



Cosimo Immobilieninvest III

Der Cosimo-Konzern wächst weiter rasant und finanziert über das Anlegerkapital weitere umfangreiche Immobilienprojekte. Die Unternehmensgruppe ist überaus gesund, lukrative Projekte für die nahe Zukunft sind ausreichend gesichert. Dank einer umfassenden Patronatserklärung überzeugt das Risikoprofil.



Von **Philip Nerb**,
MFC, Analyst, Mitglied bei
Mensa International

Die Anbieterin

Die Cosimo Capital GmbH, Duisburg, ist Teil des umfangreichen Cosimo-Konzerns. Kern des eigentümergeführten Immobilienkonzerns ist die 1995 gegründete Cosimo Investment Group GmbH (vormals Cosimo GmbH) mit einem Stammkapital von € 1 Mio.

Wurden in den Jahren bis 2007 primär Wohnimmobilien im Einzelverkauf umgesetzt, fokussierte die Cosimo in den Folgejahren vermehrt auf Wohnimmobilien für den Bestand und den Portefeuillehandel.

Laut vorliegendem Jahresabschluss 2018 und einer Creditreform-Auswertung (06.09.2019) ist die Cosimo-Gruppe gesund und liquiditätsstark und verfügt über eine „sehr gute Bonität“. Laut Prospekt verfügte der Konzern zum Oktober 2019 über stille Reserven aus dem Projektportefeuille von € 68 Mio. Der Gesamtverkehrswert des Bestandsportefeuilles liegt aktuell, laut Prospekt, bei rund € 233 Mio.

Die finanzielle Ausstattung der Cosimo Investment Group GmbH ist mehr als ausreichend, um das Darlehensvolumen von maximal € 15 Mio. abzudecken.

Anfang 2019 hatte der Konzern ein Gesamtkapital von mehr als € 150 Mio. bei über 50 Projekten umgesetzt. Die bisher abgewickelten Projektentwicklungen rentieren durchschnittlich mit über 50 % p. a., was vor allem einem Fremdkapitaleinsatz von rund 85 % je Projekt zu verdanken ist. Laut Organigramm ist die Cosimo-Gruppe inzwischen mit 18 Tochterunternehmen (zzgl.

weiterer Vorratsgesellschaften) ein breit aufgestellter Konzern; aktuell werden 40 Festangestellte beschäftigt. Die Cosimo-Gruppe verantwortet sämtliche Arbeitsschritte einer Projektentwicklung mit haus eigener Kompetenz. Im Bereich Hausverwaltung sind 6 Angestellte beschäftigt. 2 hauseigene Bauleiter verantworten die Arbeitsleistung auf den Projektbaustellen. Bis dato wurde, laut Oral Coskun, bei keinem Einzelprojekt ein Minus erwirtschaftet. Dank der positiven Arbeitsleistung soll über die Jahrzehnte ein gut funktionierendes lokales Netzwerk mit 13 Banken aufgebaut worden sein. Die Konzernstrukturen sind gut etabliert und krisenresistent, wie die positive Entwicklung in den letzten Jahren zeigt. Das systemimmanente Schlüsselpersonenrisiko ist dank der parallelen Geschäftsführerposition der beiden Brüder Coskun sowie eines weiteren angestellten Geschäftsführers abgedeckt.

Die exklusive Vertriebskoordination für das Angebot verantwortet die FinanzNet Holding AG, Köln. Diese steht unter der Gesamtleitung des Vorstandes Udo Masrouki. Dieser kann im Bereich Vertrieb eine Expertise über mehrere Jahrzehnte vorweisen. Er ist mir seit über 12 Jahren persönlich bekannt, daher kann ich seine exzellente Arbeit im Vertrieb positiv beurteilen. Tatsächlich ist Masrouki der Spiritus rector des vorliegenden Angebots, das die Quintessenz seiner Markterfahrung darstellt.

