



K-Bond V

Deutsches
grundschuldbesichertes
Schuldscheindarlehen

4 % Kupon

10 Jahre Laufzeit

AnIVO Kennziffer 1
deckungsstockfähig

€ 45.000.000

Nachrangtranche:

€ 7.000.000, 6 % Kupon

Deckungsstockfähig

Die Anwendung der Maßstäbe des Pfandbriefgesetzes mit einem Beleihungswert unter 60 % auf deutsche Immobilien sorgen für ein werthaltiges Direktbestand-Investment für deutsche institutionelle Investoren.

Nach erfolgreicher Platzierung des ersten beiden grundschuldbesicherten Schuldscheindarlehens im März 2012 und 2013 erfolgt nun die dritte Emission nach den Maßstäben des Pfandbriefgesetzes.

Rahmendaten

Erstrangige Tranche:	€ 45.000.000 (56 % des Beleihungs-, 55 % des Verkehrswertes)
Laufzeit:	10 Jahre
Verzinsung:	4,00 % p.a.
Format:	Schuldscheindarlehen (dt. Recht)
Sicherheit:	Erstrangige Grundschuld auf die Immobilien, Abtretung Forderungen sowie Verpfändung Konten
Darlehensnehmer:	Immobilien-Besitzgesellschaften, die indirekt vom Sponsor gehalten werden
Sponsor:	Sirius Real Estate Limited
Beleihungswert:	ca. € 79.7000.000
Verkehrswert:	ca. € 81.900.000
Zweitrangige Tranche:	€ 7.000.000 Mio. (zusammen mit der ersten Tranche: 65 % des Beleihungs-, 63 % des Verkehrswertes)
Laufzeit:	7 Jahre
Verzinsung:	6,00 % p.a.
Sicherheit:	Zweitrangige Grundschulden und Sicherheiten. Tilgung über die Laufzeit annuitätisch
Kapitaldienstfähigkeit:	Nettoerlöse ca. € 6,8 Millionen (nach Betriebskosten und Instandhaltungs- und Instandsetzungsrücklage)
Zinsen und Tilgung:	€ 3,2 Millionen (Zinsdeckung ca. 340 %; Schuldendienstdeckung ca. 230 %)

Das Schuldscheindarlehen erfüllt die Anforderungen von § 2 Absatz 1 Nummer 1 der Anlageverordnung (AnIV) wie folgt:

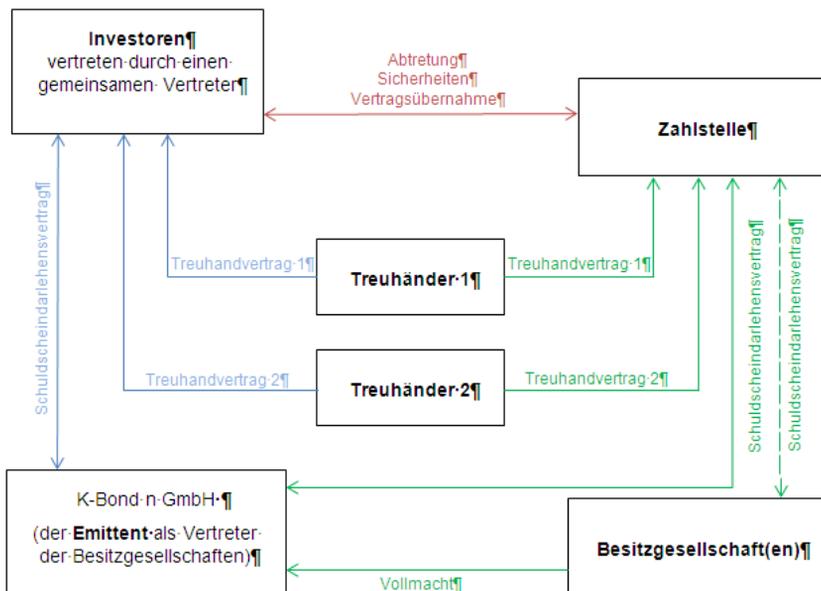
1. Für die Schuldschein-Gläubiger sind grundpfandrechtliche Sicherheiten auf deutsche Immobilien eingetragen.
2. Die Erfordernisse des § 14 und des § 16 Abs. 1 bis 3 des Pfandbriefgesetzes wurden berücksichtigt und eingehalten.

K-Bonds Finance GmbH

Die K-Bonds Finance GmbH ist eine Gesellschaft zur Konzeptionierung und Strukturierung von Immobilienfinanzierungen. Sie verfügt durch ihre Projektteams sowohl über die Immobilien- als auch die Finanzierungsexpertise. Damit ist sie der ideale Mittler zwischen den Emittenten der Schuldscheindarlehen und den Investoren. In der Platzierungsphase steuert die K-Bonds Finance GmbH den kompletten für die Investoren notwendigen Analyse- und Bewertungsprozess durch Einschaltung und Überwachung externer Dienstleister. Dadurch und durch die Dokumentation wird die Einhaltung der aufsichtsrechtlichen Anforderungen auf Seiten der Investoren sichergestellt.

