Nachrangdarlehen, Genussrechte oder stille Beteiligungen). Sämtliche Forderungen von Anlegern aus dem Nachrangdarlehen sind untereinander gleichrangig. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Emittentin keine weiteren nachrangigen Kapitalanlagen an Anleger ausgegeben.

Zahlstelle für Auszahlungen an den Anleger

Zahlstelle, die bestimmungsgemäß Zahlungen an den Anleger ausführt, ist die Cosimo Capital GmbH (Geschäftsanschrift: Stapeltor 8, D-47051 Duisburg) in eigener Durchführung. Die

Emittentin ist berechtigt, weitere Zahlstellen zu benennen und die Benennung einzelner Zahlstellen zu widerrufen. Weitere Zahlstellen oder Stellen, die bestimmungsgemäß Zahlungen an den Anleger ausführen, wurden nicht eingerichtet.

Mitwirkungsrechte

Nach den gesetzlichen Bestimmungen obliegt die Vertretung der Emittentin allein dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin. Dem Anleger werden keine gesellschaftsrechtlichen Mitwirkungsrechte, wie Teilnahme an und Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung gewährt.

Mitwirkungspflicht

Um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, sind die Anleger verpflichtet, Änderungen des Namens (z. B. infolge einer Heirat), der Anschrift oder anderer für die Verwaltung der Vermögensanlage relevanter Daten (wie z. B. Kontoverbindung) der Emittentin unverzüglich anzuzeigen. Die Emittentin ist berechtigt, mit befreiender Wirkung an die im Anlegerregister eingetragenen Anleger zu leisten.

Übertragbarkeit der Vermögensanlage

Die Übertragung der Rechte und Pflichten des Anlegers aus der Vermögensanlage sowie die Vermögensanlage selbst ist mit schriftlicher Zustimmung der Emittentin durch Abtretung jederzeit möglich. Die Übertragung kann vollständig oder in Teilbeträgen erfolgen. Mindestbeträge sind nicht einzuhalten. Die Kosten der Übertragung der Rechte und Pflichten aus der Vermögensanlage trägt der Anleger. Im Falle des Todes des Anlegers treten die Erben an dessen Stelle.

Freie Handelbarkeit der Vermögensanlage

Da der Anleger die Vermögensanlage auf Dritte übertragen kann, ist sie auch handelbar. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung gibt es keinen organisierten Markt, an dem das Nachrangdarlehen der Emittentin gehandelt wird. Eine Veräußerung ist daher nur durch einen privaten Verkauf durch den Anleger oder gegebenenfalls durch Vermittlung der Emittentin möglich. Im Falle des Todes des Anlegers treten die Erben an dessen Stelle. Ferner bedarf es der schriftlichen Zustimmung der Emittentin. Aufgrund der vorgenannten Voraussetzungen der Übertragung sowie des Fehlens eines organisierten Marktes ist die freie Handelbarkeit stark eingeschränkt. Die Kosten der Übertragung der Rechte und Pflichten aus der Vermögensanlage trägt der Anleger. Über die konkrete Höhe der vorgenannten Kosten kann von der Anbieterin keine Aussage getroffen werden.

Bekanntmachungen

Die Anleger betreffende Bekanntmachungen erfolgen mittels Brief an die im Anlegerregister der Emittentin benannte Anschrift des Anlegers.

Anzuwendendes Recht und Gerichtsstand

Gerichtsstand für alle sich aus dem Rechtsverhältnis zwischen Anleger und Emittentin ergebenden Rechtsstreitigkeiten ist der Sitz der Emittentin. Diese Gerichtsstandvereinbarung beschränkt nicht das Recht eines Anlegers, Verfahren vor einem anderen zuständigen Gericht anzustrengen. Ebenso wenig schließt die Einleitung von Verfahren vor einem oder mehreren anderen Gerichtsständen die Einleitung von Verfahren an einem anderen Gerichtsstand aus, falls und soweit dies rechtlich zulässig ist.

Angaben zu Gewährleistungen gemäß § 14 VermVerkProspV

Für die Verzinsung oder Rückzahlung der angebotenen Vermögensanlage hat keine juristische Person oder Gesellschaft die Gewährleistung übernommen.

Erwerbsvoraussetzungen

Zeichnungsschein

Für den Erwerb der Vermögensanlage mit der Emissionsbezeichnung „COSIMO Immobilieninvest III“ ist die Übermittlung des vollständig ausgefüllten und von dem Anleger eigenhändig unterschriebenen Zeichnungsscheins Voraussetzung. Die Zeichnung der Vermögensanlage durch den Anleger wird mit Annahme des Zeichnungsscheins durch die Cosimo Capital GmbH, vertreten durch das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, wirksam.

Die Annahme durch das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin setzt einen vollständigen und richtig ausgefüllten Zeichnungsschein voraus, insbesondere muss der Anleger angeben, wie hoch sein Anlagebetrag sein soll.

Auf dem Zeichnungsschein bestätigt der Anleger u. a., dass er den Verkaufsprospekt inkl. der Informationen für den Verbraucher mit der Widerrufsbelehrung einschließlich etwaiger Nachträge, das Vermögensanlagen-Informationsblatt sowie eine Durchschrift des Zeichnungsscheins erhalten hat.

Die Stelle, die Zeichnungen oder auf den Erwerb von Anteilen oder Beteiligungen gerichtete Willenserklärungen des Publikums entgegennimmt, ist die Cosimo Capital GmbH, Stapeltor 8, D-47051 Duisburg.

Einzahlungen, Zahlungsweise

Die Überweisung des Erwerbspreises zzgl. Agio in Höhe von 3 % des Erwerbspreises erfolgt auf das Konto der Cosimo Capital GmbH bei der Sparkasse Duisburg, IBAN DE50 3505 0000 0200 2874 72, BIC DUISDE33XXX. Als Verwendungszweck hat der Anleger bei Überweisung des Erwerbspreises Folgendes anzugeben: seinen Namen, seinen Vornamen, Nachrangdarlehen – COSIMO Immobilieninvest III.

Der Erwerbspreis ist vierzehn Tage nach Zugang des von der Emittentin angenommenen Zeichnungsscheins beim Anleger zur Zahlung fällig.

Die Anleger erhalten über den Eingang der Zahlungen (Gutschrift auf dem Konto der Emittentin) eine Mitteilung von der Emittentin.

Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt

Das Angebot erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland. Ein gleichzeitiges Angebot in anderen Staaten erfolgt nicht und ist auch nicht vorgesehen.

Die Vermögensanlage richtet sich an Privatkunden (natürliche oder juristische Personen) gemäß § 67 Absatz 3 des Wertpapierhandelsgesetzes, die über ausreichende Kenntnisse und Erfahrungen mit Vermögensanlagen verfügen, um die Risiken aus der angebotenen Vermögensanlage (siehe Kapitel „Risiken der Vermögensanlage“ Seite 24 bis Seite 30) angemessen beurteilen zu können. Die Anleger müssen über einen Wohnsitz/Sitz in der Bundesrepublik Deutschland und deutscher Steueridentifikationsnummer verfügen.

Der Anlagehorizont des Anlegers sollte auf eine mittelfristige Investition in die Vergabe von Finanzierungen an Gesellschaften zur Realisierung von Immobilien ausgerichtet sein. Die Laufzeit der Vermögensanlage beginnt für den jeweiligen Anleger am 01. des auf den jeweiligen Gewährungszeitpunkt folgenden Kalendermonats und endet durch Kündigung. Eine erstmalige ordentliche Kündigung ist sowohl für den Anleger als auch die Emittentin zum Ablauf der Mindestlaufzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zulässig. Die Mindestlaufzeit beginnt am 01. des auf den jeweiligen Gewährungszeitpunkt des Anlegers folgenden Kalendermonats und endet nach drei Jahren. Nach Ablauf der Mindestlaufzeit kann die Vermögensanlage unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ablauf eines weiteren Jahres ordentlich gekündigt werden.

Der Anleger sollte wirtschaftlich fähig sein, Verluste, die sich aus der Vermögensanlage ergeben können, zu tragen. Insbesondere sollte er wirtschaftlich fähig sein, einen Totalverlust des eingesetzten Anlagebetrags bis zu 100 % des eingesetzten Kapitals tragen zu können, wobei eine Gefährdung des weiteren Vermögens des Anlegers nicht ausgeschlossen ist. Das den Anleger treffende maximale Risiko ist die Privatinsolvenz des Anlegers. In diesem Zusammenhang wird auf das den Anleger treffende Maximalrisiko, welches im Kapitel „Risiken der Vermögensanlage“ auf Seite 24 ausführlich dargestellt ist, verwiesen.

Es wird empfohlen, individuellen fachlichen Rat durch eine unabhängige Beratung einzuholen.

Zeichnungsfrist, Schließungsmöglichkeit

Gemäß § 9 Abs. 1 VermAnlG muss der Verkaufsprospekt mindestens einen Werktag vor dem öffentlichen Angebot veröffentlicht werden. Der Verkaufsprospekt ist in der Form zu veröffentlichen, dass er entweder auf der Internetseite des Anbieters und im Bundesanzeiger veröffentlicht wird oder auf der Internetseite des Anbieters veröffentlicht und bei den im Verkaufsprospekt benannten Zahlstellen zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten wird; dies ist im Bundesanzeiger bekanntzu machen. Einen Werktag nach Veröffentlichung des Verkaufsprospektes beginnt das öffentliche Angebot der Vermögensanlage.

Die Zeichnungsfrist endet mit Vollplatzierung der Vermögensanlage, jedoch spätestens zwölf Monate nach Billigung des Verkaufsprospektes.

Die Emittentin ist durch Beschluss des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin ohne Angabe von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger jederzeit berechtigt, die Zeichnung vorzeitig zu schließen. Die Emittentin ist durch Beschluss des Mitglieds der Geschäftsführung der Emittentin jederzeit berechtigt, ohne Angaben von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger, Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen. Darüber hinaus bestehen keine Möglichkeiten, die Zeichnung vorzeitig zu schließen oder Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen.

Verkaufsprospekt, Nachträge, Veröffentlichungspflicht

Prospektdatum

Datum der Prospektaufstellung ist der 22. Oktober 2019.

Nachtrag

Soweit während der Zeichnungsfrist der Vermögensanlage neue Umstände oder wesentliche Unrichtigkeiten in Bezug auf die im

Verkaufsprospekt enthaltenen Angaben auftreten oder festgestellt werden, die für die Beurteilung der Emittentin oder die angebotenen Vermögensanlage von wesentlicher Bedeutung sind, so hat die Anbieterin von Gesetzes wegen diese Veränderungen unverzüglich in einem Nachtrag zum Verkaufsprospekt zu veröffentlichen.

Veröffentlichungspflicht

gemäß § 11a Vermögensanlagengesetz

Die Emittentin der Vermögensanlage ist nach Beendigung des öffentlichen Angebotes der Vermögensanlage verpflichtet, jede Tatsache, die sich auf sie oder die von ihr emittierten Vermögensanlage unmittelbar bezieht und nicht öffentlich bekannt ist, unverzüglich zu veröffentlichen, wenn sie geeignet ist, die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen gegenüber dem Anleger erheblich zu beeinträchtigen. Die Verpflichtung entfällt mit vollständiger Tilgung der Vermögensanlage.

Zahlstellen oder andere Stellen, an denen der Verkaufsprospekt, das Vermögensanlagen- Informationsblatt, der letzte veröffentlichte Jahresabschluss und der Lagebericht zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten werden

Der Verkaufsprospekt, etwaige Nachträge, das Vermögensanlagen- Informationsblatt sowie der letzte veröffentlichte Jahresabschluss und der Lagebericht werden zur kostenlosen Ausgabe bei der Zahlstelle Cosimo Capital GmbH, Stapeltor 8, D-47051 Duisburg, bereitgehalten. Weitere Zahlstellen oder andere Stellen, an denen der Verkaufsprospekt, das Vermögensanlagen- Informationsblatt, der letzte veröffentlichte Jahresabschluss und der Lagebericht zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten werden, wurden nicht eingerichtet.

Die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption

ALLGEMEINER HINWEIS

Die nachfolgende Darstellung behandelt die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage. Grundlage der Ausführungen in diesem Abschnitt, sowie im gesamten Verkaufsprospekt ist das zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (22. Oktober 2019) geltende nationale Steuerrecht (gesetzliche Regelungen, veröffentlichte Verwaltungsanweisungen, aktuelle Rechtsprechung der Finanzgerichte) der Bundesrepublik Deutschland. Zur Darstellung der steuerlichen Konzeption werden steuerliche Fachausdrücke verwendet, die nicht mit dem allgemeinen Sprachgebrauch übereinstimmen müssen. Sollte der Anleger nicht mit der Verwendung dieser

Fachausdrücke vertraut sein, sollten zum Verständnis des Textes entsprechend qualifizierte Berater (z. B. Steuerberater) in Anspruch genommen werden.

