
Hinweis gemäß MiFID II Regulierung für Research „Geringfügige Nichtmonetäre-Zuwendung“:
Vorliegendes Research erfüllt die Voraussetzungen für die Einstufung als „Geringfügige Nichtmonetäre-Zuwendung“. Nähere Informationen hierzu in der Offenlegung unter „I.Research unter MiFID II“

09.02.2021 – GBC Vorstandsinterview mit Gerald Evans, Geschäftsführer der GECCI Investment KG

Unternehmen: GECCI Investment KG ^{5a,11}

ISIN: DE000A3E46C5

Analyst: Cosmin Filker

Datum (Uhrzeit) der Fertigstellung: 08.02.2021 (13:00 Uhr)

Datum (Uhrzeit) der ersten Veröffentlichung: 09.02.2021 (09:30 Uhr)

**Katalog möglicher Interessenskonflikte auf Seite 5*

„Der Immobilienboom ist an privaten Eigentümern leider vorbeigegangen“

Die GECCI Investment KG befindet sich derzeit in der Emissionsphase einer 5,75 %-Unternehmensanleihe, mit einem geplanten Volumen von bis zu 8 Mio. €. Das Wertpapier kann über die Börse Frankfurt gekauft oder außerbörslich (<https://www.hinkel-marktplatz.de/gecci575/>) gezeichnet werden. Geschäftsmodell der GECCI Gruppe ist die Realisierung von Ein- und Mehrfamilienhäusern und deren Veräußerung im Rahmen der selbst entwickelten Mietüberweisung. Bereits im November 2020 hat die GBC AG die Attraktivität des Wertpapiers im Rahmen einer Credit Research-Studie (<http://www.more-ir.de/d/21867.pdf>) mit 4 von 5 GBC-Falken bewertet. GBC Analyst Cosmin Filker hat mit dem GECCI-Geschäftsführer Gerald Evans gesprochen:

Cosmin Filker: Herr Evans, die GECCI Investment KG ist mit einer Unternehmensanleihe mit einem Volumen von bis zu 8 Mio. € neu am Kapitalmarkt. Wie zufrieden sind Sie mit den ersten Monaten?

Gerald Evans: Wir haben unser einzigartiges Geschäftsmodell rund um die Mietüberweisung vier Jahre lang entwickelt und von den renommiertesten Experten in allen juristischen, wirtschafts- und steuerrechtlichen Belangen prüfen lassen. Inzwischen haben wir die ersten Grundstücke gekauft, die Erschließung läuft und die erstrangigen Grundschulden für die Anleiheinvestoren sind bestellt. Darüber freue ich mich sehr und bin jedem Anleger dankbar. Jetzt gilt es, das Vertrauen zu bestätigen, unser Geschäftsmodell auszurollen und uns am Kapitalmarkt zu etablieren.

Cosmin Filker: Das GECCI-Geschäftsmodell ist neu, stellen Sie es uns bitte nochmal kurz vor.

Gerald Evans: GECCI realisiert bezahlbaren Wohnraum außerhalb der teuren Innenstädte und erleichtert Menschen den Weg zu ihrer Traumimmobilien – ohne Eigenkapital, ohne Restkaufbetrag und alles aus einer Hand. Wir bieten Neubauten und künftig auch sanierte Bestandsimmobilien an. Unser Alleinstellungsmerkmal: Kunden erwerben die Eigenheime im Wege der Mietüberweisung und erhalten eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch. Bis zur Eigentumsübergabe wird ein Mietvertrag mit einer Laufzeit von 23 bis 32 Jahren vereinbart. In dieser Zeit generiert GECCI gut planbare Mieterträge für die Zins- und Rückzahlungen der Anleihen.

Cosmin Filker: Das klingt im ersten Moment nach Mietkauf, wo sehen Sie die Vorteile der Mietüberweisung?

