

# INVESTIEREN SIE IN GUT PLANBARE MIETERTRÄGE UND HOHE CASHFLOWS.

Investorenpräsentation



FESTZINS P.A.

**5,75%**

5 JAHRE

AN DER BÖRSE  
FRANKFURT &  
AUßERBÖRSLICH  
KAUFEN.

FESTZINS P.A.

**6,00%**

7 JAHRE

# DER NEUE WEG INS EIGENHEIM

Das Mietübereignungsmodell GECCI Rent And Buy ist einzigartig und bringt Menschen leichter in ihr Traumhaus als jemals zuvor. Ohne Kredite, ohne Anzahlung, ohne Restkaufbetrag und alles aus einer Hand. Damit positionieren wir uns in einem riesigen Markt und differenzieren uns gegenüber dem Wettbewerb.

Die Entwicklung der ersten Eigenheime ist abgeschlossen und der Rollout kann beginnen. Zur Finanzierung begeben wir eine Unternehmensanleihe.

# 1

## GECCI Gruppe



1 GECCI Gruppe

---

2 Idee & Konzept

---

3 Geschäftsmodell

---

4 Finanzen & Anleihe

---

# AUF EINEN BLICK

Gruppe



Bis heute hat GECCI an Projekten im In- & Ausland mit einem Gesamtvolumen von über 9 Milliarden Euro mitgewirkt.

Inhabergeführt von Gerald Evans als persönlich haftender Gesellschafter

---

Leistungsspektrum von Beratung bis schlüsselfertiger Bau

---

Kunden sind private und gewerbliche Bauherren

---

Seit mehr als 20 Jahren am Markt

---

International erfahren mit Budgetverantwortung von bis zu 800 Mio. Euro

---

Über 27.000 Quadratmeter Wohnraum realisiert

# UNSERE LEISTUNGEN

GECCI Gruppe



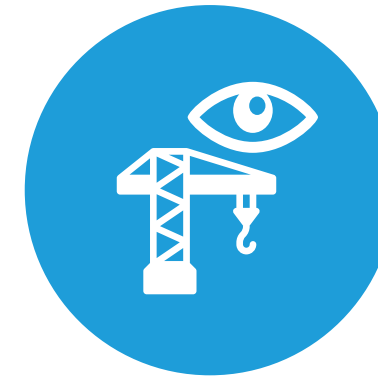
Bauberatung &  
Bauplanung



Baumanagement



Kosten-  
schätzungen &  
-berechnungen



Objektüber-  
wachung



Bau

Spezialist für Beratung und Abwicklung von Bauprojekten verschiedenster Facetten.

