

Immobilien
Investieren . Finanzieren . Realisieren

Real Estate
Invest . Finance . Realize



youmex



Profil der youmex group

Seit 1999 sind wir mit unseren Professionals im Bereich Corporate Finance im Geschäftsfeld Immobilien tätig. Als Deutsche Börse Listing Partner hat die youmex AG bereits Börsengänge und Kapitalmaßnahmen von Immobilien-Aktiengesellschaften arrangiert und betreut neben börsennotierten auch eine ganze Reihe von unnotierten Immobiliengesellschaften.

Die auf Wertpapiere basierenden Transaktionen werden von der youmex Invest AG als von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliertes Finanzdienstleistungsinstitut abgewickelt.

Unsere youmex Capital GmbH investiert als Beteiligungsgesellschaft und syndiziert als Lead-Investor das von uns jeweils zusammengestellte Investorenkonsortium.

Als Investmentbanker arbeiten wir interdisziplinär, verbinden auf Wunsch verschiedene Mandanten und Partner mit deren unterschiedlichen Bedürfnissen und bilden so Mehrwert für alle Beteiligten.

Transaktionen und Objektarten

Wir begleiten Transaktionen für Einzelobjekte ab 10 Mio. Euro und für Portfolien ab 20 Mio. Euro für folgende Immobilien-Gattungen:

- Großflächige Einzelhandelsobjekte, Shopping-Center, Fachmarktzentren und Verbrauchermärkte
- Gewerbeparks und Logistik-Center
- Büro- und Verwaltungsgebäude, Produktions- und Industrieobjekte
- Wohnhäuser und Wohnungsportfolien
- Spezial- und Management-Immobilien, wie Kliniken und Hotels
- Kommunal-Immobilien und Infrastruktur, wie Justiz- und Behördenzentren, Polizei- und Feuerwachen, Stadtbeleuchtungs- und Abwassersysteme, Müllverbrennungsanlagen etc.

Profile of youmex group

With our professionals we are active in the corporate finance business since 1999 with a focus on the real estate sector. As an official Listing Partner of the Frankfurt Stock Exchange youmex AG has managed several IPOs and capital measures of real estate companies and is mandated also by listed as well as several unlisted companies as corporate finance advisor.

The transactions based on securities are operated by youmex Invest AG, which is an official institute for financial services regulated by the Federal Financial Supervisory Authority (BaFin).

youmex Capital GmbH invests as an associated company and syndicates as a lead investor our self-arranged investor consortium.

In the role of investment bankers we operate interdisciplinary and connect the complementary needs of our various clients and partners. Thus, we create additional value for all the involved parties.

Transaction and Property Types

Our typical deal size requires a minimum volume of €10 million for single objects and of € 20 million for portfolios. We are focussed on the following types of properties:

- Large Scale Retail Centers and warehouses, Shopping centers, discount stores and hyper markets
- Industrial parks and logistics centers
- Office buildings, industrial properties and production buildings
- Single residential buildings and portfolios
- Special purpose facilities and managed properties, such as health clinics and hotels
- Municipal properties and infrastructure, e.g. public authorities, police, fire stations, city lighting and drainage systems, waste incinerating plants etc.

Projektentwickler, Bauträger und Immobiliengesellschaften

Unternehmensfinanzierung mit Fremdkapital

Wir arrangieren für Sie Einkaufsfinanzierungen, Investitions- und Betriebsmittel-Darlehen sowie die Vorfinanzierung von Projekten.

Mezzanine-Kapital für Ihr Unternehmen

Sie können Ihre Immobilien- oder Bauträgergesellschaft mit stimmrechtslosem Ersatz-Eigenkapital ohne dingliche Sicherheiten liquider machen. Die zusätzlichen Eigenmittel mit bis zu sieben Jahren Laufzeit können Sie revolving bei verschiedenen Projekten gegen feste Verzinsung mit oder ohne Equity-Kicker einsetzen.

Eigenkapital für Ihr Unternehmen

Sie wollen dauerhaft die Finanzkraft Ihrer Immobiliengesellschaft stärken und denken an die Aufnahme von Eigenkapital-Investoren bis hin zu einem möglichen Börsengang. Unser Equity Capital Markets Team hilft Ihnen gerne bei der Investorengewinnung bis hin zum kompletten Transaktionsmanagements eines IPOs.