Gerald Evans: Die Mietübereignung ist so sicher wie die Grundbuchfinanzierung und so flexibel wie mieten. Der ganz wesentliche Unterschied zum Mietkauf ist, dass unsere Kunden eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch erhalten. Damit ist die Mietübereignung insolvenzfest. Eine solche Auflassungsvormerkung ist beim Mietkauf nicht möglich. Außerdem ist bei uns weder eine Anzahlung, noch eine Schlusszahlung fällig. Das heißt, Sie können ohne Eigenkapital bauen, aber auch jederzeit außerplanmäßig tilgen. Außerdem ist der Tilgungsanteil bei der Mietübereignung wesentlich höher, wir kalkulieren inklusive Zinsen mit 75 bis 80 Prozent der Bausumme. Mietkauf-Modelle rechnen meistens bis maximal 60 Prozent. Der Jahreszins bei GECCI Projekten mit Mietübereignung liegt zwischen 1,65 und 2,11 Prozent. Damit sind wir zu jeder Bank wettbewerbsfähig. Wichtig für die Mieter ist zudem, dass die Kaltmiete über die gesamte Laufzeit fest ist. Dies ist wohl einzigartig.

Cosmin Filker: Wie sollen die Anleihemittel verwendet werden?

Gerald Evans: Mir ist es wichtig zu betonen, dass wir kein teures Mezzanine-Kapital, Private Equity oder Venture Capital nutzen, wie es sonst in unsere Branche häufig der Fall ist. Die Anleihemittel setzen wir insbesondere für den unbürokratischen Kauf von Grundstücken, Projektentwicklung in den Neubau von Immobilien und in Erwerb von Bestandsimmobilien ein und um schnell mit dem Bau bzw. der Sanierung beginnen zu können. Darüber hinaus finanziert sich GECCI über langfristige Bank- und Förderbanken-Darlehen. Diese sind mit weniger als 1,5 % p.a. verzinst. Außerdem erhalten wir auch tilgungsfreie Zuschüsse – beispielsweise für die energieeffiziente Sanierung. Daher ist es unser Ziel, jetzt schnell ein cashflow-starkes Wohnimmobilienportfolio aufzubauen und die Anleihen am Laufzeitende aus dem Cashflow zu tilgen.

Cosmin Filker: In Rahmen unserer Credit Research Studie haben mit den Mitteln der aktuellen Anleihe den Bau von 110 Wohneinheiten unterstellt. Wieviel Grundstücke müssen Sie hierfür noch erwerben bzw. sichern?

Gerald Evans: Wir stehen da natürlich noch am Anfang. Die Zahl hängt vom Mix aus Ein- und Mehrfamilienhäusern ab. Neben einzelnen Grundstücken bemühen wir uns auch um größere Areale. Die 110 Wohneinheiten sind in jedem Fall ein realistisches Ziel.

Cosmin Filker: Der Zugang zu Grundstücken, die anschließend bebaut werden, ist für Ihr Geschäftsmodell von hoher Bedeutung. Zuletzt haben Sie in Niedersachsen Baugrundstücke für zehn Einfamilienhäuser erworben. Wie schätzen Sie die aktuelle Lage beim Grundstückskauf ein?

Gerald Evans: Wir sondieren den Markt laufend und nehmen derzeit an verschiedenen Ausschreibungen und Versteigerungen teil, Grundstücke sollten daher nicht unser Wachstum bremsen. Grundsätzlich ist ein vernünftiger Grundstückspreis ein wichtiger Baustein, dass sich die Mietübereignung für unsere Kunden und uns rechnet. Daher sind die begehrten und teuren Innenstadtfächen nicht unser Ziel. Wir wollen auch ganz bewusst bezahlbaren Wohnraum schaffen. Da kommt es uns zu Gute, dass durch Homeoffice und Homeschooling das Wohnen in den Speckgürteln der großen Städte wieder an Attraktivität gewinnt. Unser Projekt im niedersächsischen Bockenem ist ein gutes Beispiel. Bockenem befindet sich im Einzugsgebiet von Hannover, Salzgitter und Wolfsburg mit Anschluss an die Autobahn A7. Schnelles Internet ist vorhanden und das Stadtbild wird von modernen Neubauten geprägt.