# REFERENZENZEN

GECCI Gruppe



## Kunden



## 2

### Idee & Konzept



1 GECCI Gruppe

---

2 Idee & Konzept

---

3 Geschäftsmodell

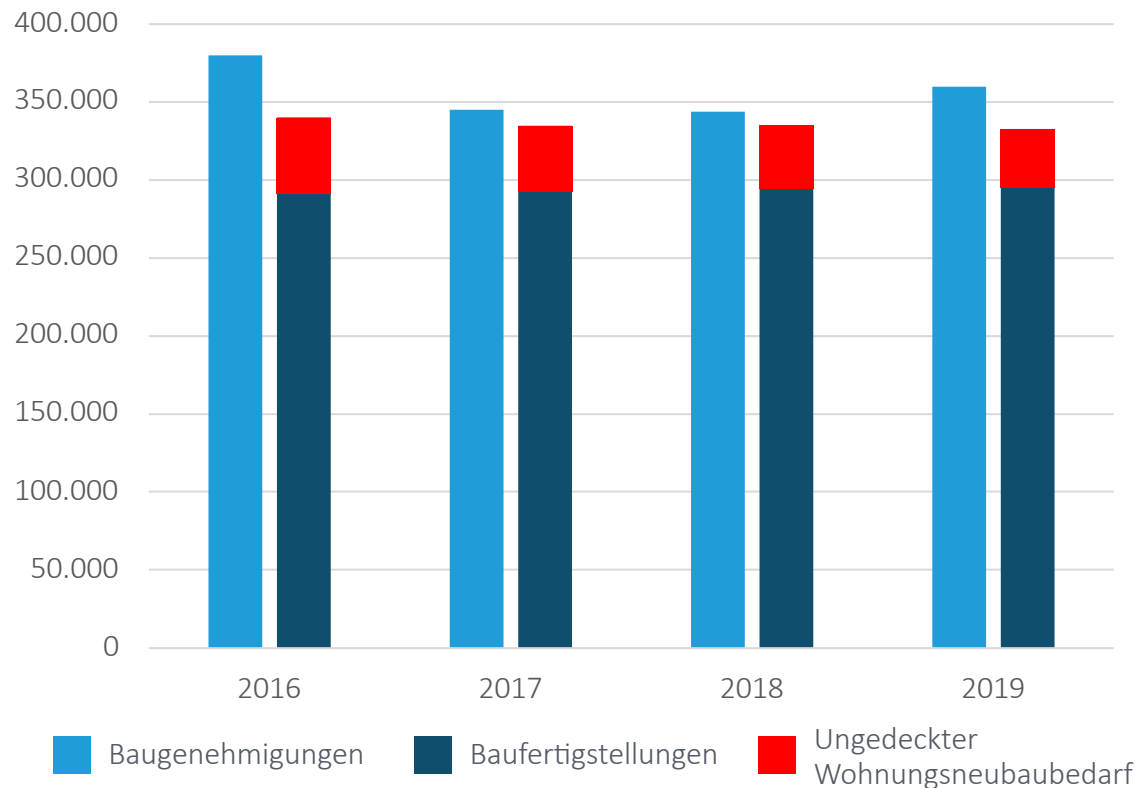
---

4 Finanzen & Anleihe

---

# WOHNUNGSNEUBAUBEDARF IST IN DEUTSCHLAND SEIT JAHREN UNGEDECKT...

## Idee & Konzept



Quelle: Statistisches Bundesamt / ifo

- Die eigenen vier Wände sind in Deutschland der Lebensraum Nummer 1
- Immobilie hat auch hohen Stellenwert als Altersvorsorge und Kapitalanlage
- Seit Jahren Trend zum Leben in den Ballungsräumen deutscher Großstädte
- Wohnen im Umland wird durch Corona-bedingten Trend zum Homeoffice wieder attraktiver
- Insgesamt niedrige Wohneigentumsquote von 47 % in Deutschland
- Bautätigkeit liegt insbesondere in den Großstädten und Ballungszentren hinter dem Bedarf zurück.

# ...UND BIETET UNS VIEL POTENTIAL

## Idee & Konzept

263 Milliarden Euro in 2019.  
Noch nie wurden in Deutschland mehr  
Neubaukredite ausgeben.

Bis zu 50% der  
Kreditwünsche werden **abgelehnt**.

(Quelle: [www.finanzmarktwelt.de](http://www.finanzmarktwelt.de))

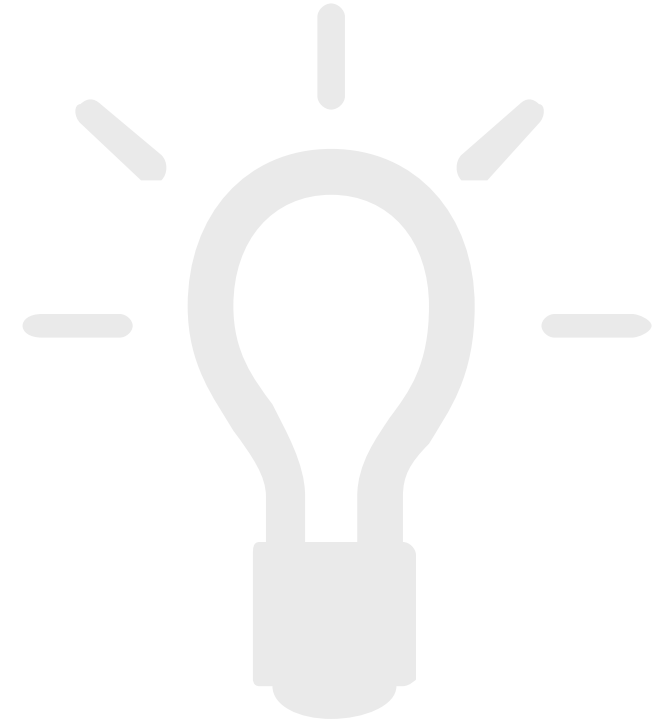
- Steigende Grundstücks- und Immobilienpreise sind zunehmende Herausforderungen
- Benötigter Eigenkapitalanteil stellt große Hürde dar
- Finanzierungsanträge werden seit der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie restriktiver geprüft & häufiger abgelehnt wegen
  - zu niedrigem Eigenkapital
  - ausreichend Eigenkapital aber zu niedrigem Monatsgehalt
  - befristetem Arbeitsvertrag
  - Einkommen in Fremdwährung
  - Selbständigkeit
  - Nicht-Euro-EU-Kreditnehmer

# AUSGANGSLAGE

Idee & Konzept

Frage: Gibt es in diesem riesigen Markt eine  
Eigenheimfinanzierung, die so sicher ist wie der  
Grundbucheintrag bei der klassischen  
Bankfinanzierung, so flexibel wie eine Mietzahlung und  
vielleicht sogar mit niedrigeren Erwerbsnebenkosten?

Antwort: Bisher nicht.