Projektfinanzierung mit Fremdkapital

Wir arrangieren die Finanzierung für den Ankauf von Grundstücken, Revitalisierungs- und Sanierungsobjekten sowie die Bauzwischenfinanzierung bis zur Fertigstellung mit Bankkrediten. Im Regelfall liegen die Beleihungsausläufe bei bis zu 85%. In Sonderfällen, insbesondere bei hohen Volumina und gutem Track Record, kann der Auslauf bei 100% liegen.

Mezzanine-Kapital für Ihre Projekte

Diese nachrangigen Mittel schließen die Lücke zwischen Eigenmitteln und Fremdmitteln. Sie werden als Nachrangdarlehen, Typisch Stille Beteiligung, Partiarisches Darlehen oder Genussrechtsbeteiligung auf das Projekt oder die Projektgesellschaft bezogen. Es ist eine feste Verzinsung mit oder ohne Equity-Kicker zu zahlen. Abgerechnet wird bei Projekt-/Objekt-Verkauf.

Eigenkapital für Ihre Projekte

Wenn ein Projekt für Sie allein zu groß ist oder wenn Sie Ihr Risiko teilen wollen, stellen wir Ihnen gerne Eigenkapital-Partner vor, die sich als Finanzinvestoren oder Joint Venture-Partner an Ihrem Projekt beteiligen. Die Projektrealisierung verbleibt jeweils in Ihrer Verantwortung.

Property Developers and Real Estate Companies

Corporate Finance with debt

We arrange purchase loans as well as loans for capital expenditure and working capital and the pre-financing of projects.

Mezzanine for your Company

You can gain more liquidity for your real estate company through non-voting temporary equity capital and without using your assets as collateral. You can revolve the additional capital among different projects, with a time frame of up to seven years, against fixed interest rates, with or without the use of an Equity Kicker.

Equity for your Company

You intend to strengthen the permanent financing capacity of your real estate company and you are thinking about accepting equity capital investors up to the point of a public offering. Our equity capital markets team helps you to win investors from this point up to the complete transaction management of an IPO.

Project Finance with debt

We arrange the finance for acquisition of land, objects to be revitalized or refurbished, as well as the support from interim financing to completion with bank loans. Normally, the loan to value can cover up to 85% of the required capital. In exceptional cases, namely by higher volumes and good track record, the loan to value can cover up to 100%.

Mezzanine for your projects

These subordinated funds close the gap between equity and debt capital. They represent junior debt, in the form of subordinated loans, undisclosed partnerships, or participation rights and are linked to either the real estate company or a SPV. The coupon has a fixed interest with or without an Equity Kicker. The final settlement is cleared after the financed project is sold.

Equity for your projects

If you don't want to realize a huge project on your own or if you want to share the risk, we provide you with an equity partner, who can participate in your project as a financial investor or a joint-venture partner. The realization remains solely under your responsibility.



Investoren und Erwerber

Objekt-Suche

Durch unsere Finanzierungstätigkeit für Projektentwickler, Bauträger und Immobiliengesellschaften sowie Unternehmen, Kommunen und Gebietskörperschaften haben wir Zugang zu Immobilienprojekten und -objekten; lange bevor sie auf den Markt kommen!

Wir gleichen Ihre Kaufwünsche gerne mit unserem Netzwerk ab und sichern Ihnen durch unsere Pole-Position vorzeitig interessante Ankaufspotentiale.

Finanzierung

Die Finanzierungsanforderungen sind in Zeiten wie diesen deutlich anspruchsvoller geworden. Dem begegnen wir mit gesteigerter Kreativität bei der Finanzierungsstrukturierung und mit exzellenten Verbindungen zu den Banken und Kapitalgebern, die an Finanzierungsgeschäft ernsthaft interessiert sind und es auch abwickeln können. Dabei organisieren wir auch die ggf. notwendige Stellung von Erfüllungsgarantien und Avalen.

Wir decken kurz-, mittel- oder langfristige Finanzierungen mit und ohne Ihre Haftung ein, d.h. es haftet nur das Objekt (non recourse) bei entsprechendem Einsatz von Eigenmitteln. Wenn Sie Ihre Eigenmittel reduzieren wollen, beschaffen wir Ihnen ergänzendes nachrangiges Mezzanine-Kapital oder einen Eigenkapital-Sponsor und sichern so überdurchschnittliche Beleihungsausläufe (LTVs).