Die nachfolgenden Erläuterungen gelten für im Inland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Anleger, die der Emittentin ein Nachrangdarlehen als Anleger gewähren und die Vermögensanlage im Privatvermögen halten. Zählt die Vermögensanlage dagegen zum Betriebsvermögen des Anlegers ergeben sich abweichende steuerliche Rechtsfolgen, die in diesem Abschnitt nicht dargestellt werden. Ebenfalls werden keine

Aussagen zu den steuerlichen Auswirkungen getroffen, die sich bei Anlegern ergeben, die ihren Wohnsitz oder ihren gewöhnlichen Aufenthalt nicht in der Bundesrepublik Deutschland haben.

Bei den nachfolgenden Ausführungen ist zu beachten, dass die steuerliche Einnahmen- und Ausgabengestaltung sich jeweils nach der individuellen Situation eines jeden einzelnen Anlegers

richtet. In Zweifelsfragen – insbesondere im Hinblick auf die persönliche Steuersituation – sollte in jedem Fall der eigene Steuerberater zu Rate gezogen werden.

Weder die Emittentin noch eine andere Person übernehmen die Zahlung von Steuern für den Anleger.

EINKOMMENSTEUER

Einkunftsart

Durch die Einzahlung des Anlagebetrags überlässt der Anleger dem Unternehmen Kapitalvermögen zur Nutzung. Aus dieser Nutzungsüberlassung fließt dem Anleger während der Laufzeit des Nachrangdarlehens ein Entgelt, die Zinsen, zu. Die Zinszahlungen rechnen daher steuerlich zu den Einkünften aus Kapitalvermögen (§ 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG) und unterliegen damit der Einkommensteuer.

Abgeltungssteuer

Die Zinsen des Anlegers werden von der Abgeltungsteuer (§ 32d EStG) erfasst. Bei der Abgeltungsteuer handelt es sich um einen besonderen Steuersatz für Einkünfte aus Kapitalvermögen. Der Abgeltungsteuersatz beträgt dabei einheitlich 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlags von 5,5 % und eventueller Kirchensteuer. Der abgeltende Steuersatz ist auf die Bruttoeinnahmen anzuwenden.

Bei dem angebotenen Nachrangdarlehen wird ein Steuerabzug von der Emittentin nicht vorgenommen. An den Anleger kommt der gesamte Zinsbetrag zur Auszahlung. Die Zinsen hat der Anleger in seiner Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der persönlichen Veranlagung erfolgt die Besteuerung der Zinseinnahmen grundsätzlich mit dem Abgeltungsteuersatz.

Steuerpflichtige mit einem geringeren persönlichen Einkommensteuersatz als dem Abgeltungsteuersatz in Höhe von 25 % haben jedoch die Möglichkeit, eine Veranlagungsoption (Günstigerprüfung) in Anspruch zu nehmen (§ 32d Abs. 6 EStG). Auf

Antrag des Anlegers können die Erträge aus Zinsen auch mit dem persönlichen Steuersatz versteuert werden, wenn der persönliche Steuersatz unter 25 % liegt. Der Anleger hat diese Wahlmöglichkeit im Rahmen seiner Veranlagung geltend zu machen. Das Finanzamt prüft bei der Steuerfestsetzung von Amts wegen, ob die Anwendung der allgemeinen Regel zu einer niedrigeren Steuerfestsetzung führt.

Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

Hält der Anleger die Vermögensanlage im Privatvermögen, unterliegt der Veräußerungsgewinn unabhängig von der Haltedauer seit dem 01. Januar 2009 als Einkunft aus Kapitalvermögen ebenfalls der Abgeltungsteuer (§ 20 Abs. 2 Nr. 7 EStG). Zur Höhe der Abgeltungsteuer sowie zum Verfahren des Steuerabzugs wird auf die obigen Erläuterungen verwiesen. Eine Verrechnung von Verlusten mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten sowie ein Verlustrücktrag (Verlustabzug nach § 10d EStG) sind ausgeschlossen. Verluste können jedoch grundsätzlich mit allen Einkünften aus Kapitalerträgen verrechnet werden.

Sparer-Pauschbetrag

Die Einnahmen (Zinsen bzw. Veräußerungsgewinne, die der Abgeltungsteuer unterliegen) bleiben steuerfrei, soweit sie zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen des Anlegers den Sparer-Pauschbetrag in Höhe von jährlich Euro 801,- (Euro 1.602,- bei zusammen veranlagten Eheleuten) nicht übersteigen (§ 20 Abs. 9 EStG). Tatsächlich angefallene Werbungskosten, selbst wenn sie den Sparer-Pauschbetrag übersteigen, können nicht geltend gemacht werden.

SONSTIGE STEUERN

Der Erwerb der Vermögensanlage durch Erbfall oder Schenkung unterliegt der Erbschaft- und Schenkungsteuer. Voraussetzung dafür ist, dass der Erblasser zur Zeit seines Todes bzw. der Schenker zur Zeit der Ausführung der Schenkung oder der Erwerber zur Zeit der Entstehung der Steuer ein Inländer im Sinne des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (§ 2 ErbStG) ist. Familienangehörige und Verwandte können Freibeträge in Anspruch nehmen und damit ggf. eine Besteuerung vermeiden. Die Höhe der möglichen Freibeträge sowie der anwendbare

Steuersatz bestimmen sich nach dem Verwandtschaftsgrad zwischen Erblasser bzw. Schenker und dem Erwerber.

Der Erwerb und die Veräußerung der Vermögensanlage unterliegen nicht der Umsatzsteuer. Ebenso ist der Abzug einer eventuell anfallenden Vorsteuer grundsätzlich ausgeschlossen.

Anleger sollten sich auf jeden Fall durch einen Steuerberater beraten lassen.

Finanzteil

Da die Emittentin vor weniger als 18 Monaten gegründet worden ist und noch keinen Jahresabschluss und Lagebericht nach § 24 des Vermögensanlagengesetzes erstellt hat, muss der Verkaufsprospekt abweichend von den Anforderungen nach den §§ 10, 11 und 13 VermVerkProspV eine Eröffnungsbilanz; eine Zwischenübersicht, deren Stichtag höchstens zwei Monate vor

der Aufstellung des Verkaufsprospekts liegen darf; die voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage mindestens für das laufende und die folgenden drei Geschäftsjahre; Planzahlen der Emittentin zu Investitionen, Produktion, Umsatz und Ergebnis, mindestens für das laufende und die folgenden drei Geschäftsjahre enthalten.

ERÖFFNUNGSBILANZ DER COSIMO CAPITAL GMBH ZUM 18. JUNI 2018

Eröffnungsbilanz zum 18. Juni 2018 · Cosimo Capital GmbH von eigenem Vermögen, Duisburg

AKTIVA	EUR	PASSIVA	EUR	EUR
A. Umlaufvermögen		A. Eigenkapital		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	
– davon eingeforderte, noch ausstehende Kapitaleinlagen EUR 12.500,00	12.500,00	nicht eingeforderte, noch ausstehende Kapitaleinlagen	-12.500,00	
		eingefordertes Kapital		12.000,00
	12.500,00			12.500,00

ZWISCHENÜBERSICHT DER COSIMO CAPITAL GMBH ZUM 31. AUGUST 2019

Wesentliche Änderungen der Angaben der Zwischenübersicht, die nach dem Stichtag eingetreten sind, bestehen nicht.

Zwischen-Bilanz zum 31. August 2019

AKTIVA	EUR	PASSIVA	EUR
A. Umlaufvermögen		A. Eigenkapital	
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.965,81	II. Fehlbetrag 18.06.2018 - 31.08.2019	-19.732,62
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	86,57	B. Verbindlichkeiten	
		Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.785,00
	7.052,38		7.052,38

Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung vom 18. Juni 2018 bis zum 31. August 2019

	EUR	EUR
1. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	434,50	
b) Werbe- und Reisekosten	15.369,60	
c) verschiedene betriebliche Kosten	4.393,92	20.198,02
2. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		494,40
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 366,66		
3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		29,00
4. Ergebnis nach Steuern		-19.732,62
5. Fehlbetrag 18.06.2018–31.08.2019		19.732,62

Erläuterungen der Zwischenübersicht der Cosimo Capital GmbH zum 31. August 2019

Zwischen-Bilanz zum 31. August 2019

Aktiva

Unter den „Forderungen gegen verbundene Unternehmen“ ist das Darlehen an die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, Cosimo Investment Group GmbH, ausgewiesen. Zum Stichtag der Zwischen-Bilanz, 31. August 2019, valutiert dieses mit einem Betrag von Euro 6.965,81.

Unter „Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks“ sind die liquiden Mittel der Emittentin ausgewiesen.

Passiva

Unter „Eigenkapital“ ist zum einen das gezeichnete Kapital der Emittentin in Höhe von Euro 25.000 unter „Gezeichnetes Kapital“ ausgewiesen. Ferner beinhaltet diese Position den im Zeitraum 18. Juni 2018 bis 31. August 2019 erwirtschafteten Fehlbetrag in Höhe von Euro 19.732,62 („Fehlbetrag 18.06.2018–31.08.2019“). Dieser ergibt sich aus der Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung.

Unter den Verbindlichkeiten sind die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung vom 18. Juni 2018 bis zum 31. August 2019

Die „sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ beinhalten die Aufwendungen der Emittentin für Versicherungen, Beiträge und Abgaben, Werbe- und Reisekosten sowie Kosten für Telefon, Büromaterial, Steuerberater („verschiedene betriebliche Kosten“).

Die „sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge“ beinhalten die Zinsen auf das der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung gewährte Darlehen.

Die „Zinsen und ähnlichen Aufwendungen“ beinhalten Zinsaufwendungen auf den Ausgleich einer Rechnung für Leistungen des Steuerberaters, welche nach Fälligkeit gezahlt worden ist.

Das Ergebnis nach Steuern beläuft sich auf -19.732,62, so dass zum Stichtag der Zwischenübersicht, 31. August 2019, seitens der Emittentin ein Fehlbetrag in dieser Höhe erwirtschaftet worden ist.

VORAUSSICHTLICHE VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER COSIMO CAPITAL GMBH

Die nachfolgende Vermögens-, Finanz- und Ertragslage stellt die prognostizierte Entwicklung der Emittentin für die Geschäftsjahre 2019 bis 2023 dar. Die geplante Vermögenslage wird in Form von Plan-Bilanzen abgebildet und zeigt die prognostizierte Entwicklung des Eigen- und des Fremdkapitals (Passiva) der Emittentin unter besonderer Berücksichtigung der Kapitalmarktemission sowie die hieraus abgeleitete Vermögenslage (Aktiva).

Die Kalkulation der Entwicklung der Ertragslage wird in Form von Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen abgebildet. Die geplante Finanzlage der Emittentin wird im Rahmen von Plan-Liquiditätsrechnungen dargestellt. Die Zahlen basieren auf Annahmen und Schätzungen. Insoweit wird auf das Kapitel „Risiken der Vermögensanlage“ und insbesondere den Abschnitt „Prognoserisiko“ (siehe Seite 29) verwiesen.

Voraussichtliche Vermögenslage der Cosimo Capital GmbH (PROGNOSE)

AKTIVA	31.12.19 · Euro	31.12.20 · Euro	31.12.21 · Euro	31.12.22 · Euro
A. Anlagevermögen				
Finanzanlagen	10.000.000	10.640.000	11.360.000	9.860.000
Summe Anlagevermögen	10.000.000	10.640.000	11.360.000	9.860.000
B. Umlaufvermögen				
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	133.333	141.867	150.400	131.467
2. Guthaben bei Kreditinstituten	3.000	57.867	61.634	209.515
Summe Umlaufvermögen	136.333	199.734	212.034	340.982
Bilanzsumme	10.136.333	10.839.734	11.572.034	10.200.982

PASSIVA	31.12.19 · Euro	31.12.20 · Euro	31.12.21 · Euro	31.12.22 · Euro
A. Eigenkapital				
1. Gezeichnetes Kapital	25.000	25.000	25.000	25.000
2. Kapitalrücklage	250.000	0	0	0
3. Gewinn-/Verlustvortrag	-20.000	-203.667	426.234	1.100.048
4. Jahresüberschuss	-183.667	629.900	673.814	654.405
Summe Eigenkapital	71.333	451.233	1.125.048	1.779.453
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	0	323.500	381.986	366.528
2. Sonstige Rückstellungen	15.000	15.000	15.000	15.000
Summe Rückstellungen	15.000	338.500	396.986	381.528
D. Verbindlichkeiten				
1. Nachrangdarlehen	10.000.000	10.000.000	10.000.000	8.000.000
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0	0	0
3. Sonstige Verbindlichkeiten (Zinsaufwand)	50.000	50.000	50.000	40.000
Summe Verbindlichkeiten	10.050.000	10.050.000	10.050.000	8.040.000
Bilanzsumme	10.136.333	10.839.733	11.572.034	10.200.981

Erläuterungen der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge der voraussichtlichen Vermögenslage der Cosimo Capital GmbH

Aktiva

A. Anlagevermögen

Die im Anlagevermögen ausgewiesenen Finanzanlagen beinhalten die geplanten Investitionen der Emittentin in die Vergabe von Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Gesellschaften (Darlehen, Unternehmensbeteiligungen (stiller Gesellschafter, GmbH-Anteile, Aktien, Kommanditanteile), Genussrechte). Der Schwerpunkt soll hierbei auf Gesellschaften der Cosimo Gruppe liegen. Im Geschäftsjahr 2019 werden nach den Planungen die aus der Emission des angebotenen Nachrangdarlehens zugeflossenen Mittel in Höhe von Euro 10.000.000 für die geplanten Investitionen genutzt (PROGNOSE). In den folgenden Geschäftsjahren 2020 und 2021 sollen die Investitionen aus den erwirtschafteten Zinserträgen der Emittentin erfolgen (PROGNOSE).