# „MIETÜBEREIGNUNG“: EINZIGARTIG & UNSERE DIFFERENZIERUNG IM WETTBEWERB

## Idee & Konzept

GECCI Rent And Buy®

ist rechtlich vor

Nachahmern geschützt &  
insolvenzfest.

### Miet-Elemente

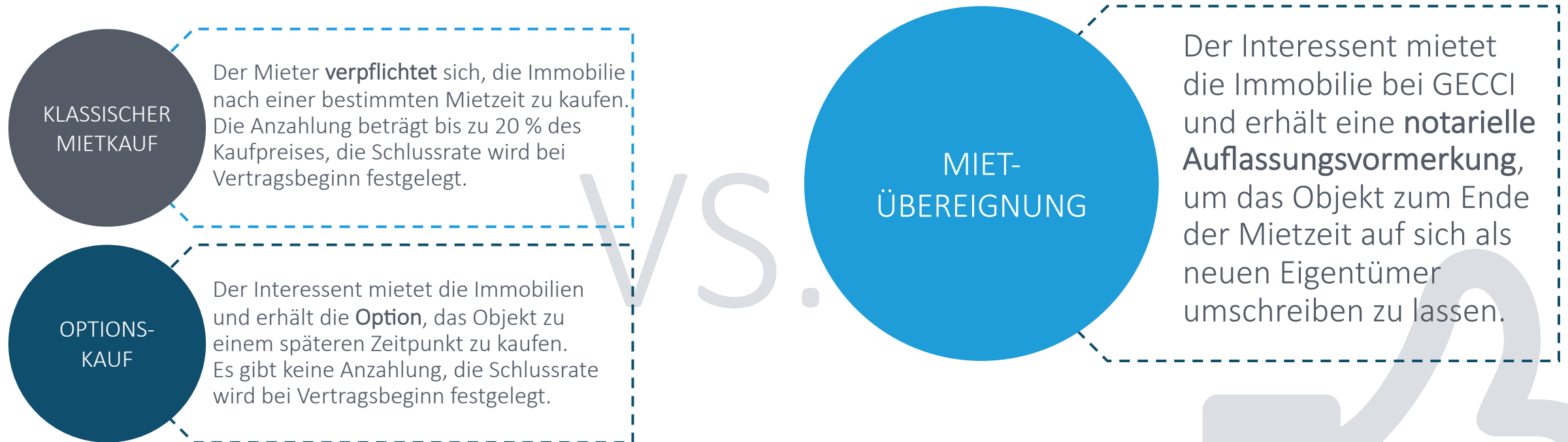
- Klassischer Mietvertrag
- Konstante monatliche Mietzahlungen
- Mietvertrag mit gesetzlicher Kündigungsfrist von 3 Monaten bietet dem Mieter hohe Flexibilität
- Kein Bankkredit notwendig und keine sonstigen Schulden
- Keine Maklerprovision
- Optional Untervermietung möglich (70 bis 110 € im Monat extra)

### Eigentums-Elemente

- Individuelle Planung und Bau des Eigenheims durch GECCI
- Neubau in Massivbauweise
- Erstbezug durch den Bauherrn
- Notariell erstellter Übereignungsvertrag mit allen Vormerkungen und Bedingungen
- Eigentumsübertragung an den Bauherrn nach Ablauf des Mietvertrags
- 57,5% bis 80 % Ersparnis\* bei Grunderwerbssteuer

# MIETKAUF VS. MIETÜBEREIGNUNG

## Idee & Konzept



### Nachteile / Schwächen

NICHT Insolvenzfest, da keine notarielle Auflassungsvormerkung möglich. Kaltmiete steigt. Eigenkapitalbedarf für Anzahlung (bei klassisch) nötig. Restzahlung nötig. Bonitätsprüfung durch Bank (wegen Restzahlung). Miete in der Regel deutlich über Mietspiegel (insbesondere bei Optionskauf).

### Vorteile / Stärken

Die Mietüberreignung verbindet die Sicherheit des Grundbucheintrags (Insolvenzfestigkeit) mit der Flexibilität der Miete und bietet dabei noch eine feste Kaltmiete und deutlich niedrigere Erwerbsnebenkosten.

# VORTEILE DER MIETÜBEREIGNUNG FÜR UNSERE KUNDEN

## Idee & Konzept

Kein Eigenkapital notwendig (Anzahlung aber möglich)

---

Keine Schlussrate (komplette Kaufpreiszahlung über die monatliche Kaltmiete)

---

Fest Kaltmiete über die gesamte Laufzeit

---

Feste Laufzeit (mind. 23 Jahre, maximal 32 Jahre)

---

Keine Verschuldung durch Bankkredit

---

Hohe Sicherheit durch Insolvenzfestigkeit bis zur Eigentumsumschreibung durch notarielle Auflassungsvormerkung im Grundbuch unter Verzicht der Einrede / Verjährung