Transaktionsmanagement

Wir unterstützen Sie bei der kompletten Abwicklung des Ankaufs, wie beispielsweise Kaufpreisverhandlungen, Zusammenstellung des Due Diligence Teams aus Rechtsanwälten, Steuerberatern/Wirtschaftsprüfern und Gutachtern, Kaufvertragserstellung und notarielle Abwicklung sowie die kaufvertragskonforme Synchronisierung der Kaufpreis(raten)zahlung.

Investors and Buyers

Object Search

Through our financing activities for project developers, constructors, and real estate companies, as well as municipalities and regional authorities, we have gained access to real estate projects and objects - long time before they appear in the market!

We gladly match your buying wishes with our network and through our pole position as described above we ensure attractive buying opportunities ahead of time.

Financing

The financing requirements have become more sophisticated nowadays. We confront them with enhanced creativity regarding the Structured Finance Models and with excellent connections to the banks and capital providers. Moreover, our partners are seriously interested in financial transactions and are willing to conduct them. Thereby, we organize the essential providing of performance bonds and guarantees.

Furthermore, we cover short, mid and long term financing with or without your liability, which means the capital is insured by the financed asset (non recourse). If you want to reduce the capital resources you commit, we provide you with additional subordinated mezzanine capital or an equity capital sponsor and ensure above-average loan to values (LTVs).

Transaction Management

We support you with the complete development of the purchase, such as negotiating the buying price and assembling the appropriate due diligence team of lawyers, tax advisers, auditors and consultants. In addition, we support you with developing the contract and notarizing it, as well as orchestrating the contractual forms of the subsequent payments (installments).

Verkäufer

Käufer-Sourcing

Wir helfen Ihnen, den richtigen Käufer im Markt zu identifizieren, adäquat anzusprechen und von Ihrem Objekt zu überzeugen. Darüber hinaus sprechen wir potentielle Käufer aus unserem Investorenpool an, wie beispielsweise High-Net-Worth Individuals, Family Offices, (börsennotierte) Immobiliengesellschaften, Fonds, Versicherungen, Pensionskassen etc. im In- und Ausland.

Käufer-Finanzierung

Heutzutage wird ein Kauf nur noch dann protokolliert, wenn die Finanzierung steht. Was früher kein Thema war, ist heute zum Transaktionsengpass geworden. Wir helfen Ihren potentiellen Käufern bei der Finanzierung, indem wir bereits vor dem Verkauf eine Finanzierungsstruktur aufsetzen und die Finanzierung für einen noch zu benennenden Käufer im Vorfeld arrangieren.

Rekapitalisierung

Sie haben bereits einen Bestand an Immobilien, in dem Sie erhebliche Eigenmittel gebunden haben. Wir helfen Ihnen, dass Ihre Eigenmittel ganz- oder teilweise wieder an Sie zurückfließen, indem wir sie durch Mittel von Finanzinvestoren ersetzen, die sich an Ihren Objekten beteiligen.

Transaktionsmanagement

Wir unterstützen Sie bei der kompletten Abwicklung des Verkaufs, wie beispielsweise Kaufpreisverhandlungen, Vorprüfung der verkaufsrelevanten Dokumente und des Datenraums sowie Begleitung der Due Diligence, Kaufvertragserstellung und notarielle Abwicklung.

Sellers

Buyer-Sourcing

We help you identify the appropriate buyer in the market, adequately targeted and pleased with your object. Moreover, we address potential buyers from our investor pool, such as high-net-worth individuals, family offices, public real estate companies, funds, insurances, pension funds, etc., both in Germany and abroad.