Cosmin Filker: Neben dem Bau von Immobilien wollen Sie künftig auch Ein- und Mehrfamilienhäuser kaufen, sanieren und im Wege der Mietübereignung veräußern. Warum dieser Schritt?

Gerald Evans: Wir haben uns mit dieser Erweiterung unseres Geschäftsmodells schon länger beschäftigt, denn grundsätzlich liegt es natürlich auf der Hand, neben Neubauten auch sanierte Immobilien anzubieten. Uns werden auch immer wieder Ein- und Mehrfamilienhäuser angeboten. Die neue Bundesförderung für effiziente Gebäude hat dann schließlich zur finalen Entscheidung geführt. Die neuen Konditionen der BEG-Forderung treten ab dem 1. Juli 2021 in Kraft. So erhalten wir für die energieeffiziente Sanierung unter anderem tilgungsfreie Zuschüsse. Jetzt können wir noch mehr Menschen eine attraktive Finanzierungsalternative zum Erwerb von Wohneigentum bieten und vergrößern damit unser Marktpotenzial erheblich. Außerdem können wir schneller ein cash-flow-starkes Wohnimmobilienportfolio aufbauen. Denn der Kauf und die Sanierung von Bestandsimmobilien lassen sich deutlich schneller umsetzen, als es bei Neubauten von der Grundstückerschließung über die Baugenehmigung bis zur Fertigstellung möglich ist.

Cosmin Filker: Abschließend noch eine Frage zum Gesamtmarkt. Laut einer aktuellen Studie der LBS ist die Eigentumsquote in Deutschland rückläufig. Wie passt das zum Immobilienboom der vergangenen Jahre?

Gerald Evans: Es ist schon etwas paradox, dass Deutschland, eines der reichsten Länder Europas, fast dessen Schlusslicht bei der Eigenheimquote ist. Die Studie zeigt, dass der Immobilienboom leider am Häuslebauer vorbeigeht. Ein Grund ist für mich die europäische Immobilienkreditlinie. Sie macht es nicht nur Selbständigen, sondern jedem privaten Bauherren schwer, sich den Traum vom Eigenheim zu erfüllen. Zudem wollen junge Menschen heute flexibel bleiben und mieten daher lieber. Daher passt unser Modell hervorragend zu den Herausforderungen des Marktes und den Wünschen der Kunden.

Cosmin Filker: Herr Evans, ich bedanke mich für das Gespräch.

ANHANG

I.

Research unter MiFID II

1. Es besteht ein Vertrag zwischen dem Researchunternehmen GBC AG und der Emittentin hinsichtlich der unabhängigen Erstellung und Veröffentlichung dieses Research Reports über die Emittentin. Die GBC AG wird hierfür durch die Emittentin vergütet.
2. Der Research Report wird allen daran interessierten Wertpapierdienstleistungsunternehmen zeitgleich bereitgestellt.

II.

§1 Disclaimer/ Haftungsausschluss

Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informationszwecken. Alle Daten und Informationen aus dieser Studie stammen aus Quellen, welche GBC für zuverlässig hält. Darüber hinaus haben die Verfasser die größtmögliche Sorgfalt verwandt, sicherzustellen, dass die verwendeten Fakten und dargestellten Meinungen angemessen und zutreffend sind. Trotz allem kann keine Gewähr oder Haftung für deren Richtigkeit übernommen werden – und zwar weder ausdrücklich noch stillschweigend. Darüber hinaus können alle Informationen unvollständig oder zusammengefasst sein. Weder GBC noch die einzelnen Verfasser übernehmen eine Haftung für Schäden, welche aufgrund der Nutzung dieses Dokuments oder seines Inhalts oder auf andere Weise in diesem Zusammenhang entstehen.