Schuldscheindarlehen

Vertragsverhältnisse im zeitlichen Ablauf



Nach der Platzierung betreut die K-Bonds Finance durch die jeweilige K-Bond GmbH, die als Darlehensnehmervertreter in die vertragliche Dokumentation eingebunden ist, das Darlehen und stellt die Erfüllung sämtlicher Berichts- und Informationspflichten gegenüber den Treuhändern, der Zahlstelle und den Investoren sicher.



Immobilienportfolio

mit breiter Mieterstruktur in deutschen Ballungszentren

Das Portfolio des K-Bond V umfasst derzeit Immobilienensembles an den drei Standorten Bayreuth, Berlin und Kirchheim/Teck mit einer Gesamtmietfläche von mehr 171.000 qm, derzeit vermietet an 69 Mieter, und einem jährlichen Nettoergebnis (NOI) in Höhe von mehr als €6,83 Millionen Euro.

Neben den unterschiedlichen Standorten ist ein weiteres Merkmal die breite Mieterstruktur, durch dass das Risiko eines Mietausfalls gemindert wird.

Zu den Mietern gehören unter anderem namhafte Firmen wie:



Ratingbericht

Auszüge aus dem EulerHermes Ratingbericht

Für die Senior Tranche des Schuldscheindarlehens, das den Besitzgesellschaften der drei Immobilien-Ensembles gewährt wird, erteilte Euler Hermes Rating Deutschland GmbH ein Investment-Grade-Rating (A-). In Auszügen heißt es im Ratingbericht:

„Ausschlaggebend für das Emissionsrating sind unseres Erachtens

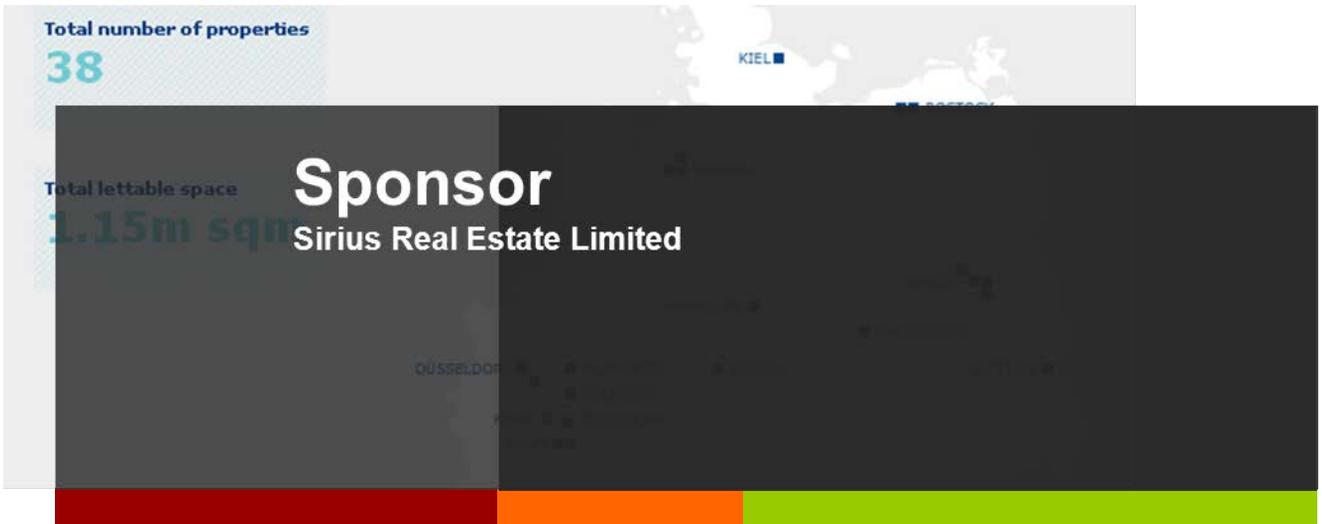
- **die stabile Cashflowgenerierung**
- **Covenants, die Auszahlungen an die Gesellschafter begrenzen**
- **die erstrangige Besicherung**
- **eine hohe erwartete Rückführungsquote für die Gläubiger.**

Das Schuldscheindarlehen ist durch erstrangige Grundschulden auf den Liegenschaften in Bayreuth, Berlin und Kirchheim-Teck besichert. Dem Portfolio liegt insgesamt ein Verkehrswert von € 81,9 Mio. zugrunde, der Beleihungswert beläuft sich auf € 79,7 Mio. Covenants in den Schuldscheinbedingungen begrenzen Mittelabflüsse an Gesellschafter und Portfolioteilverkäufe. Die Gesellschafterdarlehen stehen für die Laufzeit des Schuldscheindarlehens den Besitzgesellschaften zur Verfügung.