Buyer-Financing

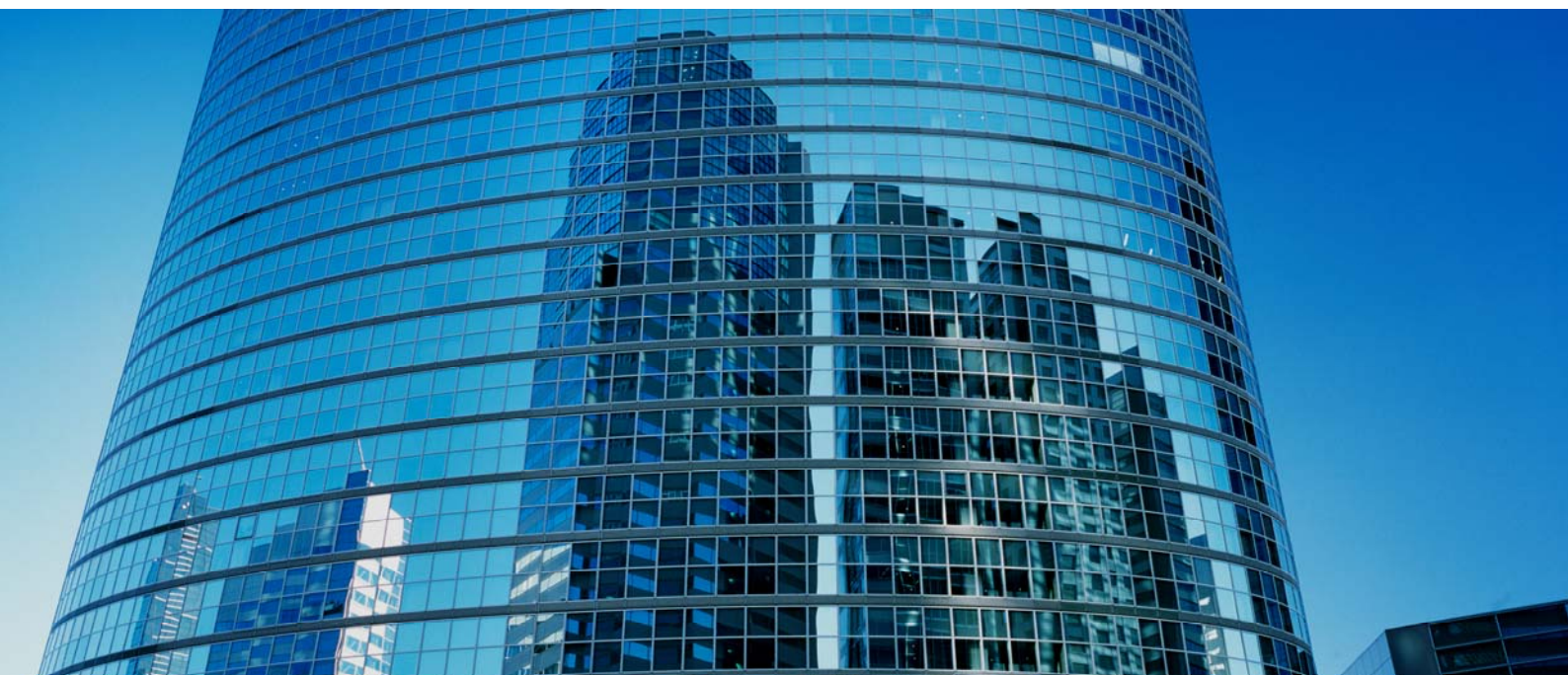
Nowadays, the purchase takes place only when the financing has been previously arranged. Formerly not an imperative, this has lately become a concerning issue when closing a transaction. We help your potential buyers with the financing by developing the structure of the funding beforehand and arranging the procurement of necessary funds for your prospective buyers.

Recapitalization

You currently possess properties to which substantial equity is attached. We help you to free the equity capital partially or completely by replacing it with capital from investors who take an interest in your property.

Transaction Management

We support you with the complete sale process, such as price negotiation, prior proofing of the relevant documentation and the respective timetable as well as due diligence, development of the sale contract and notarizing.



Unternehmen, Kommunen und Gebietskörperschaften

Immobilienleasing

Sie wollen wachsen und brauchen mehr Raum? Zur Schonung der Eigenkapitalquote und des Ratings möchten Sie Ihr neues Verwaltungszentrum oder Ihre neue Produktionsstätte Off-Balance finanzieren? Wir helfen Ihnen bei der Auswahl der richtigen Leasinggesellschaft, beschaffen dieser ggf. die Refinanzierung Ihres Immobilienleasings und verhandeln für Sie die Konditionen bei minimalem Eigenkapitaleinsatz.