Auf Fragen im Rahmen der Analyse reagierte der Anbieter umgehend und mit sämtlichen relevanten Materialien.

Stärken | Lokaler und etablierter Projektentwickler, der finanziell auf sehr gesunden Beinen steht und sich auf einem Wachstumskurs befindet.

Die Investitionskriterien

Die Cosimo fokussiert sich auf das aktive Entwickeln von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Zielobjekte sind Immobilien mit einem ausgeprägten Wertsteigerungspotential durch eine Umstrukturierung und Neubauten in der Entwicklungsphase mit einem ausgeprägten Renditepotential. Neben einem geplanten Verkauf werden dabei auch große Bestände an Bestandsimmobilien mit laufenden Mieteinnahmen aufgebaut. Cosimo agiert seit über 20 Jahren in Duisburg und der weiteren Umgebung Nordrhein-Westfalens. Seit Gründung im Jahr 1995 hat die Cosimo-Gruppe mehr als 400.000 qm Bruttogeschoßfläche erwor-





Sehr gesunde Unternehmensgruppe auf Wachstumskurs. Etabliertes Netzwerk in einem lokalen Marktumfeld mit hoher Nachfrage. Dank Absicherung per Patronatserklärung sehr überzeugendes Risikoprofil.

Die Zielgruppe

Nachrangdarlehen beteiligen den Kapitalgeber (Darlehensgeber) unmittelbar an der Unternehmensentwicklung. Geht die Investitionsstrategie auf, erhält der Anleger die geplante Verzinsung; tritt der Insolvenzfall ein, steht er ganz am Ende der Schlange der Anspruchsteller. Die Unternehmenshistorie der Anbieterin ist vergleichsweise lang, die Auswertung des Anlagevermögens (Oktober 2019) bezeugt ein gesundes Unternehmen. Privatanleger erhalten damit bei einem guten Risikoprofil vergleichsweise hohe Zinsen. Anleger sollten sich bei einer längerfristigen Investition auf jeden Fall über die Unternehmensentwicklung auf dem laufenden halten. Hierzu sind die halbjährlich erscheinenden Lageberichte, welche Cosimo allen Anlegern zur Verfügung stellt, ein ideales Instrument.

Summa summarum

halte ich das Angebot „Cosimo Immobilieninvest III“ der Cosimo Capital GmbH, Duisburg, für sehr gut. Die Anbieterin ist sehr gesund und in der Region als Projektentwicklerin etabliert. Dank der umfassenden Patronatserklärung und der guten Geschäftsentwicklung kann die Offerte zu einem Basisinvestment werden. Das Angebot hat in meinen Augen eine Bewertung mit „sehr gut“ (1-) verdient. ■

ben, entwickelt und erfolgreich veräußert. Zur Zeit betreut Cosimo ein Projektvolumen von rund €530 Mio., weitere €130 Mio. an Neuprojekten sind in Planung. Damit ist für das Nachrangdarlehen ein ausreichendes künftiges Projektpotential gegeben.

Bei jedem Projekt der Cosimo werden rund 85 % niedrigverzinsliches Fremdkapital von Banken eingesetzt. Das nachrangige Darlehen zählt auf Ebene der Projektgesellschaften als Eigenkapital, ermöglicht damit ein größeres Finanzierungsvolumen. Die Laufzeit einzelner Projektentwicklungen lag in der Vergangenheit bei 1 bis 47 Monaten. Die Objekte können – bezogen auf das Eigenkapital – Renditen von weit über 100% erwirtschaften. Während der Darlehenslaufzeit, die ja grundsätzlich nicht begrenzt ist, sollen mehrere Investitionszyklen durchlaufen werden. Dies ist für den Anleger eigentlich irrelevant, da er an einem Übertrag nicht beteiligt ist. Für ihn stellt ein mehrmaliges diversifiziertes Investieren jedoch einen deutlichen Risikopuffer dar. Für jedes Objekt wird stets ein externes Gutachten erstellt, in vielen Fällen im Auftrag der jeweils fremdkapitalgebenden Bank.

