



SCHULDSCHEINDARLEHEN K-BOND

Ausgangslage Finanzierung

- Durch Umsetzung der Eigenkapitalanforderungen gemäß der Basel III Regularien:
 - bieten immer weniger Banken langfristige Immobilienfinanzierungen an
 - werden Ausleihungen der noch verbliebenen Institute immer geringer
- Immer höhere Anforderungen an Immobilien und Sicherheiten:
 - nur noch selten Finanzierungen über 70 % des Marktwertes
 - Forderung nach Tilgungen von über 2 % bis hin zu 5 % der Darlehenssumme
 - nur Standard-Immobilien (Büros und Wohnungen)
 - Höhere Sicherheiten, persönliche Haftung

Ausgangslage Kapitalanlage

- Institutionelle Investoren brauchen auch im Niedrigzinsumfeld gute Renditen.
- Zur Abdeckung von Pensions- und Versicherungsverpflichtungen sind kaum noch ausreichend Anlagen am Markt.
- Anlageverordnung für institutionelle Investoren bevorzugt immobilienbesicherte Forderungen, die pfandbriefähnlich sind.

Fazit

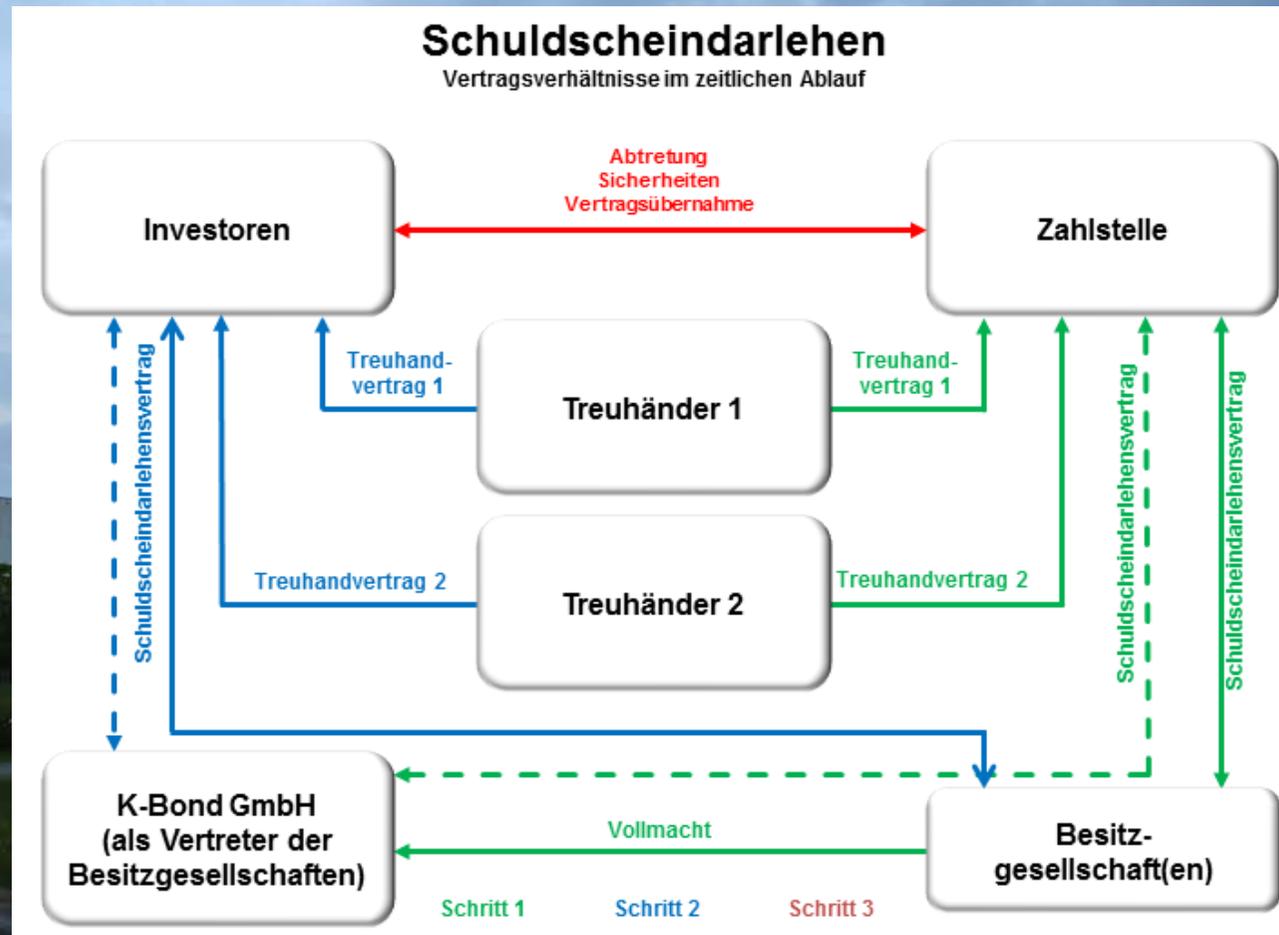
Das Schuldscheindarlehen ist das alternative Anlageinstrument der Wahl für institutionelle Investoren, da

- der Sicherheit von Pfandbriefen entsprechend
- deckungsstockfähig und
- sicher (SGB IV §§ 83 und 84).