Weiter weisen wir darauf hin, dass dieses Dokument weder eine Einladung zur Zeichnung noch zum Kauf irgendeines Wertpapiers darstellt und nicht in diesem Sinne auszulegen ist. Auch darf es oder ein Teil davon nicht als Grundlage für einen verbindlichen Vertrag, welcher Art auch immer, dienen oder in diesem Zusammenhang als verlässliche Quelle herangezogen werden. Eine Entscheidung im Zusammenhang mit einem voraussichtlichen Verkaufsangebot für Wertpapiere des oder der in dieser Publikation besprochenen Unternehmen sollte ausschließlich auf der Grundlage von Informationen in Prospekten oder Angebotsschreiben getroffen werden, die in Zusammenhang mit einem solchen Angebot herausgegeben werden.

GBC übernimmt keine Garantie dafür, dass die angedeutete Rendite oder die genannten Kursziele erreicht werden. Veränderungen in den relevanten Annahmen, auf denen dieses Dokument beruht, können einen materiellen Einfluss auf die angestrebten Renditen haben. Das Einkommen aus Investitionen unterliegt Schwankungen. Anlageentscheidungen bedürfen stets der Beratung durch einen Anlageberater. Somit kann das vorliegende Dokument keine Beratungsfunktion übernehmen.

Vertrieb außerhalb der Bundesrepublik Deutschland:

Diese Publikation darf, sofern sie im UK vertrieben wird, nur solchen Personen zugänglich gemacht werden, die im Sinne des Financial Services Act 1986 als ermächtigt oder befreit gelten, oder Personen gemäß Definition § 9 (3) des Financial Services Act 1986 (Investment Advertisement) (Exemptions) Erlass 1988 (in geänderter Fassung), und darf an andere Personen oder Personengruppen weder direkt noch indirekt übermittelt werden.

Weder dieses Dokument noch eine Kopie davon darf in die Vereinigten Staaten von Amerika oder in deren Territorien oder Besitzungen gebracht, übertragen oder verteilt werden. Die Verteilung dieses Dokuments in Kanada, Japan oder anderen Gerichtsbarkeiten kann durch Gesetz beschränkt sein und Personen, in deren Besitz diese Publikation gelangt, sollten sich über etwaige Beschränkungen informieren und diese einhalten. Jedes Versäumnis, diese Beschränkung zu beachten, kann eine Verletzung der US-amerikanischen, kanadischen oder japanischen Wertpapiergesetze oder der Gesetze einer anderen Gerichtsbarkeit darstellen.

Durch die Annahme dieses Dokuments akzeptieren Sie jeglichen Haftungsausschluss und die vorgenannten Beschränkungen.

Die Hinweise zum Disclaimer/ Haftungsausschluss finden Sie zudem unter:

<http://www.gbc-ag.de/de/Disclaimer.htm>

Rechtshinweise und Veröffentlichungen gemäß § 85 WpHG und FinAnV

Die Hinweise finden Sie zudem im Internet unter folgender Adresse:

<http://www.gbc-ag.de/de/Offenlegung.htm>

§ 2 (I) Aktualisierung:

Eine konkrete Aktualisierung der vorliegenden Analyse(n) zu einem festen Zeitpunkt ist aktuell terminlich noch nicht festgelegt. GBC AG behält sich vor, eine Aktualisierung der Analyse unangekündigt vorzunehmen.

§ 2 (II) Empfehlung/ Einstufungen/ Rating:

Die GBC AG verwendet seit 1.7.2006 ein 3-stufiges absolutes Aktien-Ratingsystem. Seit dem 1.7.2007 beziehen sich die Ratings dabei auf einen Zeithorizont von mindestens 6 bis zu maximal 18 Monaten. Zuvor bezogen sich die Ratings auf einen Zeithorizont von bis zu 12 Monaten. Bei Veröffentlichung der Analyse werden die Anlageempfehlungen gemäß der unten beschriebenen Einstufungen unter Bezug auf die erwartete Rendite festgestellt. Vorübergehende Kursabweichungen außerhalb dieser Bereiche führen nicht automatisch zu einer Änderung der Einstufung, geben allerdings Anlass zur Überarbeitung der originären Empfehlung.