Stärken | Anbieter ist als Bauträger erprobt und verfügt über ausreichend großes Portefeuille an möglichen Zielprojekten.

Das Konzept

Das Anlegerkapital wird als festverzinsliches Nachrangdarlehen an die Cosimo Capital GmbH, Duisburg, vergeben und ist damit unmittelbar vom Unternehmenserfolg abhängig. Das Darlehen fließt als Eigenkapital an die konzerneigenen Projektgesellschaften; hier wäre es im Verwertungsfall nachrangig zur projektfinanzierenden Bank zu behandeln. Ein Anleger stünde damit theoretisch an letzter Stelle aller möglichen Anspruchsteller. Daher wird das Anlegerkapital durch eine werthaltige und umfassende Patronatserklärung der Konzernmutter abgesichert. Diese verfügt über eine längere und überaus gesunde Historie, die aktuelle finanzielle Situation ist nachgewiesenermaßen gut. Da für die Zukunft mehr als aus-

reichend lukrative Projekte auf dem Tisch liegen, sieht sich der Anleger mit einem sehr überschaubaren Unternehmensrisiko konfrontiert. Der Anleger vertraut sein Kapital damit einem stabilen Unternehmen an, das mit dem Eigenkapital weiter wachsen kann. Die Verzinsung fällt mit 6% p.a. vor der heutigen Zinslandschaft hoch aus. Die Weichkosten fallen mit anfänglich 10,26% (incl. Agio) für ein Projektentwicklungskonzept niedrig aus. Diese überzeugende Kostenquote (auf Nachrangdarlehensebene) wird ermöglicht durch einen sehr hohen Fremdkapitalhebel von rund 85% je Projekt. Tatsächlich sind die Gewinne für das Unternehmen auf Projektebene dermaßen hoch, daß die Finanzierungskosten aus dem Darlehen nicht der Rede wert sind. Mögliche Risiken aus etwaigen strukturellen Änderungen des Marktumfeldes können vernachlässigt werden, da die Cosimo als Projektentwickler kurze Einzelprojektlaufzeiten durchlebt und auf Marktänderungen reagieren kann.

Stärken | Überzeugende Kostenstruktur.

Zahlen und Fakten

Investitionsfokus	Immobilien-Projektentwicklungen der Cosimo-Gruppe in Deutschland, primär in der Region NRW
Investitionsstruktur	Festverzinsliches Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt an die Cosimo Capital GmbH, Duisburg
Steuerliche Struktur	Einnahmen aus Kapitalvermögen
Minstdarlehenssumme	€ 10.000 zzgl. 3% Agio
Laufzeit Darlehen	unbefristet, erstmals kündbar zum Ende des 3. Jahres (anschließend jährlich mit Frist von 6 Monaten)
Plazierungsfrist	bis 12. November 2020
Angebotsvolumen	€ 10 Mio., maximal € 15 Mio., jeweils zzgl. 3% Agio
Mindestkapital	nein
Fremdkapital	auf Ebene der Zielinvestments rund 85%
Verzinsung	6% p.a.
Weichkosten	10,26% incl. Agio für Vertrieb und Verwaltung
Investitionsquote	94% incl. Agio
Liquiditätsreserve	nicht ausgewiesen
Plazierungsgarant	nein
Exklusivvertrieb	FinanzNet Holding AG, Köln
Patronatserklärung	durch die Cosimo Investment Group GmbH, Duisburg
Alleinstellungsmerkmale	Nachrangdarlehen, das in Mezzanine-Finanzierungen für deutsche Immobilienprojekte der Konzerngruppe investiert wird. Sehr überzeugendes Risiko-Zins-Verhältnis. Umfassende Patronatserklärung hinterlegt durch ausreichende stille Reserven.