B. Umlaufvermögen

Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen handelt es sich um die Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen, die die Gesellschaften für die von der Emittentin vergebene Finanzierung für den Kalendermonat Dezember des jeweiligen Geschäftsjahres zu zahlen haben (PROGNOSE). Diese Zinsen oder Ergebnisbeteiligungen entstehen zwar im Kalendermonat Dezember des jeweiligen Geschäftsjahres, werden jedoch erst zu Beginn des folgenden Geschäftsjahres an die Emittentin gezahlt.

Aus Vereinfachungsgründen wurden unter dieser Position nicht nur die Forderungen aus zukünftigen Finanzierungsverträgen mit Gesellschaften der Cosimo Gruppe, sondern auch die Forderungen aus zukünftigen Finanzierungsverträgen mit anderen, nicht der Cosimo Gruppe angehörige, Gesellschaften ausgewiesen.

Ferner beinhaltet die Position das Darlehen zwischen der Emittentin und der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zu Zeitpunkt der Prospektaufstellung.

Guthaben bei Kreditinstituten

Zum Umlaufvermögen zählt das Guthaben bei Kreditinstituten einschließlich Kassenbestand.

Passiva

A. Eigenkapital

1. Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital enthält das Stammkapital der Emittentin in Höhe von Euro 25.000. Nach den Planungen sind für den prognostizierten Zeitraum keine Erhöhungen geplant (PROGNOSE).

2. Kapitalrücklage

In dieser Position wird für das Geschäftsjahr 2019 eine Kapitalrücklage in Höhe von Euro 250.000 ausgewiesen, welche durch freiwillige Einzahlung der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung gebildet wird (PROGNOSE). Im Geschäftsjahr 2020 soll diese an die Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vollständig zurückgezahlt werden (PROGNOSE).

3. Gewinn-/Verlustvortrag

Der Gewinn-/Verlustvortrag setzt sich aus Gewinn-/Verlustvortrag des Vorjahres zzgl. des Jahresüberschusses des jeweils abgebildeten Geschäftsjahres zusammen. Demnach weist die Emittentin bis einschließlich des Geschäftsjahres 2020 einen Verlustvortrag aus den vorangegangenen Geschäftsjahren auf (PROGNOSE). Der Jahresüberschuss ergibt sich aus dem Jahresergebnis der Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen der Emittentin. Nach den Planungen wird die Emittentin bis einschließlich dem Geschäftsjahr 2019 jeweils einen Jahresfehlbetrag erwirtschaften (PROGNOSE). Die nachfolgend erwirtschafteten Jahresüberschüsse dienen dann dem Ausgleich der in den Vorjahren entstandenen Verluste.

4. Jahresüberschuss

Der Jahresüberschuss ergibt sich aus dem Jahresergebnis der Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen der Emittentin.

Summe Eigenkapital

Das Eigenkapital der Emittentin für ein Geschäftsjahr ergibt sich aus dem Saldo der vorgenannten Positionen.

B. Rückstellungen

1. Steuerrückstellungen

Ausgewiesen sind die Rückstellungen für die geplanten Zahlungen der Gewerbesteuern sowie der Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag. Nach den Planungen der Emittentin werden diese ab dem Geschäftsjahr 2020 anfallen (PROGNOSE).

2. Sonstige Rückstellungen

Diese Position umfasst die Rückstellungen für die Erstellung der jeweiligen Jahresabschlüsse und deren Prüfung durch einen Wirtschaftsprüfer.

Summe Rückstellungen

Ausgewiesen ist der Saldo aus den vorhergehenden Positionen.

C. Verbindlichkeiten

1. Nachrangdarlehen

Die Position „Nachrangdarlehen“ beinhaltet das mit diesem Verkaufsprospekt angebotene Nachrangdarlehen „COSIMO Immobilieninvest III“ mit einem Gesamtbetrag von Euro 10.000.000. Nach den Planungen der Emittentin soll der Gesamtbetrag im Geschäftsjahr 2019 vollständig platziert und eingezahlt werden (PROGNOSE). Die Planungen gehen davon aus, dass Anleger mit einem Anlagebetrag von insgesamt Euro 2.000.000 bis zum Ende des Geschäftsjahres 2022 ordentlich ihre Vermögensanlage kündigen werden (PROGNOSE). Aufgrund dessen ist im Geschäftsjahr 2022 ein Bestand an Nachrangdarlehen in Höhe von Euro 8.000.000 ausgewiesen.

2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Nach den Planungen bestehen keine Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

3. Sonstige Verbindlichkeiten (Zinsaufwand)

Bei den Sonstigen Verbindlichkeiten (Zinsaufwand) handelt es sich um die Zinsen, die die Anleger der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlage für den Kalendermonat Dezember des jeweiligen Geschäftsjahres erhalten (PROGNOSE). Diese Zinsen entstehen zwar im Kalendermonat Dezember des jeweiligen Geschäftsjahres, werden jedoch erst zu Beginn des folgenden Geschäftsjahres an die Anleger gezahlt.

Summe Verbindlichkeiten

Ausgewiesen ist der Saldo aus den vorhergehenden Positionen.

Voraussichtliche Ertragslage der Cosimo Capital GmbH (PROGNOSE)

Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen (PROGNOSE)	01.01.–31.12.2019 Euro	01.01.–31.12.2020 Euro	01.01.–31.12.2021 Euro	01.01.–31.12.2022 Euro
1. Marketingaufwand	357.000	0	0	0
2. Vertriebsaufwand	400.000	0	0	0
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	85.000	85.000	85.000	85.000
4. Zinserträge	1.053.333	1.638.400	1.740.800	1.626.933
5. Zinsaufwendungen	395.000	600.000	600.000	521.000
6. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit"	-183.667	953.400	1.055.800	1.020.933
7. Gewerbesteuer	0	172.624	214.906	204.965
8. Körperschaftsteuer inkl. Soli.	0	150.876	167.080	161.563
9. Jahresergebnis	-183.667	629.900	673.814	654.405

Erläuterungen der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge der voraussichtlichen Ertragslage der Cosimo Capital GmbH

1. Marketingaufwand

Die Kosten für die Initiierung der Vermögensanlage, das Marketing und die Gewinnung der Finanzvertriebe in Höhe von Euro 357.000 (PROGNOSE) sind in dieser Position enthalten.

2. Vertriebsaufwand

Die Kosten für die Provisionen, die geleistet werden, insbesondere Vermittlungsprovisionen und vergleichbare Vergütungen betragen 7 % bezogen auf den Gesamtbetrag der Vermögensanlage (Euro 700.000) (PROGNOSE). In dieser Position wurden lediglich die 4 % der Provisionen bezogen auf den Gesamtbetrag der Vermögensanlage (Euro 400.000) ausgewiesen, die durch die Einnahmen aus dem Angebot der Vermögensanlage gedeckt werden. Die verbleibenden 3 % der Provisionen bezogen auf den Gesamtbetrag der Vermögensanlage werden durch die Vereinnahmung des Agios in Höhe von Euro 300.000 gedeckt. Aus Vereinfachungsgründen wurde in den Planzahlen auf den Ausweis des Agios in den Prognosen verzichtet. Da das bei Erwerb der Vermögensanlage durch den Anleger zu leistende Agio teilweise der Deckung der Vermittlungsprovisionen dient, handelt es sich bei der Emittentin lediglich um einen Durchlaufposten.

3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten die Kosten der Emittentin für Miete, Telefon, Rechts- und Beratungskosten, für Buchhaltung und die Erstellung von Jahresabschlüssen sowie die Kosten des Wirtschaftsprüfers.

4. Zinserträge

Zinserträge generiert die Emittentin aus der Vergabe von Finanzierungen (Darlehen, Unternehmensbeteiligungen (stiller Gesellschafter, GmbH-Anteile, Aktien, Kommanditanteile), Genussrechte) an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Gesellschaften. Der Schwerpunkt soll hierbei auf Gesellschaften der Cosimo Gruppe liegen. Es wurde in

den Planungen ein Zinssatz von 16 % p. a. auf die Vergabe von Finanzierungen zu Grunde gelegt (PROGNOSE). Aufgrund der Investitionen der Emittentin in die Vergabe von Finanzierungen in den Geschäftsjahren 2019 bis 2021 erhöhen sich dementsprechend die Zinserträge. Aufgrund dessen, dass die Vergabe der Finanzierungen im Geschäftsjahr 2019 unterjährig erfolgen, erzielt die Emittentin die Zinserträge für das Geschäftsjahr 2019 lediglich zeitanteilig, also nicht für das gesamte Jahr. Da nach den Planungen im Geschäftsjahr 2022 die Auflösung von Finanzierungsverträgen erfolgt, verringern sich in diesem Geschäftsjahr dementsprechend die Zinserträge.

5. Zinsaufwendungen

Die Position weist die Zinsen aus, welche die Emittentin vertragsgemäß auf das Nachrangdarlehen „COSIMO Immobilieninvest III“ zu leisten hat (PROGNOSE). Für das Geschäftsjahr 2019 fallen seitens der Emittentin Zinsaufwendungen auf den Gesamtbetrag der Vermögensanlage von Euro 10.000.000 nur zeitanteilig an. Grund dafür sind zum einen der Beginn des öffentlichen Angebots des Nachrangdarlehens während des Geschäftsjahres 2019 sowie die prognostizierten unterschiedlichen Einzahlungs-terminen von Anlegern auf den gezeichneten Anlagebetrag während des Geschäftsjahres 2019. Ab dem Geschäftsjahr 2020 werden Zinsen auf den Gesamtbetrag der Vermögensanlage von Euro 10.000.000 für das gesamte Geschäftsjahr geleistet. Für das Geschäftsjahr 2022 fallen seitens der Emittentin Zinsaufwendungen auf den Gesamtbetrag der Vermögensanlage von Euro 10.000.000 nur zeitanteilig an. Grund dafür sind die prognostizierten Kündigungen von Anleger zum Ablauf der Mindestlaufzeit von drei Jahren im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von Euro 2.000.000 und damit die Verringerung des Bestandes der Nachrangdarlehen auf Euro 8.000.000. Aufgrund der Regelungen zum Kündigungsrecht (§ 6 Abs. 1 der Bedingungen, Seite 74) erfolgen die Kündigungen jeweils unterjährig, d.h. bei einer Vermögensanlage mit einem Gewährungszeitpunkt am 15. November 2019 kann eine Kündigung

erstmals zum 30. November 2022 erfolgen. Aufgrund dessen fallen dann die Zinsaufwendungen auf den Gesamtbetrag von Euro 10.000.000 in diesem Fall nur bis 30. November 2022 an. Danach verringern sich die Zinsaufwendungen entsprechend der Höhe der vorgenommenen Kündigungen.

6. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeiten

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ergibt sich aus der Summe der vorgenannten Positionen und ist Basis für die Berechnung der nachfolgend ausgewiesenen Gewerbe- sowie Körperschaftsteuer der Emittentin.

7. Gewerbesteuer

Ausgewiesen ist die von der Emittentin zu zahlende Gewerbesteuer.

8. Körperschaftsteuer inkl. Soli

Ausgewiesen ist die von der Emittentin zu zahlende Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag.

9. Jahresergebnis

Das Jahresergebnis der Emittentin ergibt sich aus dem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit abzüglich der Gewerbesteuer sowie Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag. Nach den Prognosen wird die Emittentin im laufenden Geschäftsjahr sowie im folgenden Geschäftsjahr 2019 jeweils einen Jahresfehlbetrag erwirtschaften (PROGNOSE). Ab dem Geschäftsjahr 2020 wird die Emittentin nach den Planungen jeweils Jahresüberschüsse erwirtschaften (PROGNOSE).

Voraussichtliche Finanzlage der Cosimo Capital GmbH (PROGNOSE)

Plan-Liquiditätsrechnungen (PROGNOSE)	01.01.–31.12.2019 Euro	01.01.–31.12.2020 Euro	01.01.–31.12.2021 Euro	01.01.–31.12.2022 Euro
Jahresüberschuss bereinigt um Zinsen Nachrangdarlehen	211.333	1.229.900	1.273.814	1.175.405
+ nicht liquiditätswirksame Aufwendungen (z.B. Abschreibungen, Rückstellungen)	-83.333	314.966	49.953	-6.525
- nicht liquiditätswirksame Erträge (z.B. Erträge aus Verlustzuweisungen)	0	0	0	0
= Cash-Flow laufende Geschäftstätigkeit	128.000	1.544.866	1.323.767	1.168.880
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	0	0	0	1.500.000
- Auszahlungen in Investitionen des Anlagevermögens	10.000.000	640.000	720.000	0
= Cash-Flow Investitionstätigkeit	-10.000.000	-640.000	-720.000	1.500.000
Einzahlungen Gesellschafter	250.000	0	0	0
- Auszahlungen Gesellschafter	0	250.000	0	0
+ Einzahlungen Nachrangdarlehen (ohne Agio)	10.000.000	0	0	0
- Auszahlungen Nachrangdarlehen	395.000	600.000	600.000	2.521.000
+/- Fremdmittelzahlungen	0	0	0	0
= Cash-Flow Finanzierung	9.855.000	-850.000	-600.000	-2.521.000
= Summe Cash-Flow	-17.000	54.866	3.767	147.880
+ verfügbare liquide Mittel alt	20.000	3.000	57.867	61.634
= verfügbare liquide Mittel neu	3.000	57.866	61.634	209.514

Erläuterung der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge der voraussichtlichen Finanzlage der Cosimo Capital GmbH

Jahresüberschuss bereinigt um Zinsen Nachrangdarlehen

Ausgewiesen ist das in der Plan-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesene Jahresergebnis bereinigt um die gezahlten Zinsen auf das mit diesem Verkaufsprospekt angebotene Nachrangdarlehen.