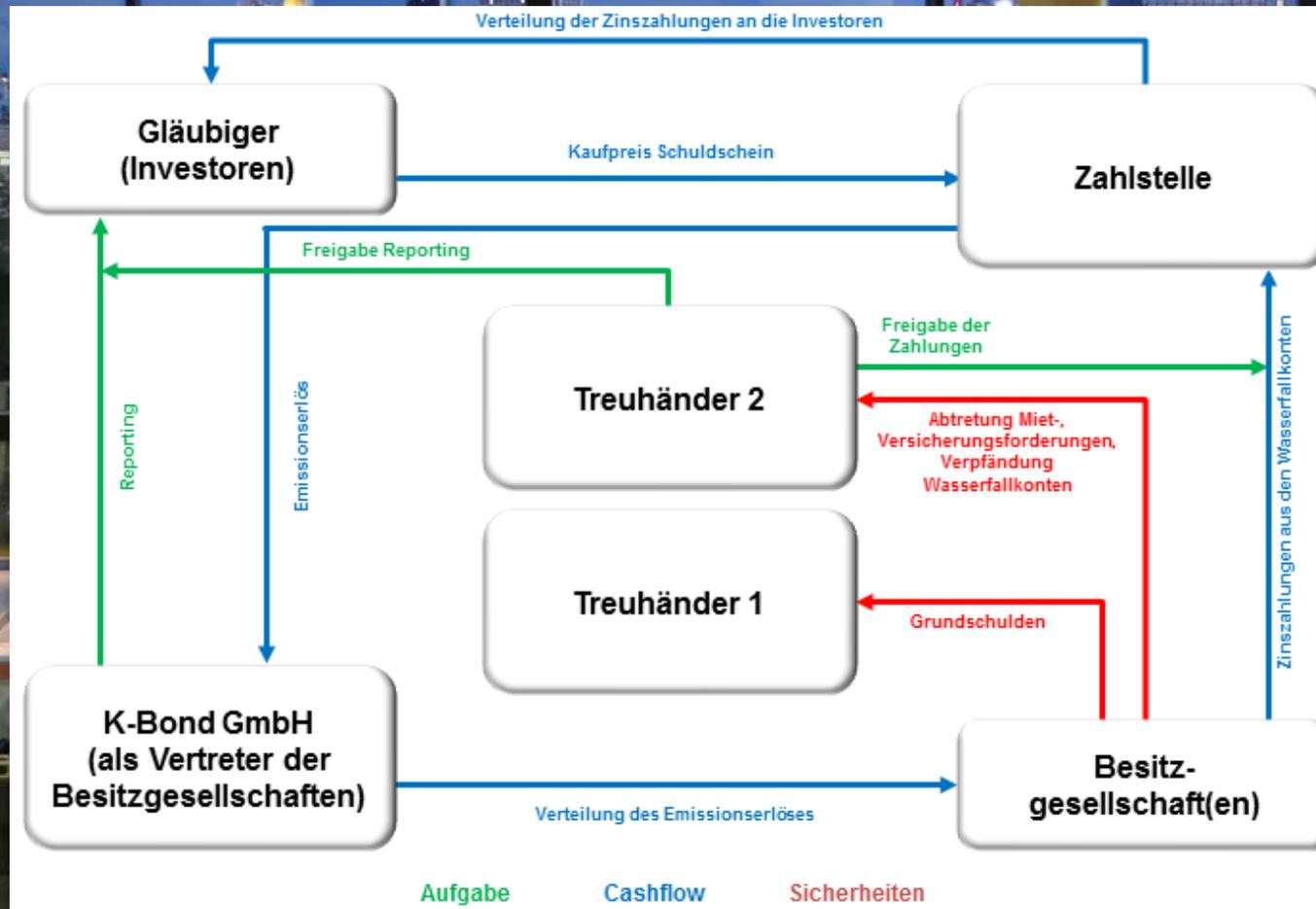
Das Schuldscheindarlehen ist die Finanzierung der Wahl für Immobilieninvestoren, da

- direkter Zugang zu Investoren gegeben ist,
- höhere Beträge platziert werden können und
- flexiblere Vertragsgestaltungen (keine persönliche Haftung) möglich sind.