## 3

### Geschäftsmodell



1 GECCI Gruppe

---

2 Idee & Konzept

---

**3 Geschäftsmodell**

---

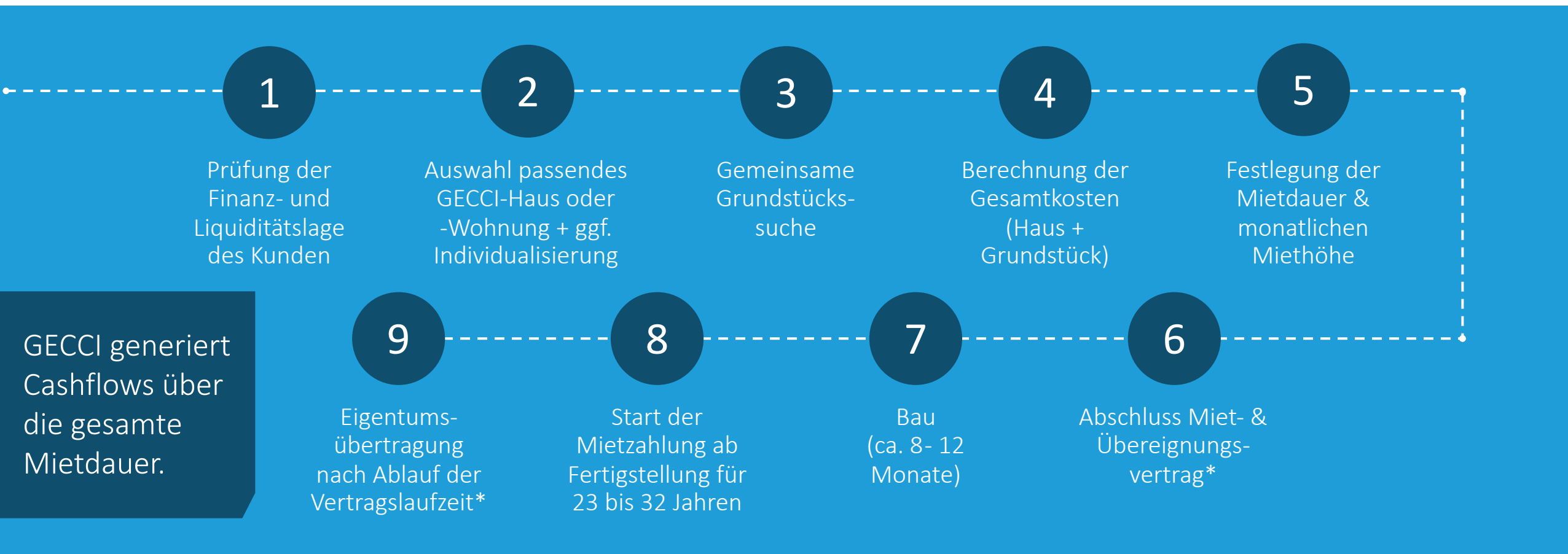
4 Finanzen & Anleihe

---

# GECCI BIETET ALLES AUS EINER HAND



## Geschäftsmodell



\*Grundlage ist eine Auflassungsvormerkung ohne Verjährung (notariell Beurkundung + Grundbucheintragung)



# ZIELGRUPPE

## Geschäftsmodell

- Regionaler Fokus auf Ballungszentren in Westdeutschland und Berlin
- Jedermann: Familien, Paare und Alleinstehende
- Haushaltseinkommen mind. 2.600 Euro (Alleinstehende) bzw. 3.400 Euro (Paare)

# GECCI RENT AND BUY: MARKE FÜR EIGENHEIME

## Geschäftsmodell

Massiv-  
bauweise



EnEV- &  
KfW-Standards

**ÖKOTEST**



Preise ab  
199.000 Euro  
(+ Grundstück)