Nicht liquiditätswirksame Aufwendungen (z.B. Abschreibungen, Rückstellung)

Vom Jahresergebnis (bereinigt um die Zinsen auf das Nachrangdarlehen) werden die nicht liquiditätswirksamen Aufwendungen abgezogen. Der für das Geschäftsjahr 2019 ausgewiesene Betrag der nichtliquiditätswirksamen Aufwendungen ergibt sich aus folgender Berechnung:

- Summe der in der Tabelle Vermögenslage (PROGNOSE) ausgewiesenen Rückstellungen des Geschäftsjahres 2019
- abzgl. der Summe der Rückstellungen des Geschäftsjahres 2018 in Höhe von Euro 15.000
- zzgl. der in der Tabelle Vermögenslage (PROGNOSE) ausgewiesenen Sonstige Verbindlichkeiten (Zinsaufwand) für das Geschäftsjahr 2019
- abzgl. der in der Tabelle Vermögenslage (PROGNOSE) ausgewiesenen Forderungen gegen verbundene Unternehmen für das Geschäftsjahr 2019.

Der für die nachfolgenden Geschäftsjahre 2020 bis 2022 jeweils ausgewiesene Betrag der nichtliquiditätswirksamen Aufwendungen ergibt sich aus folgender Berechnung:

- Summe der in der Tabelle Vermögenslage (PROGNOSE) ausgewiesenen Rückstellungen des jeweils ausgewiesenen Geschäftsjahres
- abzgl. der Summe der Rückstellungen des jeweiligen Vorjahres
- zzgl. der in der Tabelle Vermögenslage (PROGNOSE) ausgewiesenen Sonstige Verbindlichkeiten (Zinsaufwand) für das jeweils ausgewiesene Geschäftsjahr
- abzgl. der in der Tabelle Vermögenslage (PROGNOSE) ausgewiesenen Sonstige Verbindlichkeiten (Zinsaufwand) für das jeweilige Vorjahr
- abzgl. der in der Tabelle Vermögenslage (PROGNOSE) ausgewiesenen Forderungen gegen verbundene Unternehmen für das jeweils ausgewiesene Geschäftsjahr
- zzgl. der in der Tabelle Vermögenslage (PROGNOSE) ausgewiesenen Forderungen gegen verbundene Unternehmen für das jeweilige Vorjahr.

Die Tabelle der Vermögenslage (PROGNOSE) befindet sich auf Seite 63). Die Schwankungen in den nicht liquiditätswirksamen Aufwendungen beruhen darauf, dass sich

- die Summe der Rückstellungen in den Geschäftsjahren 2019 bis 2021 aufgrund höherer Rückstellungen für Steuern erhöht und im Geschäftsjahr 2022 aufgrund prognostizierten geringeren Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit die Rückstellungen für Steuern verringern;
- die sonstige Verbindlichkeiten (Zinsaufwand) aufgrund der Rückzahlung der Vermögensanlage im Geschäftsjahr 2022 verringern sowie

die Forderungen gegen verbundene Unternehmen sich aufgrund der Investitionen der Emittentin in die Vergabe von Finanzierungen in den Geschäftsjahren 2019 bis 2021 erhöhen und im Geschäftsjahr 2022 aufgrund Auflösung von Finanzierungsverträgen verringern wird (PROGNOSE).

Nicht liquiditätswirksame Erträge (z.B. Erträge aus Verlustzuweisungen)

Ausgewiesen sind die Erträge aus Verlustzuweisungen.

Cash-Flow laufende Geschäftstätigkeit

Der Cash-Flow laufende Geschäftstätigkeit ergibt sich aus dem Saldo der vorgenannten Positionen.

Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens

Ausgewiesen sind für das Geschäftsjahr 2022 die Einzahlungen in Höhe von Euro 1.500.000 aufgrund der Rückzahlung von Finanzierungen, welche die Emittentin an andere Gesellschaften vergeben wird (PROGNOSE).

Auszahlungen in Investitionen des Anlagevermögens

Ausgewiesen wurde die geplante Vergabe von Finanzierungen (Darlehen, Unternehmensbeteiligungen (stiller Gesellschafter, GmbH-Anteile, Aktien, Kommanditanteile), Genussrechte) der Emittentin an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Gesellschaften.

Der Schwerpunkt soll hierbei auf Gesellschaften der Cosimo Gruppe liegen. Die Planungen sehen im Geschäftsjahr 2019 die Vergabe von Finanzierungen in Höhe von Euro 10.000.000 vor (PROGNOSE). Diese Investitionen sollen nach den Planungen ausschließlich aus den liquiden Mitteln erfolgen, die der Emittentin aus der Platzierung des mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Nachrangdarlehens „COSIMO Immobilieninvest III“ zur Verfügung stehen. Im Geschäftsjahr 2020 sollen Finanzierungen in Höhe von Euro 640.000 und im Geschäftsjahr 2021 in Höhe von Euro 720.000 vergeben werden (PROGNOSE). Diese Investitionen sollen ausschließlich aus den erwirtschafteten Zinserträgen erfolgen.

Cash-Flow Investitionstätigkeit

Der Cash-Flow Investitionstätigkeit ergibt sich aus dem Saldo der vorgenannten Positionen.

Einzahlungen Gesellschafter

Ausgewiesen wurden die Ein-/Auszahlungen der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, Cosimo Investment Group GmbH, ausgewiesen. Nach den Planungen der Emittentin erfolgen in den Geschäftsjahren 2019 bis 2022 keine Erhöhungen des gezeichneten Kapitals sowie keine Auszahlungen an die Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (PROGNOSE).

Für das Geschäftsjahr 2019 soll eine Kapitalrücklage in Höhe von Euro 250.000 ausgewiesen, welche durch freiwillige Einzahlung der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung gebildet wird (PROGNOSE). Diese Einzahlung ist in dieser Position ausgewiesen.

Auszahlungen Gesellschafter

Im Geschäftsjahr 2020 soll die freiwillig eingezahlte Kapitalrücklage in Höhe von Euro 250.000 an die Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vollständig zurückgezahlt werden (PROGNOSE).

Einzahlungen Nachrangdarlehen (ohne Agio)

Diese Position enthält die Einzahlungen auf das platzierte Nachrangdarlehen „COSIMO Immobilieninvest III“. Nach den Planungen der Emittentin soll der Gesamtbetrag von Euro 10.000.000 bis zum Ende der Geschäftsjahres 2019 vollständig platziert und eingezahlt werden (PROGNOSE). Da das bei Erwerb der Vermögensanlage durch den Anleger zu leistende Agio (in Höhe von 3 % des Anlagebetrags) teilweise der Deckung der Vermittlungsprovisionen dient, handelt es sich bei der Emittentin lediglich um einen Durchlaufposten. Das Agio dient daher nicht der Realisierung der Anlageobjekte. Aus Vereinfachungsgründen wurde daher auf den Ausweis des Agios in den Prognosen verzichtet.

Auszahlungen Nachrangdarlehen

Die Position weist die Zinsen aus, welche die Emittentin vertragsgemäß auf das Nachrangdarlehen „COSIMO Immobilieninvest III“ zu leisten hat. Für das Geschäftsjahr 2019 fallen seitens der

Emittentin Zinsaufwendungen auf den Gesamtbetrag der Vermögensanlage von Euro 10.000.000 nur zeitanteilig an. Grund dafür sind zum einen der Beginn des öffentlichen Angebots des Nachrangdarlehens während des Geschäftsjahres 2019 sowie die prognostizierten unterschiedlichen Einzahlungsterminen von Anlegern auf den gezeichneten Anlagebetrag während des Geschäftsjahres 2019. Ab dem Geschäftsjahr 2020 werden Zinsen auf den Gesamtbetrag der Vermögensanlage von Euro 10.000.000 für das gesamte Geschäftsjahr geleistet. Für das Geschäftsjahr 2022 fallen seitens der Emittentin Zinsaufwendungen auf den Gesamtbetrag der Vermögensanlage von Euro 10.000.000 nur zeitanteilig an. Grund dafür sind die prognostizierten Kündigungen von Anleger zum Ablauf der Mindestlaufzeit von drei Jahren im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von Euro 2.000.000 und damit die Verringerung des Bestandes der Nachrangdarlehen auf Euro 8.000.000. Aufgrund der Regelungen zum Kündigungsrecht (§ 6 Abs. 1 der Bedingungen, Seite 74) erfolgen die Kündigungen jeweils unterjährig, d.h. bei einer Vermögensanlage mit einem Gewährungszeitpunkt am 15. November 2019 kann eine Kündigung erstmals zum 30. November 2022 erfolgen. Aufgrund dessen fallen dann die Zinsaufwendungen auf den Gesamtbetrag von Euro 10.000.000 in diesem Fall nur bis 30. November 2022 an. Danach verringern sich die Zinsaufwendungen entsprechend der Höhe der vorgenommenen Kündigungen. Im Geschäftsjahr 2022 ist zusätzlich die Summe der geplanten Rückzahlung von Nachrangdarlehen ausgewiesen. Die Planungen gehen davon aus, dass Anleger mit einem Anlagebetrag von insgesamt Euro 2.000.000 bis zum Ende des Geschäftsjahres 2022 ordentlich ihre Vermögensanlage kündigen werden (PROGNOSE).

Fremdmittelzahlungen

Die Aufnahme von weiterem Fremdkapital ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung seitens der Emittentin nicht geplant.

Cash-Flow Finanzierung

Der Cash-Flow Finanzierung ergibt sich aus dem Saldo der vorgenannten Positionen.

Summe Cash-Flow

Ausgewiesen ist der Saldo aus Cash-Flow laufende Geschäftstätigkeit, Cash-Flow Investitionstätigkeit sowie Cash-Flow Finanzierung.

Verfügbare liquide Mittel alt

Diese Position enthält die liquiden Mittel der Emittentin zum Anfang eines Geschäftsjahres.

Verfügbare liquide Mittel neu

Diese Position enthält die liquiden Mittel der Emittentin zum Ende eines Geschäftsjahres und entspricht der Position „Guthaben bei Kreditinstituten“ in den Plan-Bilanzen der Emittentin.

Planzahlen der Cosimo Capital GmbH nach der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung (VermVerkProspV) – PROGNOSE

Planzahlen nach der VermVerkProspV (PROGNOSE)	2019 Euro	2020 Euro	2021 Euro	2022 Euro
Umsatz	0	0	0	0
Investition	10.000.000	640.000	720.000	0
Ergebnis	-183.667	629.900	673.814	654.405
Produktion	0	0	0	0

Erläuterung der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge

Umsatz

Die Emittentin vergibt Finanzierungen an andere Gesellschaften, zur Realisierung von Immobilien. Hierdurch generiert sie Zinseinnahmen, aber keine Umsatzerlöse.

Investition

Ausgewiesen wurde die Vergabe von Finanzierungen (Darlehen, Unternehmensbeteiligungen (stiller Gesellschafter, GmbH-Anteile, Aktien, Kommanditanteile), Genussrechte) an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden andere Gesellschaften für zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht konkret feststehende Immobilien, insbesondere von Gesellschaften der Cosimo Gruppe. Im Geschäftsjahr 2019 werden nach den Planungen die aus der Emission des

angebotenen Nachrangdarlehens zugeflossenen Mittel in Höhe von Euro 10.000.000 für die geplanten Investitionen genutzt (PROGNOSE). In den folgenden Geschäftsjahren 2020 und 2021 sollen die Investitionen aus den erwirtschafteten Zinserträgen erfolgen (PROGNOSE). Mit der Vergabe von Finanzierungen generiert die Emittentin Zinseinnahmen, die der Deckung der betrieblichen Aufwendungen und der Bedienung der Zinsen des angebotenen Nachrangdarlehens dienen.

Ergebnis

Es wurde das prognostizierte Ergebnis der Emittentin ausgewiesen, wie es unter Berücksichtigung der geplanten betrieblichen Einnahmen und Ausgaben ermittelt wurde.

Produktion

Die Emittentin unterhält keine eigene Produktion.

Vertragsteil

GESELLSCHAFTSVERTRAG DER COSIMO CAPITAL GMBH

§ 1 Firma und Sitz

- Die Firma der Gesellschaft lautet:

COSIMO CAPITAL GmbH.

- Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Duisburg.

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

Zweck der Gesellschaft ist die Verwaltung von eigenem Vermögen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung.

§ 3 Dauer der Gesellschaft und Geschäftsjahr

- Die Gesellschaft beginnt mit dem Tage ihrer Eintragung und wird auf unbestimmte Zeit errichtet.
- Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

- Das erste Geschäftsjahr ist somit ein Rumpfgeschäftsjahr, das mit dem auf die Eintragung der Gesellschaft im Handelsregister folgenden 31. Dezember endet.

§ 4 Stammkapital und Stammeinlagen

- Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.000,00 €. (in Worten: fünfundzwanzigtausend Euro)
- Das Stammkapital der Gesellschaft ist eingeteilt in 25.000 Geschäftsanteilen mit den laufenden Nummern 1 bis 25.000 im Nennbetrag von jeweils 1,00 EUR.

Hiervon hat übernommen:

- Cosimo Investment Group GmbH 25.000 Geschäftsanteile mit den lfd. Nrn. 1 bis 25.000 gegen Bareinlage in Höhe der Nennbeträge.

- Die Stammeinlage ist in bar zu entrichten. Die Hälfte ist sofort fällig, der Rest auf Anforderung durch die Gesellschaft.

§ 5 Nachschüsse

- Die Gesellschafter können die Einzahlung von Nachschüssen beschließen, wenn alle Stammeinlagen volleingezahlt sind.
- Die Nachschusspflicht ist insgesamt auf einen Betrag von 100 % der übernommenen Stammeinlagen beschränkt und darf im Einzelfall nicht mehr als 10 % einer Stammeinlage betragen. Die eingeforderten Nachschüsse sind binnen zwei Monaten nach der Beschlussfassung einzuzahlen.

§ 6 Gesellschafterversammlung

- Die Gesellschafterversammlung ist einzuberufen, wenn die Beschlussfassung der Gesellschafter erforderlich wird oder wenn die Einberufung aus einem sonstigen Grunde im Interesse der Gesellschaft liegt. In jedem Falle ist jährlich eine Gesellschafterversammlung innerhalb von zwei Monaten nach Vorliegen des Jahresabschlusses abzuhalten.
- Die Versammlung wird durch die Geschäftsführer einberufen. Es genügt Einberufung durch einen Geschäftsführer. Die Ladung erfolgt durch Einschreibebrief unter Mitteilung der Tagesordnung, bei der jährlichen Versammlung unter Beifügung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ladungsfrist beträgt bei ordentlichen Gesellschafterversammlungen drei Wochen, bei außerordentlichen eine Woche und beginnt mit der Aufgabe der Einladung zur Post, wobei der Tag der Absendung und der Tag der Versammlung nicht mitgerechnet werden.
- Die Gesellschafterversammlung findet am Sitz der Gesellschaft statt. Sie kann aus begründetem Anlass an einem anderen Ort abgehalten werden.
- Jeder Gesellschafter kann sich in der Gesellschafterversammlung durch den Ehegatten, einen anderen Gesellschafter oder einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Dritten vertreten lassen. Jeder andere Gesellschafter kann verlangen, dass sich der Bevollmächtigte durch schriftliche Vollmacht legitimiert.
- Die Versammlung wird vom Vorsitzenden geleitet. Er ist von den Anwesenden und vertretenden Gesellschaftern mit einfacher Mehrheit zu wählen.
- Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens dreiviertel des gesamten Stammkapitals anwesend bzw. vertreten sind. Ist das nicht der Fall, so ist innerhalb von zwei Wochen eine neue Versammlung mit gleicher Tagesordnung einzuberufen, die immer beschlussfähig ist. Darauf ist in der Ladung hinzuweisen. Beschlüsse der Gesellschafter können nur in einer Gesellschafterversammlung oder gemäß § 48 II GmbHG schriftlich gefasst werden.

§ 7 Gesellschafterbeschlüsse

- Gesellschafterbeschlüsse werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit nicht die Satzung oder das Gesetz zwingend eine andere Mehrheit vorschreiben.
- Abgestimmt wird nach Geschäftsanteilen. Je 100 Geschäftsanteile a 1,00 Euro gewähren eine Stimme.
- Über die gefassten Beschlüsse hat der Vorsitzende unverzüglich eine Niederschrift aufzunehmen, zu unterschreiben und den Gesellschaftern zuzuleiten.
- Gesellschafterbeschlüsse können nur innerhalb einer Frist von zwei Monaten seit der Beschlussfassung durch Klageerhebung angefochten werden.

§ 8 Informationsrecht, Verschwiegenheitspflicht, Wettbewerbsverbot

- Jeder Gesellschafter hat das Recht während der üblichen Geschäftsstunden persönlich die Bücher und Schriften der Gesellschaft einzusehen. Er kann eine zur Berufsverschwiegenheit verpflichtete Person zur Einsichtnahme hinzuziehen oder mit der Einsichtnahme beauftragen.
- Alle Gesellschafter haben in Angelegenheiten der Gesellschaft Stillschweigen zu bewahren.
- Sämtlichen Gesellschaftern ist untersagt, sich ohne Zustimmung aller übrigen Gesellschafter im Geschäftszweig der Gesellschaft mittelbar oder unmittelbar, gewerbsmäßig oder gelegentlich für eigene oder fremde Rechnung zu betätigen.

§ 9 Geschäftsführung und Vertretung

- Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft von zwei Geschäftsführern gemeinschaftlich vertreten.
- Durch Gesellschaftsbeschluss kann allen oder einzelnen Geschäftsführern Alleinvertretungsbefugnis und Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt werden. Dies gilt auch dann, wenn sich alle Geschäftsanteile in der Hand des Gesellschafters vereinigen.

§ 10 Jahresabschluss und Gewinnverteilung

- Der Jahresabschluss ist von der Geschäftsführung innerhalb der gesetzlichen Frist aufzustellen und von sämtlichen Geschäftsführern zu unterschreiben.
- Die Feststellung des Jahresabschlusses obliegt der Gesellschafterversammlung.

3. Die Gesellschaft beschließt über die Verwendung des Ergebnisses, insbesondere inwieweit der Jahresüberschuss zuzüglich eines Gewinnvortrages und abzüglich eines etwaigen Verlustvortrages an die Gesellschafter ausgeschüttet, in Gewinnrücklagen eingestellt oder als Gewinn vorgetragen wird.
4. Die Gesellschafter haben im Verhältnis ihrer Geschäftsanteile Anspruch auf den ausgeschütteten Gewinn.

§ 11

Veräußerung und Teilung von Geschäftsanteilen

1. Die Veräußerung und Belastung eines Geschäftsanteils oder eines Teils eines Geschäftsanteils ist nur mit Zustimmung aller Gesellschafter zulässig. Dies gilt auch bei Erbaseinandersetzungen.
2. Im Falle der Veräußerung steht den übrigen Gesellschaftern ein Vorkaufsrecht im Verhältnis ihrer Beteiligung zu. Macht ein Gesellschafter davon nicht innerhalb eines Monats nach Mitteilung des Verkaufs durch schriftliche Erklärung Gebrauch, geht das Recht wiederum anteilig auf die verbleibenden Gesellschafter und schließlich auf die Gesellschaft über. Ungeteilte Spitzenbeträge stehen dem Gesellschafter mit der größten Beteiligung zu. Der Erwerb durch Vorkaufsrechte unterliegt nicht der Zustimmung der Gesellschafter nach Abs. 1.

§ 12

Einziehung von Geschäftsanteilen

1. Die Einziehung von Geschäftsanteilen ist mit Zustimmung des betroffenen Gesellschafters jederzeit zulässig.
2. Der Zustimmung des betroffenen Gesellschafters bedarf es nicht, wenn in seiner Person ein wichtiger Grund, der seine Ausschließung aus der Gesellschaft rechtfertigt, gegeben ist. Ein solcher wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn der Gesellschafter in grober Weise gegen Gesellschafterpflichten verstoßen oder über sein Vermögen das Insolvenzverfahren oder ein gerichtliches Vergleichsverfahren eröffnet wird oder die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse abgelehnt wird, sein Geschäftsanteil gepfändet ist und die Pfändung nicht innerhalb von zwei Monaten wieder aufgehoben wird. Steht ein Geschäftsanteil mehreren Gesellschaftern gemeinschaftlich zu, so genügt es, wenn ein Einziehungsgrund in der Person eines der Mitgesellschafter vorliegt.
3. Die Einziehung erfolgt aufgrund eines Gesellschafterbeschlusses, der mit Zugang wirksam wird. Der betroffene Gesellschafter hat kein Stimmrecht.
4. Die Gesellschaft kann statt der Einziehung des Anteils auch beschließen, dass der Geschäftsanteil von ihr erworben oder auf eine oder mehrere von ihr bezeichnete Personen übertragen wird. Zur Abtretung bzw. Übertragung sind der oder die übrigen Gesellschafter ermächtigt.

§ 13 Erbfolge

1. Ist ein Gesellschafter nicht ausschließlich von anderen Gesellschaftern, seinem Ehegatten oder seinen Abkömmlingen beerbt worden, kann der Geschäftsanteil des verstorbenen Gesellschafters gegen Entgelt eingezogen werden.
2. Statt der Einziehung kann die Gesellschaft verlangen, dass der Anteil ganz oder geteilt an die Gesellschaft selbst, an einen oder mehrere Gesellschafter oder an einen Dritten abgetreten wird.
3. Mehrere Rechtsnachfolger können ihre Rechte und Pflichten gegenüber der Gesellschaft nur durch einen gemeinschaftlichen Vertreter ausüben. Bis zu dessen Bestellung ruhen die Rechte aus dem Geschäftsanteil

§ 14 Kündigung

1. Jeder Gesellschafter kann die Gesellschaft mit einer Frist von sechs Monaten zum Schluss des Geschäftsjahres, erstmals jedoch zum Schluss des Geschäftsjahres 2018 kündigen.

Die Kündigung hat durch eingeschriebenen Brief an die Gesellschaft zu Händen der Geschäftsführung zu erfolgen.

2. Die Kündigung hat nicht die Auflösung der Gesellschaft, sondern nur das Ausscheiden des kündigenden Gesellschafters zum Ende des betreffenden Geschäftsjahres zur Folge. Von diesem Zeitpunkt an ruhen die Gesellschaftsrechte. Der kündigende Gesellschafter ist nach Wahl der Gesellschaft verpflichtet, die Einziehung des Anteils zu dulden oder den Geschäftsanteil an die Gesellschaft oder einen von ihr zu benennenden Dritten abzutreten. Das Einziehungs- bzw. Abtretungsentgelt bestimmt sich nach § 15.

§ 15 Bewertung und Abfindungsentgelt

1. Bei der Bewertung von Geschäftsanteilen ist der Wert anzusetzen, der sich im Zeitpunkt des Ausscheidens des betreffenden Gesellschafters unter Anwendung der steuerrechtlichen Vorschriften zur Ermittlung des gemeinsamen Wertes von Geschäftsanteilen mangels Ableitbarkeit aus Verkäufen ergibt.
2. In den Fällen der Zwangseinziehung oder Zwangsabtretung erhält der betroffene Gesellschafter als Abfindung den Buchwert seines Geschäftsanteils unter Berücksichtigung der anteiligen offenen Rücklagen und Gewinnvorträge, abzüglich eines etwaigen anteiligen Verlustvortrages.
3. Wird der Geschäftsanteil eingezogen, erfolgt die Auszahlung des Abfindungsentgeltes in drei gleichen Jahresraten, beginnend sechs Monate nach dem Ausscheidungstag.

Der jeweils ausstehende Betrag ist mit Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen. Die Zinsen sind jährlich nachträglich zu zahlen.

§ 16 Auflösung und Abwicklung

1. Die Auflösung der Gesellschaft kann nur mit einer Mehrheit von 3/4 der abgegebenen Stimmen beschlossen werden.
2. Liquidatoren sind die Geschäftsführer, soweit die Liquidation nicht durch Beschluss der Gesellschafter anderen Personen übertragen wird.

§ 17 Bekanntmachungen

Die Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen nur im Bundesanzeiger.

§ 18 Schlussbestimmungen

1. Soweit dieser Vertrag keine abweichenden Regelungen enthält, findet das GmbHG Anwendung.

2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Die betreffende Bestimmung ist durch eine wirksame zu ersetzen, die dem angestrebten wirtschaftlichen Zweck möglichst nahe kommt. Jeder Gesellschafter ist zu Vertragsänderungen verpflichtet, die der Gesellschaftszweck oder die Treuepflicht der Gesellschafter gegeneinander gebieten.
3. Den Gründungsaufwand (Notar-, Gerichts- und Veröffentlichungskosten sowie etwaige Steuern) trägt die Gesellschaft bis zu einem Betrag von 1.500,00 Euro.