Unsere Simulationsrechnungen zeigen, dass unter den getroffenen Annahmen der Kapitaldienst während der Laufzeit des Schuldscheindarlehens aus dem Cashflow geleistet werden kann. Auf dieser Basis kommt es zu keinem Ausfallszenario und die vollständige Rückzahlung der Tranche 1 des Schuldscheindarlehens von € 45,0 Mio. an die Gläubiger aus dem Notverkauf der Liegenschaften wurde in jedem Simulationsjahr erreicht.

Rückführungsquote für Tranche 1 (€ 45,0 Mio., endfällig, 10 Jahre Laufzeit)

Abschlag auf den Verkehrswert	Mittelwert										
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Rückführungsquote 60 % Abschlag	77,2 %	76,7 %	82,3 %	88,9 %	95,1 %	98,8 %	99,8 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Rückführungsquote 50 % Abschlag	93,7 %	93,7 %	98,4 %	99,7 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Rückführungsquote 40 % Abschlag	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Rückführungsquote 30 % Abschlag	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %



Sirius Real Estate Limited („Sirius“) ist börsennotiert am Londoner AIM Markt. Sämtliche Daten finden Sie auf der Website (www.sirius-real-estate.com). Sirius ist der führende Betreiber von Gewerbeparks in Deutschland, die mit dem Warenzeichen SIRIUS klar gekennzeichnet sind. Damit verschafft Sirius dem deutschen Mittelstand die notwendigen flexiblen Räume für Produktion, Lager und Büros.

Mit den beim Börsengang 2007 eingesammelten Mitteln hat Sirius 38 einzelne Gewerbeparks mit einer Gesamtmietfläche von mehr als 1,1 Millionen qm erworben. Seit dem Erwerb sind diese in ein einheitliches Netzwerk unter einheitlicher Marke überführt, neu aufgestellt und ausgebaut worden, um die Bedürfnisse des deutschen Mittelstandsmarktes befriedigen zu können.

Das Netzwerk an Parks wird zentral von Berlin aus vermarktet, wodurch das Sirius-Team Flächen in ganz Deutschland flexibel für Kunden anbieten kann. In jedem Park können individuelle Wünsche und Anpassungen für den Kunden vorgenommen werden. Zusätzlich bietet Sirius eine Reihe komplementäre Dienstleistungen und Raumangebote an. Hierzu zählen *smartspace* für voll ausgestattete einzelne Büroarbeitsplätze, *FlexiLager* für jede Lagerlösung ab 4 qm Größe sowie *FlexConnect* als Zugang zu allen Kommunikationsmedien bis zum beleuchteten Glasfasernetz.

Unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktkonditionen hat Sirius einstweilen weitere Investitionen zur Erweiterung des Portfolios eingestellt. In der gegenwärtigen Phase ihres Geschäftsplans konzentriert sich die Gesellschaft auf die Wertsteigerung des vorhandenen Portfolios durch aktives Asset Management.

Zusätzlich zu den 38 eigenen Parks bietet Sirius begrenzte Dienstleistungen im Asset Management gegenüber Immobilien von Dritteigentümern an.



Immobilienportfolio

mit breiter Mieterstruktur in deutschen Ballungszentren



Bayreuth

Das Objekt in Bayreuth befindet sich in der Nähe der Autobahn und besteht aus insgesamt 8 Gebäuden, darunter zwei Bürogebäude, zwei großräumige und drei kleinere Lagerhallen. Die Gebäude stammen z.T. aus den Jahren 1957/58 oder wurden zwischen 1960 und 1974 errichtet. Der Allgemeinzustand rangiert zwischen „durchschnittlich“ und „gut“. Die Gesamtmietfläche ist 22.767 qm groß, über 89 % sind derzeit vermietet. Die Mieter stammen aus verschiedenen Bereichen, darunter Industrie, Genussmittel, Bekleidung und Gastronomie.



Kirchheim/Teck

Dieses Objekt wurde in den 1930ern errichtet und durch zahlreiche Gebäude bis in die 1970er Jahre ergänzt. Es handelt sich um einen älteren Produktionsstandort, bestehend aus 17 einfach- und mehrgeschossigen Gebäuden, die vor allem Lagerflächen sind.

Die Gesamtmietfläche ist 31.782 qm groß, über 90 % sind derzeit vermietet. Die Mieter stammen vorwiegend aus dem Bereich des produzierenden Gewerbes.





Berlin

Im Sirius Business Park Berlin-Borsigwerke trifft Tradition auf Moderne. Der denkmalgeschützte Standort erfüllt alle Anforderungen eines modernen Produktionsgeländes mit einem einzigartigen Flair. Selbst Höchstlasten haben aus dem Park in der Stadt heraus einen direkten Zugang zum internationalen Seeweg über die Nord- und Ostsee.

Die Gesamtmietfläche ist 79.138 qm groß, über 90 % sind derzeit vermietet. Die Mieter stammen vorwiegend aus dem Bereich des produzierenden Gewerbes mit Weltruf.





**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**

K-Bonds Finance GmbH
63225 Langen (Hessen)
Robert-Bosch-Straße 28
www.k-bonds.com



Dr. Hans-Günther Nordhues, CFO, und Frank Rückersberg, CEO