Größe ab  
136 m<sup>2</sup>



Individuelle  
Wünsche wie  
Barrierefreiheit  
möglich

KfW-70  
**EffizienzHaus**

Baustoffe mehrfach  
von Ökotest und  
Stiftung Warentest  
ausgezeichnet

# GECCI LIVING: MARKE FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER



## Geschäftsmodell



Massiv-  
bauweise

Schlüsselfertig mit  
einfachem  
Gebäudestandard +  
Individualisierung

5 bis 11  
Wohneinheiten



Preise ab 243.500  
Euro bzw.  
10 Euro/m<sup>2</sup>  
+ Nebenkosten



ab 55m<sup>2</sup> &  
2-Zimmern



PKW-Stellplatz,  
überdachter  
Fahrradabstellplatz  
und Kellerraum

EnEV- &  
KfW-Standards



Baustoffe mehrfach  
von Ökotest und  
Stiftung Warentest  
ausgezeichnet

# ERTRAG JE HAUS

## Geschäftsmodell

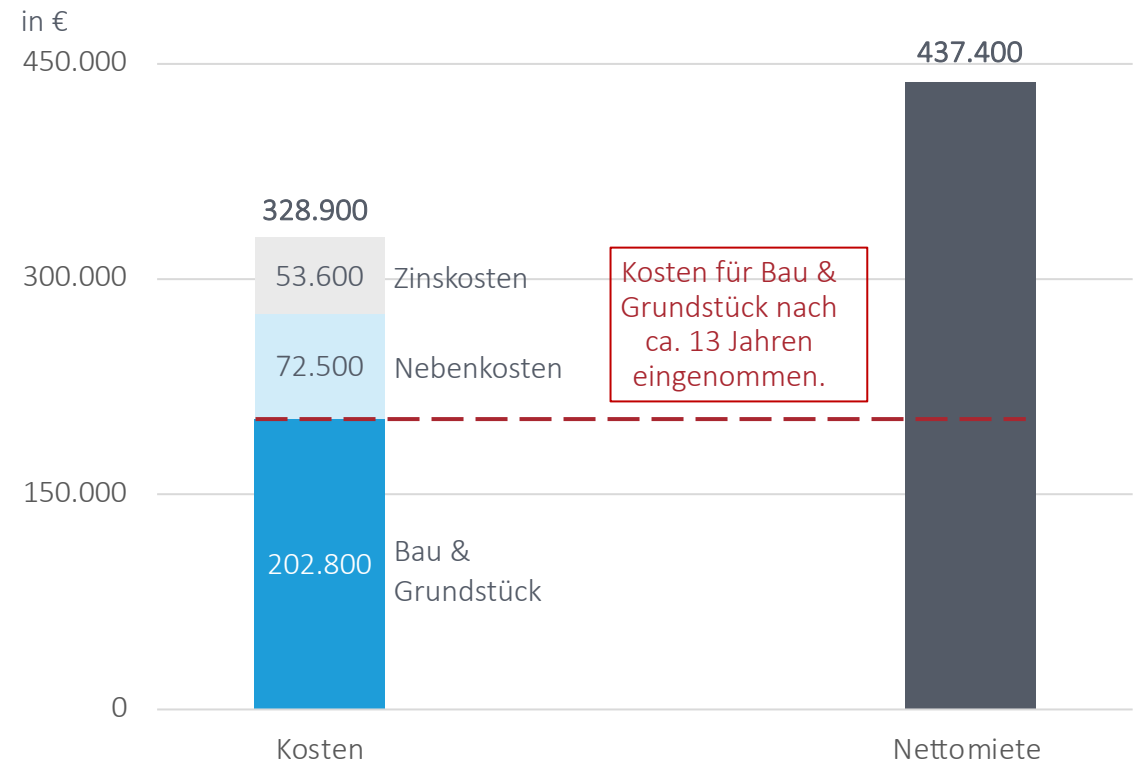


Beispiel:  
Wohnfläche: 136 m<sup>2</sup>  
Herstellkosten\* pro m<sup>2</sup>: 1.050 Euro  
Nettomiete pro Monat: 1.350 Euro  
Verkaufspreis: ab 199.000 Euro (zzgl. Grundstück)

\*ohne Grundstück

## Beispielrechnung

Haustyp Classic 100 mit Mietdauer 27 Jahre



# WACHSTUMSZIELE & VISION

## Geschäftsmodell

### Kurzfristig

Realisierung von

- 13 Eigenheimen  
(17 befinden sich bereits in der Entwicklung)
- 4 Mehrfamilienhäusern



In 2021

### Mittelfristig

Realisierung von

- 40 Eigenheimen
- 20 Mehrfamilienhäusern



In den kommenden 5 Jahren

### Vision

GECCI Rent And Buy® & GECCI Living®

sollen sich als die wichtigste Alternativen zur klassischen Baufinanzierung über Banken etablieren und...



...über Franchise-Nehmer national und international ausgerollt werden.

## 4

### Finanzen & Anleihe



1 GECCI Gruppe

---

2 Idee & Konzept

---

3 Geschäftsmodell

---

4 Finanzen & Anleihe

---

# RAHMENDATEN FÜR DIE FINANZPLANUNG

## Finanzen

**44** Wohneinheiten

sollen ab 2021 jährlich  
errichtet werden

**11,5** Mio. Euro

Investitionsbudget pro Jahr  
für die Errichtung vorgesehen

unter **1,5 %** p.a.