Duisburg-Walsum, den 18. Juni 2018

Cosimo Investment Group GmbH, vertreten durch die Mitglieder der Geschäftsführung Dipl.-Ing. Oral Coskun und Ayhan Coskun

BEDINGUNGEN – NACHRANGDARLEHEN „COSIMO IMMOBILIENINVEST III“ DER COSIMO CAPITAL GMBH

§ 1 Begriffsbestimmungen

Für die Zwecke des Nachrangdarlehens „COSIMO Immobilieninvest III“ der Cosimo Capital GmbH gelten die folgenden Begriffsbestimmungen:

- a. **COSIMO Immobilieninvest III** ist die Emissionsbezeichnung des angebotenen Nachrangdarlehens;
- b. **Anleger** bezeichnet die Person, die ein Nachrangdarlehen der Emittentin gewährt;
- c. **Anlegerregister** erfasst sämtliche Anleger der Emittentin; es kann in schriftlicher oder elektronischer Form geführt werden;
- d. **Bankarbeitstag** bezeichnet einen Tag, an dem die Banken in Frankfurt am Main, Deutschland, für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind;
- e. **Emittentin** bezeichnet die Cosimo Immobilienverwaltungs- und Handelsgesellschaft mbH, Duisburg;
- f. **Fälligkeitstag** hat die in § 4 Abs. 4 dieser Bedingungen genannte Bedeutung;
- g. **Gesamtanlagebetrag** hat die in § 2 Abs. 1 dieser Bedingungen genannte Bedeutung;
- h. **Gewährungszeitpunkt** hat die in § 3 Abs. 5 dieser Bedingungen genannte Bedeutung;
- i. **Laufzeitende** hat die in § 5 Abs. 1 dieser Bedingungen genannte Bedeutung;

- j. **Methode act/act** ist eine Berechnungsmethode, bei der die Anzahl der Tage für die Zahlungsperiode und die Anzahl der Tage eines Jahres als echte (kalendermäßige) Tage zu Grunde gelegt werden, so dass die Tage eines Jahres 365 bzw. 366 (Schaltjahr) betragen;
- k. **valutierter Anlagebetrag** bezeichnet den vom Anleger auf der Grundlage dieser Bedingungen eingezahlten und auf dem Konto der Emittentin gutgeschriebenen Anlagebetrag.

§ 2 Emissionsvolumen, Verwaltung

- (1) Die Emittentin bietet einer Vielzahl von Anlegern die Zeichnung eines Nachrangdarlehens mit der Bezeichnung „COSIMO Immobilieninvest III“ zu den nachfolgenden Bedingungen an, bis die Summe der Anlagebeträge einen Gesamtanlagebetrag von

Euro 10.000.000

(in Worten: zehn Millionen Euro) erreicht.

Die Emittentin ist berechtigt, den Gesamtnennbetrag um bis zu Euro 5.000.000 (Euro fünf Millionen) auf Euro 15.000.000 (Euro fünfzehn Millionen) zu erhöhen.

- (2) Die Emittentin ist verpflichtet, ein Anlegerregister zu führen (einschließlich etwaiger Aktualisierungen), in dem jeder Anleger zu erfassen ist. In dem Anlegerregister werden die Stammdaten (Name, Anschrift, Kontoverbindung) des Anlegers sowie Höhe des gezeichneten und valutierte Anlagebetrags, Gewährungszeitpunkt, Zinsen und Zinszahlungen erfasst. Der Anleger ist verpflichtet, Änderungen der Stammdaten der Emittentin unverzüglich anzuzeigen.

- (3) Anleger haben keinen Anspruch auf Einsicht in das Anlegerregister, soweit dies Informationen über andere Anleger betrifft. Daten anderer Anleger werden von der Emittentin nicht herausgegeben.

§ 3

Zeichnung der Vermögensanlage, Einzahlung, Gewährungszeitpunkt

- (1) Jede natürliche und juristische Person kann der Emittentin ein Nachrangdarlehen mit der Emissionsbezeichnung „COSIMO Immobilieninvest III“ gewähren. Das Angebot erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland. Ein gleichzeitiges Angebot in anderen Staaten erfolgt nicht und ist auch nicht vorgesehen.
- (2) Bei Erwerb des Nachrangdarlehens ist ein Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von 3 % des gezeichneten Anlagebetrags durch den Anleger zu leisten. Dieser wird von der Emittentin erfolgswirksam vereinnahmt. Im Rahmen der Rückzahlung des Nachrangdarlehens gem. § 5 wird ein gezahlter Ausgabeaufschlag dem Anleger nicht erstattet.
- (3) Die Einzahlung der Nachrangdarlehen erfolgt durch Einmalzahlung auf das von der Emittentin benannte Konto.
- (4) Über die Verpflichtung zur Leistung des in dem Zeichnungsschein vereinbarten Anlagebetrags zzgl. Agio hinaus übernehmen die Anleger keine weiteren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen, mit Ausnahme etwaiger Zahlungsverpflichtungen nach § 5 Abs. 3 Satz 2 und § 7 der Bedingungen sowie Aufwendungen für eigene Kommunikations- und Portokosten. Eine Pflicht des Anlegers zur Zahlung von Nachschüssen besteht nicht.
- (5) Das Nachrangdarlehen gilt am Tag der Gutschrift des Anlagebetrags auf dem Konto der Emittentin als gewährt.

§ 4

Zinsen und Fälligkeit

- (1) Das Nachrangdarlehen wird vorbehaltlich des § 8 während der Laufzeit (§ 5) mit einem festen Zins in Höhe von 6 % p. a. des valutierten Anlagebetrags verzinst.
- (2) Das Nachrangdarlehen ist ab dem 01. des auf den Gewährungszeitpunkt folgenden Kalendermonats zinsberechtig. Der erste Zinslauf beginnt am 01. des auf den jeweiligen Gewährungszeitpunkt folgenden Kalendermonats und endet nach Ablauf von zwölf Monaten am letzten Kalendertag des Kalendermonats. Folgende Zinsläufe (volle Zinsläufe) beginnen jeweils am ersten Kalendertag des Kalendermonats, der auf den Ablauf des vorherigen Zinslaufs folgt, und enden nach Ablauf von zwölf Monaten am letzten Kalendertag des Kalendermonats. Ab Laufzeitende bis zur Rückzahlung des Nachrangdarlehens wird das Nachrangdarlehen nicht verzinst.

- (3) Sind Zinsen abweichend von Abs. 2 für einen kürzeren Zeitraum als einen vollen Zinslauf zu zahlen, werden die Zinsen anteilig und taggenau nach der Methode act/act berechnet.
- (4) Die Zahlung der Zinsen für einen abgelaufenen Zinslauf ist jeweils nachträglich am dritten Bankarbeitstag nach Ablauf des jeweiligen Zinslaufes zur Zahlung fällig (Fälligkeitstag).

§ 5

Laufzeit, Ordentliche Kündigung, Rückzahlung, Veräußerung

- (1) Die Laufzeit des Nachrangdarlehens beginnt am 01. des auf den jeweiligen Gewährungszeitpunkt folgenden Kalendermonats, ist unbestimmt und endet durch Kündigung (§ 6).
- (2) Die Rückzahlung des Nachrangdarlehens erfolgt nach Ablauf der Laufzeit vorbehaltlich § 8 zum valutierten Anlagebetrag zzgl. der ggf. noch ausstehenden Zinsen gemäß § 4. Der Rückzahlungsanspruch ist nach Maßgabe des § 4 Abs. 4 zur Zahlung fällig.
- (3) Die Ansprüche aus dem Nachrangdarlehen können grundsätzlich mit schriftlicher Zustimmung der Emittentin übertragen werden. Die Kosten der Übertragung hat der Anleger zu tragen.

§ 6

Kündigung, Sonderkündigungsrecht der Emittentin

- (1) Das Nachrangdarlehen kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ablauf der Mindestlaufzeit sowohl durch den Anleger als auch die Emittentin ordentlich gekündigt werden. Die Mindestlaufzeit beginnt am 01. des auf den jeweiligen Gewährungszeitpunkt des Anlegers folgenden Kalendermonats und endet nach drei Jahren. Nach Ablauf der Mindestlaufzeit ist eine ordentliche Kündigung jeweils zum Ablauf eines weiteren Jahres unter Einhaltung der Kündigungsfrist von sechs Monaten zulässig. Ein Recht zur Kündigung des Anlegers aus wichtigem Grund bleibt hierdurch unberührt.
- (2) Die Emittentin ist berechtigt, nach Ablauf einer Laufzeit von zwei Jahren das Nachrangdarlehen jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten vorzeitig zu kündigen (Sonderkündigungsrecht der Emittentin). Teilkündigungen sind zulässig.
- (3) Die Kündigung des Anlegers hat schriftlich (z. B. Brief, Fax oder E-Mail) gegenüber der Emittentin und die ordentliche Kündigung der Emittentin durch Bekanntmachung gemäß § 11 zu erfolgen.

§ 7

Abgangsentschädigung

Bei vorzeitiger vertragswidriger Beendigung des Nachrangdarlehens, die die Emittentin nicht zu vertreten hat, schuldet der Anleger der Emittentin neben dem gezahlten Agio zur Deckung der Emissions-, Vertriebs- und Verwaltungskosten eine Abgangsentschädigung in Höhe von 10 % des gezeichneten Anlagebetrags. Dem Anleger bleibt der Gegenbeweis vorbehalten, dass ein niedrigerer oder kein Schaden entstanden ist.

§ 8

Nachrangigkeit, vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre

- (1) Das Nachrangdarlehen begründet unmittelbare, nachrangige sowie unbesicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre enthalten. Sämtliche Forderungen von Anlegern aus den Nachrangdarlehen sind untereinander gleichrangig.
- (2) Der Anleger tritt zur Vermeidung einer Überschuldung im Sinne des § 19 InsO in der jeweils geltenden Fassung in einem etwaigen Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin sowie im Falle der Liquidation der Emittentin hiermit gemäß §§ 19 Abs. 2 Satz 2, 39 Abs. 2 InsO mit sämtlichen Ansprüchen auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung des Nachrangdarlehens im Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurück.
- (3) Der Anleger verpflichtet sich, sämtliche Ansprüche auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung des Nachrangdarlehens solange und soweit nicht geltend zu machen, wie die teilweise oder vollständige Erfüllung dieser Ansprüche zu einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO oder einer drohenden Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 18 InsO oder einer Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 17 InsO in ihrer jeweils geltenden Fassung führen würde (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre). Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften Nichterfüllung der Ansprüche des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen führen.
- (4) Sofern und soweit die Geltendmachung nicht bereits nach den vorstehenden Absätzen 2 und 3 ausgeschlossen ist, kann der Anleger seine Ansprüche auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung des Nachrangdarlehens, außerhalb eines Insolvenzverfahrens der Emittentin nur aus einem etwaigen (a) künftigen Gewinn, (b) einem Liquidationsüberschuss oder (c) aus sonstigem freien Vermögen geltend machen. Diese Regelung kann zu einer dauerhaften Nichterfüllung der Ansprüche des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen führen.
- (5) Der Anleger erklärt durch die vorstehenden Regelungen keinen Verzicht auf seine Ansprüche aus dem Nachrangdarlehen.

§ 9

Zahlungen, Steuern

- (1) Die Emittentin ist berechtigt, mit befreiender Wirkung auf das im Anlegerregister eingetragene Konto Zahlungen zu leisten.
- (2) Alle Zahlungen von Zinsen und Rückzahlung des Nachrangdarlehens vorbehaltlich § 8, erfolgen unter Abzug und Einbehaltung von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Emittentin zum Abzug und/oder zum Einbehalt gesetzlich verpflichtet ist. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, den Anlegern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.

- (3) Soweit die Emittentin nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zum Einbehalt von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf derartige Verpflichtungen der Anleger.

§ 10

Abgrenzung von Gesellschaftsrechten

- (1) Das Nachrangdarlehen gewährt Zinsrechte, die keine Mitgliedschaftsrechte, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung der Emittentin beinhalten.
- (2) Mit dem Abschluss des Vertrages über das Nachrangdarlehen ist weder von der Emittentin noch dem Anleger der Abschluss einer stillen Beteiligung im Sinne der §§ 230 ff. HGB oder der Erwerb von Genussrechten beabsichtigt.

§ 11

Bekanntmachungen

Bekanntmachungen der Emittentin, die das Nachrangdarlehen betreffen, erfolgen schriftlich an die im Anlegerregister eingetragene Anschrift des Anlegers.

§ 12

Schlussbestimmungen

- (1) Form und Inhalt des Nachrangdarlehens und alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten der Anleger und der Emittentin unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- (2) Gerichtsstand für alle sich aus dem Rechtsverhältnis zwischen Anleger und Emittentin ergebenden Rechtsstreitigkeiten ist der Sitz der Emittentin. Diese Gerichtsstandsvereinbarung beschränkt nicht das Recht eines Anlegers, Verfahren vor einem anderen zuständigen Gericht anzustrengen. Ebenso wenig schließt die Einleitung von Verfahren vor einem oder mehreren anderen Gerichtsständen die Einleitung von Verfahren an einem anderen Gerichtsstand aus, falls und soweit dies rechtlich zulässig ist.
- (3) Diese Bedingungen über das Nachrangdarlehen sind in deutscher Sprache abgefasst. Nur dieser deutsche Text ist verbindlich und maßgeblich.