Die jeweiligen Empfehlungen/ Einstufungen/ Ratings sind mit folgenden Erwartungen verbunden:

KAUFEN	Die erwartete Rendite, ausgehend vom ermittelten Kursziel, inkl. Dividendenzahlung innerhalb des entsprechenden Zeithorizonts beträgt $\geq + 10 \%$.
HALTEN	Die erwartete Rendite, ausgehend vom ermittelten Kursziel, inkl. Dividendenzahlung innerhalb des entsprechenden Zeithorizonts beträgt dabei $> - 10 \%$ und $< + 10 \%$.
VERKAUFEN	Die erwartete Rendite, ausgehend vom ermittelten Kursziel, inkl. Dividendenzahlung innerhalb des entsprechenden Zeithorizonts beträgt $\leq - 10 \%$.

Kursziele der GBC AG werden anhand des fairen Wertes je Aktie, welcher auf Grundlage allgemein anerkannter und weit verbreiteter Methoden der fundamentalen Analyse, wie etwa dem DCF-Verfahren, dem Peer-Group-Vergleich und/ oder dem Sum-of-the-Parts Verfahren, ermittelt wird, festgestellt. Dies erfolgt unter Einbezug fundamentaler Faktoren wie z.B. Aktiensplits, Kapitalherabsetzungen, Kapitalerhöhungen M&A-Aktivitäten, Aktienrückkäufe, etc.

§ 2 (III) Historische Empfehlungen:

Die historischen Empfehlungen von GBC zu der/den vorliegenden Analyse(n) sind im Internet unter folgender Adresse einsehbar:

<http://www.gbc-ag.de/de/Offenlegung.htm>

§ 2 (IV) Informationsbasis:

Für die Erstellung der vorliegenden Analyse(n) wurden öffentlich zugängliche Informationen über den/die Emittenten, (soweit vorhanden, die drei zuletzt veröffentlichten Geschäfts- und Quartalsberichte, Ad-hoc-Mitteilungen, Pressemitteilungen, Wertpapierprospekt, Unternehmenspräsentationen etc.) verwendet, die GBC als zuverlässig einschätzt. Des Weiteren wurden zur Erstellung der vorliegenden Analyse(n) Gespräche mit dem Management des/der betreffenden Unternehmen geführt, um sich die Sachverhalte zur Geschäftsentwicklung näher erläutern zu lassen.

§ 2 (V) 1. Interessenskonflikte nach § 85 WpHG und Art. 20 MAR:

Die GBC AG sowie der verantwortliche Analyst erklären hiermit, dass folgende möglichen Interessenskonflikte, für das/ die in der Analyse genannte(n) Unternehmen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung bestehen und kommen somit den Verpflichtungen des § 85 WpHG und Art. 20 MAR nach. Eine exakte Erläuterung der möglichen Interessenskonflikte ist im Weiteren im Katalog möglicher Interessenskonflikte unter § 2 (V) 2. aufgeführt.

Bezüglich der in der Analyse besprochenen Wertpapiere oder Finanzinstrumente besteht folgender möglicher Interessenskonflikt: (5a,11)

§ 2 (V) 2. Katalog möglicher Interessenskonflikte:

- (1) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person hält zum Zeitpunkt der Veröffentlichung Anteile oder sonstige Finanzinstrumente an diesem analysierten Unternehmen oder analysierten Finanzinstrument oder Finanzprodukt.
- (2) Dieses Unternehmen hält mehr als 3% der Anteile an der GBC AG oder einer mit ihr verbundenen juristischen Person.
- (3) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person ist Market Maker oder Designated Sponsor in den Finanzinstrumenten dieses Unternehmens.
- (4) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person war in den vorangegangenen 12 Monaten bei der öffentlichen Emission von Finanzinstrumenten dieses Unternehmens betreffend, federführend oder mitführend beteiligt.
- (5) a) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person hat in den vorangegangenen 12 Monaten eine Vereinbarung über die Erstellung von Researchberichten gegen Entgelt mit diesem Unternehmen oder Emittenten des analysierten Finanzinstruments getroffen. Im Rahmen dieser Vereinbarung wurde dem Emittent der Entwurf der Finanzanalyse (ohne Bewertungsteil) vor Veröffentlichung zugänglich gemacht.
- (5) b) Es erfolgte eine Änderung des Entwurfs der Finanzanalyse auf Basis berechtigter Hinweise des Unternehmens bzw. Emittenten
- (6) a) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person hat in den vorangegangenen 12 Monaten eine Vereinbarung über die Erstellung von Researchberichten gegen Entgelt mit einem Dritten über dieses Unternehmen oder Finanzinstrument getroffen. Im Rahmen dieser Vereinbarung wurde dem Dritten und/oder und/oder Unternehmen und/oder Emittenten des Finanzinstruments der Entwurf der Analyse (ohne Bewertungsteil) vor Veröffentlichung zugänglich gemacht.
- (6) b) Es erfolgte eine Änderung des Entwurfs der Finanzanalyse auf Basis berechtigter Hinweise des Dritten und/oder Emittent
- (7) Der zuständige Analyst, der Chefanalyst, der stellvertretende Chefanalyst und oder eine sonstige an der Studiererstellung beteiligte Person hält zum Zeitpunkt der Veröffentlichung Anteile oder sonstige Finanzinstrumente an diesem Unternehmen.
- (8) Der zuständige Analyst dieses Unternehmens ist Mitglied des dortigen Vorstands oder des Aufsichtsrats.
- (9) Der zuständige Analyst hat vor dem Zeitpunkt der Veröffentlichung Anteile an dem von ihm analysierten Unternehmen vor der öffentlichen Emission erhalten bzw. erworben.

(10) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person hat in den vorangegangenen 12 Monaten eine Vereinbarung über die Erbringung von Beratungsleistungen mit dem analysierten Unternehmen geschlossen.

(11) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person hat bedeutende finanzielle Interessen an dem analysierten Unternehmen, wie z.B. die Gewinnung und/oder Ausübung von Mandaten beim analysierten Unternehmen bzw. die Gewinnung und/oder Erbringung von Dienstleistungen für das analysierte Unternehmen (z.B. Präsentation auf Konferenzen, Roundtables, Roadshows etc.)

(12) Das analysierte Unternehmen befindet sich zum Zeitpunkt der Finanzanalyse in einem, von der GBC AG oder mit ihr verbundenen juristischen Person, betreuten oder beratenen Finanzinstrument oder Finanzprodukt (wie z.B. Zertifikat, Fonds etc.)

§ 2 (V) 3. Compliance:

GBC hat intern regulative Vorkehrungen getroffen, um möglichen Interessenskonflikten vorzubeugen bzw. diese, sofern vorhanden, offenzulegen. Verantwortlich für die Einhaltung der Regularien ist dabei der derzeitige Compliance Officer, Karin Jägg, Email: jaegg@gbc-ag.de

§ 2 (VI) Verantwortlich für die Erstellung:

Verantwortliches Unternehmen für die Erstellung der vorliegenden Analyse(n) ist die GBC AG mit Sitz in Augsburg, welche als Researchinstitut bei der zuständigen Aufsichtsbehörde (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt) gemeldet ist.

Die GBC AG wird derzeit vertreten durch Ihre Vorstände Manuel Hölzle (Vorsitz) und Jörg Grunwald.

Die für diese Analyse verantwortlichen Analysten sind:

Cosmin Filker, Dipl. Betriebswirt (FH), stellvertretender Chefanalyst

§ 3 Urheberrechte

Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Es wird Ihnen ausschließlich zu Ihrer Information zur Verfügung gestellt und darf nicht reproduziert oder an irgendeine andere Person verteilt werden. Eine Verwendung dieses Dokuments außerhalb den Grenzen des Urhebergesetzes erfordert grundsätzlich die Zustimmung der GBC bzw. des entsprechenden Unternehmens, sofern es zu einer Übertragung von Nutzungs- und Veröffentlichungsrechten gekommen ist.

GBC AG
Halderstraße 27
D 86150 Augsburg
Tel.: 0821/24 11 33-0
Fax.: 0821/24 11 33-30
Internet: <http://www.gbc-ag.de>

E-Mail: compliance@gbc-ag.de