Zinssatz für Bankdarlehen  
(inkl. KfW) als Finanzierung  
neben der Anleihe

## Fördermittel

für Bau nach energetischen  
& ökologischen Standards  
beschleunigt zusätzlich die  
Substanzbildung

## Cashflow

steigt mit zunehmender  
Fertigstellung der  
Wohnimmobilien und  
Mieteinnahmen  
(+ Abschreibungen)  
kontinuierlich an

## Geprüft

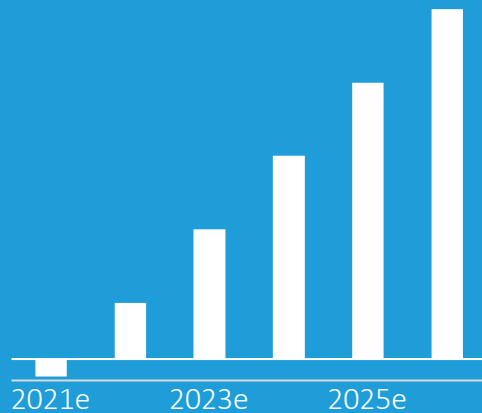
durch DWP AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
auf Plausibilität des  
Geschäftsmodells bezüglich der  
Kapitaldienstfähigkeit der Anleihe

# GESCHÄFTSMODELL STARK CASHFLOW-GETRIEBEN

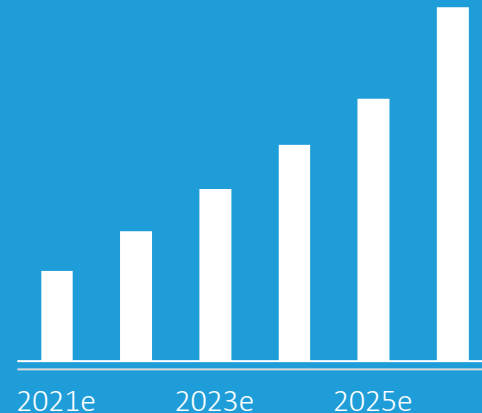
## Finanzen

Konservative Finanzplanung mit Vorhaltung hoher Liquidität zur Sicherstellung schnellen Baufortschritts und Anleihebedienung.

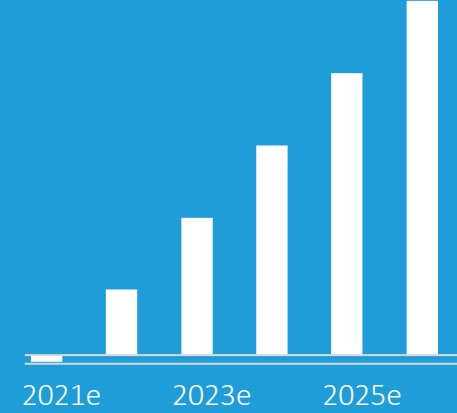
Operatives Ergebnis



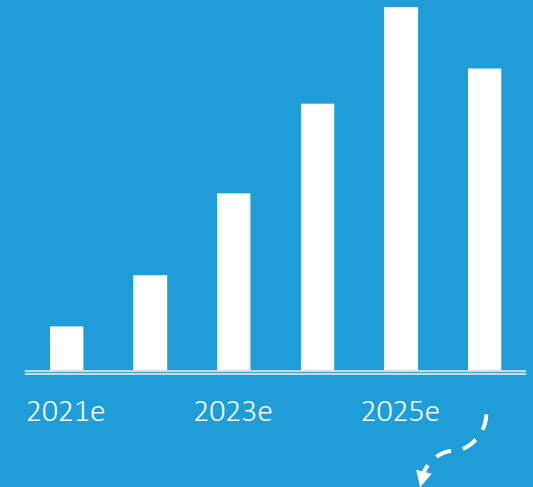
Eigenkapital



Operativer Cashflow



Liquidität am Jahresende



Spätestens ab 2026 Anleiherückzahlung  
aus Cashflow geplant

# EMPFEHLUNG VON GBC RESEARCH

5,75%-GECCI-Anleihe „überdurchschnittlich attraktiv“

- Geschäftsmodell innovativ und Marktumfeld attraktiv
- GBC-Schätzungen für Umsatz und Ertrag ermöglichen
  - Kapitaldienstfähigkeit über die gesamte Anleihelaufzeit
  - Bonitätskennzahlen im Wesentlichen über dem Marktdurchschnitt

„Ausgehend vom innovativen und vielversprechenden Geschäftsmodell und den aus unseren Prognosen abgeleiteten Bonitätskennzahlen, die im Wesentlichen über dem Marktdurchschnitt liegen, in Verbindung mit den marktkonformen Anleihekonditionen, stufen wir die GECCI-Anleihe als „überdurchschnittlich attraktiv“ ein und vergeben daher 4 von 5 Falken.“



GBC-Studie  
zum Download:  
[www.more-ir.de/d/21867.pdf](http://www.more-ir.de/d/21867.pdf)