Duisburg, 22. Oktober 2019

Cosimo Capital GmbH

Dipl.-Ing. Oral Coskun
Geschäftsführer

Glossar

Begriff	Erläuterung
Agio	Ausgabeaufschlag. Bei Ausgabe von Vermögensanlage wird regelmäßig ein verlorener, nicht von der Emittentin rückzahlbarer Ausgabeaufschlag abhängig von dem gezeichneten Anlagebetrag erhoben. Es handelt sich um eine Gebühr, die der Anleger beim Erwerb der Vermögensanlage zur Deckung der Kosten zahlt, die bei der Emission der Vermögensanlage entstehen (siehe Emissionskosten).
Anlagebetrag	Bezeichnet den Geldbetrag, den der Anleger der Emittentin gewährt. Dieser Betrag ist während der Laufzeit des Nachrangdarlehens zinsberechtigt und wird am Ende der Laufzeit des Nachrangdarlehens bei Vorliegen der Zahlungsvoraussetzungen (siehe hierzu Zahlungsvorbehalte) an den Anleger zurückgezahlt.
Anleger	Bezeichnet die Person, die ein Nachrangdarlehen der Emittentin gewährt.
Bankarbeitstag	Tag, an dem die Kreditinstitute in Deutschland (Referenzort ist Frankfurt am Main) für den Publikumsverkehr geöffnet sind und der auch ein TARGET-Tag ist. TARGET-Tag ist ein Tag, an dem Zahlungen in Euro über TARGET (Abkürzung für: Trans-European Automated Real Time Gross Settlement Express Transfers System) abgewickelt werden. Samstag und Sonntag sind keine Bankarbeitstage.
Eigenkapital	Eigenkapital zählt zu den Finanzierungsmitteln eines Unternehmens. Es entsteht durch Einzahlungen bzw. Vermögenseinbringung der Eigentümer (Kapitalerhöhung), darüber hinaus z. B. aus einbehaltenen Gewinnen (Selbstfinanzierung) und Rückstellungen. Zum Eigenkapital zählen vor allem das gezeichnete Kapital – das ist das Grundkapital einer Aktiengesellschaft bzw. Stammkapital einer GmbH –, die Kapital- und Gewinnrücklagen sowie ein möglicher Gewinnvortrag.
Emission	Bezeichnet die Ausgabe und Platzierung des Nachrangdarlehens durch ein öffentliches Angebot. Sie dient der Beschaffung von Kapital für die Emittentin.
Emissionskosten	Bei den Emissionskosten handelt es sich grundsätzlich um einmalige Kosten wie die Kosten der Vorbereitung einer Emission (z. B. Beratungskosten, Kosten der Prospekterstellung, Notargebühren) sowie die Begebungskosten (z. B. Provisionen, Druckkosten, Veröffentlichungsgebühren) die auf der Ebene der Emittentin anfallen.
Emittentin	Unternehmen, welches das angebotene Nachrangdarlehen bei einer Vielzahl von Anlegern aufnimmt.
Fremdfinanzierung	Beschaffung finanzieller Mittel in Form von Fremdkapital, z. B. Anleihen, Banken- und Lieferantenkredite (Kredite), Kundenanzahlungen etc.
Geschäftsjahr	Zeitraum, für den der Jahresabschluss einer Unternehmung erstellt werden muss. Gem. § 240 Absatz 2 HGB darf die Dauer eines Geschäftsjahres zwölf Monate nicht überschreiten.
Gesellschafterversammlung	Jährliche, regelmäßige, d. h. ordentliche oder seltener unregelmäßige, d. h. außerordentliche Versammlung der Emittentin. Wesentliches Entscheidungsforum der Gesellschafter.
Gesellschaftsvertrag	Der Gesellschaftsvertrag – auch Satzung genannt – regelt die Belange der Gesellschaft wie Firma, Sitz, Unternehmensgegenstand, Rechtsform, Höhe des Kommanditkapitals, Gründungsgesellschafter, Einlagenhöhe, Geschäftsführung etc.
Gewährungszeitpunkt	Das Nachrangdarlehen des Anlegers gilt am Tag der Gutschrift des Anlagebetrags nach Zeichnung auf dem Konto der Emittentin als gewährt
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Handelsregister	Amtliches Verzeichnis der Kaufleute eines Amtsgerichtsbezirkes. Es unterrichtet die Öffentlichkeit über die grundlegenden Rechtsverhältnisse eines Unternehmens. Im Handelsregister eingetragene und veröffentlichte Tatbestände gelten als allgemein bekannt und können gegenüber jedermann geltend gemacht werden. Jedermann hat das Recht auf Einsicht und kann eine Kopie von den Eintragungen und Schriftstücken verlangen.
HGB	Handelsgesetzbuch.
Jahresabschluss	Rechnerischer Abschluss eines Geschäftsjahres. Bestandteile sind die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung. Kapitalgesellschaften müssen zusätzlich den Jahresabschluss durch Anhang und ggf. Lagebericht ergänzen. Einzelheiten sind im Handelsgesetzbuch (HGB) geregelt. Die periodische Erstellung des Jahresabschlusses ist für alle Kaufleute handelsrechtlich vorgeschrieben.
Laufzeit	Die Laufzeit kennzeichnet den Zeitraum zwischen der Ausgabe und der Rückzahlung des Nachrangdarlehens.
Liquidationserlös	Erlös, der nach Auflösung der Emittentin, Einziehung von eventuellen Forderung, Befriedigung von Gläubigern und Umsetzung des restlichen Vermögens in Geld übrig bleibt.

Begriff	Erläuterung
Liquidität	Liquidität sind die flüssigen Zahlungsmittel, die dem Unternehmen unmittelbar zur Verfügung stehen, sowie die Fähigkeit des Unternehmens, alle fälligen Verbindlichkeiten fristgerecht zu erfüllen.
Nachrangdarlehen	Es handelt sich um ein Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Nachrangdarlehen sind eine Darlehensform, bei der die Anleger im Falle einer Insolvenz oder Liquidation der Emittentin nachrangig befriedigt werden, d. h. erst nachdem die Forderungen aller anderen Fremdkapitalgeber und sonstigen Gläubiger bedient worden sind. Der Anleger übernimmt zudem für das Unternehmen Finanzierungsverantwortung. Er kann das eingesetzte Kapital und Zinszahlungen nur dann zurück verlangen, wenn dadurch bei der Emittentin ein Insolvenzeröffnungsgrund nicht herbeigeführt wird.
Nachrangigkeit der Ansprüche	Das Nachrangdarlehen „COSIMO Immobilieninvest III“ begründet gemäß § 8 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „COSIMO Immobilieninvest III“ (Seite 75) eine unmittelbare, nachrangige sowie unbesicherte Verbindlichkeit der Emittentin, das eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre enthält. Sämtliche Forderungen von Anlegern aus dem Nachrangdarlehen „COSIMO Immobilieninvest III“ sind untereinander gleichrangig. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Emittentin keine weiteren nachrangigen Kapitalanlagen an Anleger ausgegeben. Der Anleger tritt gemäß § 8 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „COSIMO Immobilieninvest III“ (Seite 75) zur Vermeidung einer Überschuldung im Sinne des § 19 InsO in der jeweils geltenden Fassung in einem etwaigen Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin sowie im Falle der Liquidation der Emittentin hiermit gemäß §§ 19 Abs. 2 Satz 2, 39 Abs. 2 InsO mit sämtlichen Ansprüchen auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung des Nachrangdarlehens im Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurück.
Valuierter Anlagebetrag	Bezeichnet den vom Anleger auf der Grundlage der Bedingungen des Nachrangdarlehens eingezahlten und auf dem Konto der Emittentin gutgeschriebenen Anlagebetrag.
Zahlstelle	Einrichtung der Emittentin zur Verwaltung des Nachrangdarlehens und deren Einzahlung sowie Zahlung von Zinsen und Rückzahlung des Anlagebetrags.
Zahlungsvorbehalte	Der Anleger verpflichtet sich gemäß § 8 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „COSIMO Immobilieninvest III“ (Seite 75), sämtliche Ansprüche auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung des Nachrangdarlehens solange und soweit nicht geltend zu machen, wie die teilweise oder vollständige Erfüllung dieser Ansprüche zu einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO oder einer drohenden Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 18 InsO oder einer Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 17 InsO in ihrer jeweils geltenden Fassung führen würde (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre). Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften Nichterfüllung der Ansprüche des Anlegers aus den Nachrangdarlehen „COSIMO Immobilieninvest III“ führen..
Zeichnungsfrist	Zeitraum, in dem die Zeichnung des Nachrangdarlehens möglich ist. Die Zeichnungsfrist für das Angebot endet mit Vollplatzierung des Angebotes, spätestens zwölf Monate nach Billigung des Verkaufsprospektes.
Zeichnung	Angebot auf Begebung eines Nachrangdarlehens.

Informationen zur Datenverarbeitung der personenbezogenen Daten des Anlegers

VERARBEITUNGSRAHMEN

Die im Zeichnungsschein angegebenen personenbezogenen Daten des Anlegers werden zum Zwecke des Zustandekommens des Nachrangdarlehens, der Verwaltung des Nachrangdarlehens, insbesondere für die Erfüllung von Zinszahlungen/Rückzahlungen sowie etwaiger Bekanntmachungen (z. B. Kündigungen), des Risikomanagement, der Bekämpfung von Geldwäsche, der Erfüllung von Due-Diligence-Anforderungen, der Erfüllung von Anforderungen durch Behörden (insbesondere der BaFin),

Einhaltung von Sanktionsregeln sowie von steuerlichen Erklärungen verarbeitet. Ferner werden die personenbezogenen Daten zu Werbezwecken der Emittentin verarbeitet. Die Erhebung sowie die vorgenannten Verarbeitung der personenbezogenen Daten beruht auf die im Zeichnungsschein abgegebene Einwilligung durch den Anleger (§ 6 Abs. 1 lit. a) DS-GVO).

DAUER DER DATENSPEICHERUNG

Die Speicherung und Verarbeitung der personenbezogenen Daten erfolgt bis zum Zeitpunkt der der Beendigung des Nachrangdarlehens des Anlegers bei der Cosimo Capital GmbH und der mit der Beendigung verbundenen Erfüllung aller Verpflichtungen (Zins- und Rückzahlung) aus dem Nachrangdarlehen an den Anleger. Die Speicherung der personenbezogenen Daten erfolgt

jedoch so lange, wie dies gesetzlich vorgeschrieben ist oder ggf. ungeklärte Streitigkeiten bestehen. Insbesondere werden sämtliche vertrags- und buchungsrelevanten Daten gemäß steuer- und handelsrechtlicher Aufbewahrungsfristen für die Dauer von zehn Kalenderjahren nach Beendigung der Beteiligung gespeichert.

DATENWEITERGABE AN DRITTE

Es kann eine Weitergabe von Daten an Dienstleister für Rechts- oder Steuerberatung erfolgen. Die Daten der Anleger werden elektronisch erfasst. Hierfür werden externe Server (Cloud) genutzt, so dass eine Weitergabe der Daten an den Anbieter im Rahmen der Auftragsverarbeitung erfolgt. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass Daten im Rahmen von Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie Fernwartung, auch an Subunternehmer

weitergegeben werden. Eine Weitergabe der Daten an Dritte kann auch im Rahmen der Entsorgung und Vernichtung von Unterlagen und Datenträgern erfolgen. Es erfolgt keine Weitergabe der Daten an Dritte zu Werbezwecken. Die personenbezogenen Daten werden nicht an ein Drittland oder einen internationale Organisation übermittelt.

RECHTE DES ANLEGERS

Der Anleger ist jederzeit berechtigt, gegenüber der Emittentin um umfangreiche Auskunftserteilung zur Verarbeitung der von ihm gespeicherten personenbezogenen Daten zu ersuchen. Ferner kann der Anleger jederzeit gegenüber der Emittentin die Berichtigung, Löschung und Einschränkung der Verarbeitung einzeln oder aller ihn/sie betreffenden personenbezogenen Daten verlangen. Des Weiteren ist der Anleger jederzeit berechtigt, die ihn/sie betreffenden personenbezogenen Daten auf eine andere Stelle zu übertragen.

Darüber hinaus ist der Anleger jederzeit berechtigt, ohne Angaben von Gründen die erteilte Einwilligung zur Verarbeitung der personenbezogenen Daten mit Wirkung für die Zukunft

abzuändern oder gänzlich zu widerrufen. Die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung bleibt hierdurch unberührt. Der Widerruf kann postalisch, per E-Mail oder per Fax an die Emittentin übermittelt werden.

Der Anleger ist jederzeit berechtigt, ohne Angaben von Gründen die ggf. auf dem Zeichnungsschein erteilte Einwilligung zur Verarbeitung der personenbezogenen Daten für Werbezwecke mit Wirkung für die Zukunft zu widerrufen.

Der Anleger hat das Recht, sich bei einer Aufsichtsbehörde zu beschweren.

VERANTWORTLICHER

Verantwortlich für die Datenerhebung sowie -verarbeitung ist: Cosimo Capital GmbH, vertreten durch das Mitglied der Geschäftsführung, geschäftsansässig unter

Stapeltor 8, 47051 Duisburg;
E-Mail: datenschutz@cosimo-group.de;
Fax: +49 203 / 92960-20.