Der K-Bond – Vertragsverhältnisse



Der K-Bond – Cashflow und Sicherheiten



Der K-Bond – Vorteile des Vertrages

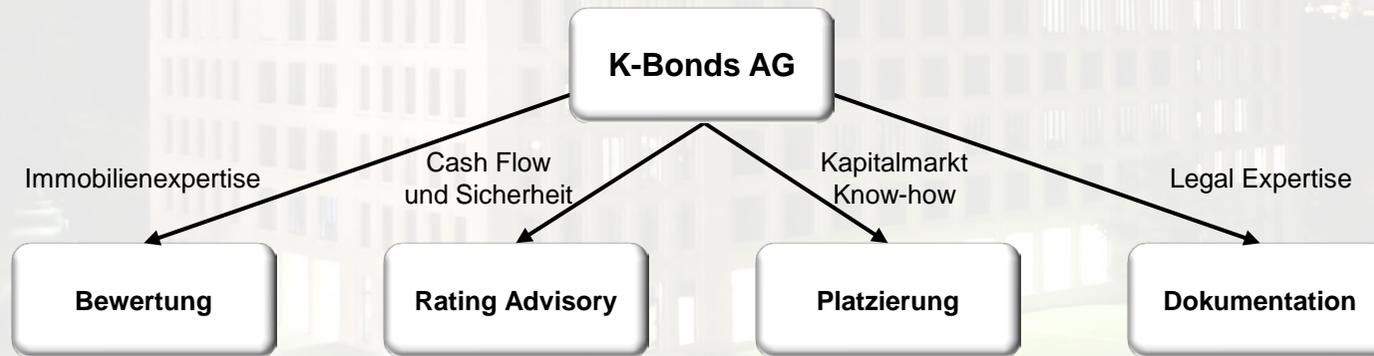
Der Vertrag – Flexibilität für den Immobilieninvestor

- Substitution des Immobilienbestandes
- Nur eine Finanzkennzahl: der Zinsdeckungsgrad
- Kündigungsrecht des Schuldners
- Keine Kündigung bei Kontrollwechsel
- Tilgung nur im Nachrangbereich
- Keine persönliche Haftung

Der Vertrag – Sicherheit für den Finanzinvestor

- Nur Bestandsimmobilien
- Direktzugriff auf die Immobilie durch Grundschulden für den Investor
- Kontrolle über Mieterlöse und Mietkonten
- Halbjährliches Reporting
- Rating – Monitoring einmal jährlich

Die Abwicklung – Alles aus einer Hand

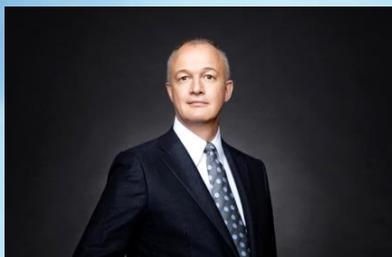


Phase A	Phase B	Phase C	Phase D
<ul style="list-style-type: none"> - Due Diligence - Besichtigungen - Virtueller Datenraum - Finanzmodell - Indikative Bewertungen - Ratingindikation - Pre-Marketing 	(bei positiver Aussage zur Machbarkeit) <ul style="list-style-type: none"> - Voll-Rating - Voll-Bewertung - Rating Advisory 	<ul style="list-style-type: none"> - Investoren-Roadshow - Zeichnung - Bookbuilding - Austausch mit Investoren in Bezug auf Terms & Conditions - Vertragsdokumentation - Abwicklung - Auszahlung 	<ul style="list-style-type: none"> - Berichtswesen - Rating/Monitoring - Compliance
 4 – 6 Wochen	 5 Wochen	 8 – 12 Wochen	Nach Platzierung

Die Kosten der Finanzierung

- Gesamtkosten betragen ca. 4 % des Platzierungsvolumens; davon
 - Phase A 0,25 – 0,4 %
 - Phase B 0,3 – 0,5 %
 - Phase C Restbetrag nur bei Erfolg (zwischen 3,1 und 3,45 %) } Vorabvergütung
- Gesamtkosten umfassen sämtliche Leistungen wie Rating, Bewertungen, Grundschuldbestellungen (Notar- und Gerichtskosten), Zahlungen an Treuhänder, Zahlstelle, Dokumentation und Platzierung; es handelt sich also zum größten Teil nicht um Provisionen, sondern um Zahlungen für erbrachte Leistungen.
- Nachfolgende Betreuung der Emission kostet zwischen 0,15 und 0,25 % p.a. der Darlehenssumme.
- Emissionsvolumen: ab € 30 Millionen

Das Team



Hans-Günther Nordhues
Chief Executive Officer



Katharina Hoffmann
Director Risk



Frank Rückersberg
Executive Director – Real Estate



Peter Weisbecker
Executive Director – Institutional Sales

K-Bonds AG
Barckhausstraße 1
D-60325 Frankfurt/Main
T: +49 (0) 69 / 26 49 10 - 500
F: +49 (0) 69 / 26 49 10 - 511
E: info@k-bonds.com
W: www.k-bonds.com