# 5-JÄHRIGE ANLEIHE AUF EINEN BLICK



## Anleihe

Emittentin	GECCI Investment KG
Emissionsvolumen	bis zu 8 Mio. Euro
Art	Inhaberschuldverschreibung (prospektfrei)
Kupon	5,75 % (jährliche Zinszahlung)
Stückelung / Mindestanlage	1.000 Euro
ISIN / WKN	DE000A3E46C5 / A3E46C
Laufzeit	5 Jahre (bis 31. Juli 2025)
Kaufmöglichkeit	1.) Börse Frankfurt (& Düsseldorf, München, Hamburg, Quotrix) 2.) Zeichnungsportal <a href="http://www.hinkel-anlagenvermittlung.de/gecci575">www.hinkel-anlagenvermittlung.de/gecci575</a>
Selling Agent	Hinkel & Cie. Vermögensverwaltung AG
Zahlstelle	Bankhaus Gebr. Martin AG

# 7-JÄHRIGE ANLEIHE AUF EINEN BLICK

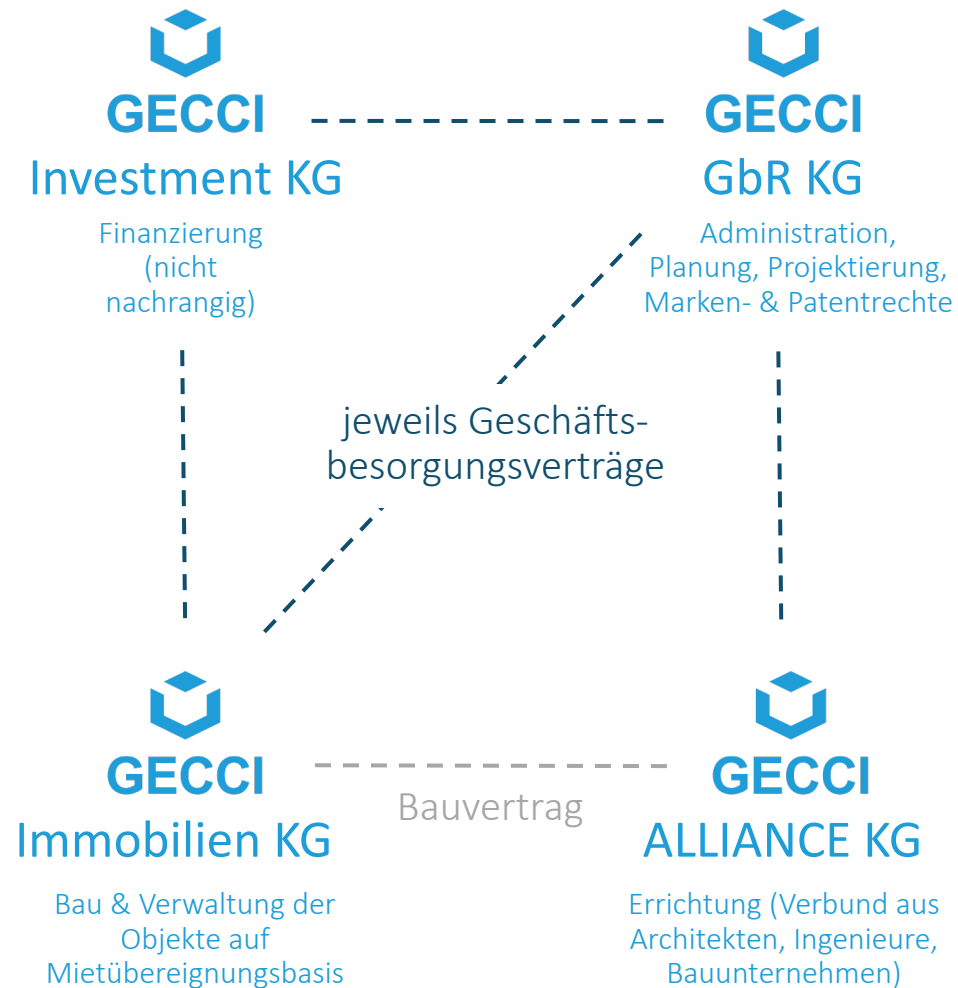


## Anleihe

Emittentin	GECCI Investment KG
Emissionsvolumen	bis zu 8 Mio. Euro
Art	Inhaberschuldverschreibung (prospektfrei)
Kupon	6,00 % (jährliche Zinszahlung)
Stückelung / Mindestanlage	1.000 Euro
ISIN / WKN	DE000A289QS7 / A289QS
Laufzeit	7 Jahre (bis 30. September 2027)
Kaufmöglichkeit	1.) Börse Frankfurt (& Düsseldorf, München, Hamburg, Quotrix) 2.) Zeichnungsportal <a href="http://www.hinkel-anlagenvermittlung.de/gecci600">www.hinkel-anlagenvermittlung.de/gecci600</a>
Selling Agent	Hinkel & Cie. Vermögensverwaltung AG
Zahlstelle	Bankhaus Gebr. Martin AG

# ORGANIGRAMM

## Anleihe



## Finanzierung von GECCI Rent and Buy®

Alle Gesellschaften der Gruppe werden von Gerald Evans als persönlich haftendem Gesellschafter geführt.