Informationen für den Verbraucher

Aufgrund des Art. 246 b EGBGB sind für alle Fernabsatzverträge (Verträge, die unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln (z. B. per E-Mail, Fax, Internet) zustande

kommen) sowie Verträge, die außerhalb von Geschäftsräumen der Anbieterin/Emittentin geschlossen werden, dem Anleger folgende Informationen zur Verfügung zu stellen.

ALLGEMEINE UNTERNEHMENSINFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN/ANBIETERIN

Cosimo Capital GmbH mit Sitz in Duisburg, vertreten durch das Mitglied der Geschäftsführung, Herr Dipl.-Ing. Oral Coskun.
Geschäftsanschrift/ladungsfähige Anschrift:
Stapeltor 8, D-47051 Duisburg.
Eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Duisburg unter der Nr. HRB 30854.

Hauptgeschäftstätigkeit der Cosimo Capital GmbH ist laut Gesellschaftsvertrag die Verwaltung von eigenem Vermögen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung.
Die Cosimo Capital GmbH unterliegt keiner gesonderten staatlichen Aufsichtsbehörde.

INFORMATIONEN ÜBER DIE VERMÖGENSANLAGE

Wesentliche Merkmale der Vermögensanlage und Zustandekommen des Vertrages

Der Anleger erwirbt ein Nachrangdarlehen mit der Bezeichnung „COSIMO Immobilieninvest III“ der Cosimo Capital GmbH. Das Nachrangdarlehen „COSIMO Immobilieninvest III“ begründet eine unmittelbare, nachrangige sowie unbesicherte Verbindlichkeit der Emittentin, das eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre enthält. Sämtliche Forderungen von Anlegern aus dem Nachrangdarlehen „COSIMO Immobilieninvest III“ sind untereinander gleichrangig. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Emittentin keine weiteren nachrangigen Kapitalanlagen an Anleger ausgegeben.

Die wesentlichen Merkmale der Vermögensanlage sind in dem Verkaufsprospekt der Cosmio Capital GmbH (Stand: 22. Oktober 2019), insbesondere im Kapitel „Rechtliche Grundlagen – Hauptmerkmale der Anteile/Abweichende Rechte und Pflichten der Gesellschafter der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung – Hauptmerkmale des Nachrangdarlehens zukünftiger Anleger (Rechte und Pflichten)“ Seite 55 und im Kapitel „Rechtliche Grundlagen – Die Vermögensanlage (Nachrangdarlehen)“ Seite 56 bis Seite 60, enthalten.

Der Vertragsschluss kommt mit Annahme des Zeichnungsscheins durch das Mitglied der Geschäftsführung der Cosimo Capital GmbH zustande.

Der Anleger tritt gemäß § 8 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „COSIMO Immobilieninvest III“ (Seite 75) zur Vermeidung einer Überschuldung im Sinne des § 19 InsO in der jeweils geltenden Fassung in einem etwaigen Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin sowie im Falle der Liquidation der Emittentin hiermit gemäß §§ 19 Abs. 2 Satz 2, 39 Abs. 2 InsO mit sämtlichen Ansprüchen auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung der Vermögensanlage im Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurück.

Spezielle Hinweise wegen der Art der Finanzdienstleistung

Die angebotene Vermögensanlage ist mit speziellen Risiken behaftet. Das Hauptrisiko der hier angebotenen Vermögensanlage liegt in der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin. Deshalb verbindet sich mit dieser Vermögensanlage das Risiko des Totalverlustes des eingesetzten Kapitals zzgl. Agio und (noch) nicht ausgeschütteter Zinsen. Über den Totalverlust der Vermögensanlage zzgl. Agio hinaus besteht das Risiko der Gefährdung des weiteren Vermögens des Anlegers bis hin zu dessen Privatinsolvenz. Sofern der Anleger den Erwerb der Vermögensanlage teilweise oder vollständig fremdfinanziert hat, hat er den Kapitaldienst für diese Fremdfinanzierung auch dann zu leisten, wenn keinerlei Rückflüsse aus der Vermögensanlage erfolgen sollten. Auch eventuelle zusätzliche Steuern auf den Erwerb, die Veräußerung oder die Rückzahlung der Vermögensanlage sind vom Anleger im Falle fehlender Rückflüsse aus seinem weiteren Vermögen zu begleichen. Der betreffende Anleger könnte somit nicht nur sein eingesetztes Kapital verlieren, sondern müsste das zur Finanzierung der Vermögensanlage aufgenommene Fremdkapital inklusive Zinsen zurückzahlen und/ oder die eventuellen zusätzlichen Steuern aus seinem weiteren Vermögen leisten. Alle vorgenannten Risiken könnten zur

Der Anleger verpflichtet sich gemäß § 8 der Bedingungen des Nachrangdarlehens „COSIMO Immobilieninvest III“ (Seite 75), sämtliche Ansprüche auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung der Vermögensanlage solange und soweit nicht geltend zu machen, wie die teilweise oder vollständige Erfüllung dieser Ansprüche zu einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO oder einer drohenden Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 18 InsO oder einer Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 17 InsO in ihrer jeweils geltenden Fassung führen würde (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre). Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften Nichterfüllung der Ansprüche des Anlegers aus den Nachrangdarlehen „COSIMO Immobilieninvest III“ führen.

Privatinsolvenz des Anlegers führen. Das den Anleger treffende maximale Risiko ist die Privatinsolvenz des Anlegers. Die in der Vergangenheit erwirtschafteten Erträge sind kein Indikator für zukünftige Erträge. Eine ausführliche Risikodarstellung befindet sich in dem Kapitel „Risiken der Vermögensanlage“ auf Seite 24 bis Seite 30. Die Finanzdienstleistung bezieht sich nicht auf Finanzinstrumente, deren Preis von Schwankungen auf dem Finanzmarkt abhängig ist.

Mindestlaufzeit, vertragliche Kündigungsbedingungen, Vertragsstrafen

Die Laufzeit der Vermögensanlage ist unbestimmt. Sie beginnt für den jeweiligen Anleger am 01. des auf den jeweiligen Gewährungszeitpunkt folgenden Kalendermonats und endet durch Kündigung. Eine erstmalige ordentliche Kündigung ist sowohl für den Anleger als auch die Emittentin zum Ablauf der Mindestlaufzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zulässig. Die Mindestlaufzeit beginnt am 01. des auf den jeweiligen Gewährungszeitpunkt des Anlegers folgenden Kalendermonats und endet nach drei Jahren. Somit hat die Vermögensanlage eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten ab dem Gewährungszeitpunkt im Sinne des § 5a Vermögensanlagegesetz. Daher beginnt die Laufzeit der Vermögensanlage bei einer Zeichnung im Jahr 2019 und einem Gewährungszeitpunkt z. B. am 15. November 2019 am 01. Dezember 2019 und kann erstmals zum Ablauf der Mindestlaufzeit von drei Jahren zum 30. November 2022 gekündigt werden. Nach Ablauf der Mindestlaufzeit kann die Vermögensanlage unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ablauf eines weiteren Jahres gekündigt werden. Die Kündigung des Anlegers hat schriftlich (z. B. Brief, Fax oder E-Mail) gegenüber der Emittentin und die ordentliche Kündigung der Emittentin durch Bekanntmachung zu erfolgen. Unberührt davon besteht das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund.

Die Emittentin ist berechtigt, nach Ablauf einer Laufzeit von zwei Jahren der Vermögensanlage ab dem 01. des auf den jeweiligen Gewährungszeitpunkt der jeweiligen Anlegers folgenden Kalendermonats jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten vorzeitig zu kündigen (Sonderkündigungsrecht der Emittentin). Teilkündigungen sind zulässig.

Bei vorzeitiger vertragswidriger Beendigung des Nachrangdarlehens, die die Cosimo Capital GmbH nicht zu vertreten hat, schuldet der Anleger der Cosimo Capital GmbH neben dem gezahlten Agio zur Deckung der Emissions-, Vertriebs- und Verwaltungskosten eine Abgangsentschädigung in Höhe von 10 % des gezeichneten Anlagebetrags. Dem Anleger bleibt der Gegenbeweis vorbehalten, dass ein niedrigerer oder kein Schaden entstanden ist. Eine Vertragsstrafe ist nicht vorgesehen.

Gesamtpreis, Preisbestandteile, abgeführte Steuern

Der Erwerbspreis entspricht dem gewählten Anlagebetrag des Anlegers. Der Mindestanlagebetrag beträgt Euro 10.000,- (höhere Beträge müssen restfrei durch 1.000 teilbar sein). Daneben hat der Anleger ein Agio in Höhe von 3 % des gewählten Anlagebetrags. Weitere Preisbestandteile existieren nicht.

Die Zeichnung der Vermögensanlage ist von der Umsatzsteuer befreit, die Besteuerung der Erträge aus der Vermögensanlage erfolgt nach dem Einkommensteuergesetz, insoweit wird auf den Abschnitt „Die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption“ auf Seite 60 bis Seite 61 im Verkaufsprospekt hingewiesen. Die Emittentin/Anbieterin übernimmt nicht die Zahlung von Steuern für den Anleger.

Zusätzlich anfallende Kosten, Steuern, die nicht über das Unternehmen abgeführt werden.

Im Zusammenhang mit den Vermögensanlage können weitere Kosten entstehen. Diese können der Darstellung im Kapitel „Wichtige Hinweise für den Anleger – Die für den Anleger entstehenden weiteren Kosten, insbesondere solche Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage verbunden sind“ auf Seite 9 des Verkaufsprospektes entnommen werden.

Zusätzliche Kosten, die der Verbraucher für die Benutzung des Fernkommunikationsmittels zu tragen hat und vom Unternehmen in Rechnung gestellt werden

Solche Kosten werden dem Anleger nicht in Rechnung gestellt.

Einzelheiten der Zahlung und Erfüllung

Die Einzelheiten zur Einzahlungsart und zu den Zahlungssterminen ergeben sich aus dem Abschnitt „Erwerbsvoraussetzungen“ im Kapitel „Rechtliche Grundlagen – Die Vermögensanlage (Nachrangdarlehen)“ auf Seite 59 des Verkaufsprospektes. Es erfolgt keine Lieferung von Urkunden durch die Emittentin, sondern die Eintragung im Anlegerregister der Emittentin.

Anwendbares Recht, Gerichtsstand

Das Unternehmen sowie der Vertrag über die Vermögensanlage und die Rechte und Pflichten aus der Vermögensanlage unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Gerichtsstand für alle sich aus dem Rechtsverhältnis zwischen Anleger und Emittentin ergebenden Rechtsstreitigkeiten ist der Sitz der Emittentin. Diese Gerichtsstandvereinbarung beschränkt nicht das Recht eines Anlegers, Verfahren vor einem anderen zuständigen Gericht anzustrengen. Ebenso wenig schließt die Einleitung von Verfahren vor einem oder mehreren anderen Gerichtsständen die Einleitung von Verfahren an einem anderen Gerichtsstand aus, falls und soweit dies rechtlich zulässig ist. Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstandes die gesetzlichen Vorgaben. Befristung der Informationen

Die Zeichnungsfrist für das Angebot endet mit Vollplatzierung des Angebotes, spätestens zwölf Monate nach Billigung des Verkaufsprospektes.

Vertragssprache

Die Vermögensanlage wird nur in deutscher Sprache angeboten und die Kommunikation zwischen der Emittentin/Anbieterin und dem Anleger wird während der Laufzeit der Vermögensanlage in deutscher Sprache erfolgen.

Außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen besteht unbeschadet des Rechts, die Gerichte anzurufen, die Möglichkeit, eine vom Bundesamt für Justiz für diese Streitigkeiten anerkannte private Verbraucherschlichtungsstelle oder die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle (Deutsche Bundesbank; Schlichtungsstelle, Postfach 10 06 02, 60006 Frankfurt am Main; Telefax: 069 709090-9901, Internet: www.bundesbank.de) anzurufen. In dem genannten Schlichtungsverfahren hat der Anleger zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich abgeschlossen hat.

Bestehen eines Garantiefonds bzw. anderer Entschädigungsregelungen

Es besteht keine Einlagensicherung, kein Garantiefonds und es bestehen keine Entschädigungsregelungen.

Mitglied-Staat der EU, dessen Recht das Unternehmen unterliegt

Bundesrepublik Deutschland

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung auf einem dauerhaften Datenträger, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246b § 2 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 246b § 1 Absatz 1 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z.B. Brief, Telefax, E-Mail) erfolgt. Der Widerruf ist zu richten an:

Cosimo Capital GmbH, Stapeltor 8, D-47051 Duisburg
E-Mail: info@cosimo-group.de, Fax: +49 203 / 92960-20

Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren. Sie sind zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, wenn Sie vor Abgabe Ihrer Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurden und ausdrücklich zugestimmt haben, dass wir vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung beginnen. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen müssen. Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Ende der Widerrufsbelehrung

Beratung und Information



Cosimo Capital GmbH
Geschäftsführung: Herr Dipl.-Ing. Oral Coskun
Stapeltor 8
D-47051 Duisburg
Tel: 0203-929600
Fax: 0203-9296020
Email: info@cosimo-group.de
Datum der Prospektaufstellung: 22. Oktober 2019