Die GECCI Immobilien KG wird über eine Finanzierungsgemeinschaft (Gläubigergemeinschaft) **nicht nachrangig** finanziert.

Die Finanzierungsgemeinschaft besteht aus der GECCI Investment KG und Trägern der langfristigen KfW Kredite (Landes-, Förderbanken & Versicherungskonzerne).

Nach dem Ende der Bauphase bekommt die Gemeinschaft je nach Finanzierungsanteil eine Grundschuld

ersten Ranges per Grundschuldbrief

in das Grundbuch der GECCI Immobilien KG.

QUARTALSWEISE  
PRÜFUNGEN  
DURCH  
WIRTSCHAFTS-  
PRÜFER

# AUF DEN PUNKT GEBRACHT

## Mit der GECCI-Anleihe investieren Anleger in ...

### Erfahrung

... eine Unternehmensgruppe mit mehr als 20 Jahren Bauerfahrung, die mit der Mietübereignung ein einzigartiges patent- und markenrechtlich geschütztes Modell zur Eigenheimfinanzierung entwickelt hat.



### Innovation

... ein innovatives Geschäftsmodell, das sich in dem Milliardenmarkt Wohneigentum von den Alternativen wie Bankfinanzierung und Mietkauf durch starke Argumente absetzt: u.a. kein Eigenkapital, kein Kredit, feste Kaltmiete, deutlich niedrige Erwerbsnebenkosten und insolvenzfest.



### Cashflow

... Wohnimmobilien, die bis zur Übergabe an den Mieter – für mind. 23 Jahre – hohe und langfristig gut planbare Cashflows generieren. Diese nutzt GECCI für Wachstum & Rückzahlung der Anleihen. Der Bau nach geförderten energetischen & ökologischen Standards beschleunigt zusätzlich die Substanzbildung.



# DISCLAIMER



Diese Präsentation stellt kein Angebot zum Kauf bzw. Aufforderung zum Kauf von Wertpapieren der GECCI Investment KG in jeglicher Rechtsordnung dar. Diese Präsentation stellt insbesondere kein Angebot zum Kauf bzw. Aufforderung zum Kauf von gemäß dem United States Securities Act von 1933 in seiner derzeit gültigen Fassung dar. Das rechtlich maßgebliche Wertpapier-Informationsblatt (WIB) nach § 4 Wertpapierprospektgesetz steht auf der Webseite der Emittentin unter [gecci-investment.de](http://gecci-investment.de) zum Download zur Verfügung. Die in dieser Präsentation enthaltenen Informationen sind nicht unabhängig verifiziert worden. Obwohl diese nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt wurden, besteht weder eine Zusicherung oder Garantie, noch eine Haftung seitens der GECCI Investment KG bezüglich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der Informationen. Jegliche Haftung für deren Richtigkeit ist vielmehr ausdrücklich ausgeschlossen. Das gilt insbesondere auch für in die Zukunft gerichtete Aussagen, also solche Angaben, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen, sondern auf die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, die Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft der Gesellschaft und/oder der Gruppe, Angaben über mögliches Wachstum und Profitabilität sowie wirtschaftliche und regulatorische Rahmenbedingungen etc., in Bezug auf die Gesellschaft bzw. die Gruppe. Diese in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf der gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzung der Gesellschaften. Der Eintritt oder Nichteintritt dieser Einschätzungen ist mit Unsicherheiten behaftet und ungewiss. Die Geschäftstätigkeit der GECCI Investment KG und ihrer Gruppengesellschaften unterliegt einer Reihe von Risiken und Unsicherheiten, die dazu führen können, dass eine oder mehrere zukunftsgerichtete Aussagen, Einschätzungen oder Vorhersagen unzutreffend wird bzw. werden. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass weder die Gesellschaften noch ihre Organe oder Mitarbeiter die Verpflichtung übernehmen, die in dieser Präsentation enthaltenen in die Zukunft gerichteten Aussagen fortzuschreiben oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

# IMPRESSIONEN UNSERER OBJEKTE



# KONTAKT

GECCI Investment KG

Nordasseler Straße 5

31185 Nettlingen

Tel: +49 (0)5123 4073551

E-Mail: [anleihe@gecci-investment.de](mailto:anleihe@gecci-investment.de)

Mehr über die Emittentin

[www.gecci-investment.de](http://www.gecci-investment.de)

Mehr über unser Geschäftsmodell

[www.mietubereignung.de](http://www.mietubereignung.de)



FESTZINS P.A.

**5,75%**

5 JAHRE

AN DER BÖRSE  
FRANKFURT &  
AUßERBÖRSLICH  
KAUFEN.

FESTZINS P.A.

**6,00%**

7 JAHRE