Sale and lease back

Ihre betriebseigenen Liegenschaften dienen als Besicherung eines im Verhältnis zu einer Immobilienfinanzierung teuren Kontokorrentrahmens? Oder Sie tilgen Ihren Kredit schon lange und der Verkehrswert ist weit über der Restschuld? Wir organisieren den Ankauf Ihrer Liegenschaft durch eine Leasinggesellschaft zum Marktwert und Sie leasen sie zurück. Die dabei gewonnene Liquidität setzen Sie für das weitere Wachstum Ihres Unternehmens ein.

Sale and rent back

Sie wollen eine echte Off-Balance-Transaktion nach IFRS machen und sich bilanziell endgültig von nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften trennen, die Sie aber noch eine gewisse Zeit selbst nutzen möchten? Wir beschaffen Ihnen Investoren und Anleger, die Ihre Immobilien kaufen und an Sie zurückvermieten.

PPP – Public Private Partnership

Sie benötigen dringend ein neues Stadthaus, ein Justiz- oder Behördenzentrum, eine Polizei- oder Feuerwache oder die Erneuerung bzw. Erweiterung von Infrastruktur, wie z.B. ein Beleuchtungs- oder Abwassersystem?

Wir organisieren für Sie die Auslagerung neuer oder bestehender Liegenschaften bzw. Infrastrukturen (Assets) in eine Zweckgesellschaft, die wir mit Hilfe unserer Finanzierungs- und Kapitalgeber refinanzieren. Sie zahlen eine laufende, feste Nutzungsentschädigung und können am Ende der Laufzeit die Assets zu einem festgelegten Kaufpreis erwerben. So wandern die zu finanzierenden Assets aus dem Vermögen hinein in den laufenden Haushalt.

Etwaige Liquiditätsüberschüsse aus der Veräußerung von Bestand an die Zweckgesellschaft nutzen Sie für Ihre Entschuldung.

Companies, Municipalities and Local Authorities

Property Leasing

Do you want to grow and need more space? For preserving your equity quote and your rating, you want to finance your new headquarters or production facilities off-balance? We help you select the leasing company, procure the respective refinancing and negotiate the desired conditions for the lowest commitment of your equity.

Sale and Lease Back

Does your realty serve as collateral for the expensive frame of your current account related to the financing of your properties? Have you been subject to the amortization of credits for a long period of time and the market value is considerably higher than the remainder of the debt? We organize the acquisition of your realty through a leasing company at market value and lease it back to you. You can use the liquidity earned for the further growth of your company.

Sale and Rent Back

You want to conduct a correct IFRS off-balance transaction and finally detach yourself from unnecessary realties that you still want to use for a certain time? We provide you with investors who are willing to acquire your properties and then rent them back to you.

PPP – Public Private Partnership

You urgently need to acquire a public building, such as a city hall, authorities building, police or fire station, or you intend to modernize and respectively expand the infrastructure, such as the lighting or sewage system?

We organize for you the outsourcing of new or current realties and infrastructure (assets) into a special purpose vehicle, financed with the help of our partners and capital providers. You pay a previously fixed compensation for the use of the properties and you can acquire the assets at the end of the period at a previously stipulated price. Thus, the financed assets migrate from the assets accounts back to the current household.

As a debt relief, you can use the liquidity resulting from the disposal of the holding to the special purpose vehicle.



Banken, Finanzierer und Kapitalgeber

Permanenter Finanzierungsbedarf

Aus unserem langfristig aufgebauten Kundenportfolio generieren wir ständig Finanzierungsanfragen. Zu unserem Pool von Kapital suchenden Mandanten gehören solide und erstklassige Adressen von Projektentwicklern, Bauträgern, Immobiliengesellschaften, in- und ausländischen Investoren, Unternehmen sowie Kommunen und Gebietskörperschaften.

Effektivität

Um Prozesse schlank zu halten und den Zeitaufwand im Vorfeld zu reduzieren, entwickeln wir übergreifende Finanzierungsstrukturen und ordnen die Finanzierung insgesamt, bevor wir den Kapitalmarkt adressieren. Dabei achten wir auf ein gesundes Verhältnis von Fremdkapital und Eigenkapital sowie ggf. Mezzanine-Kapital.

Deal-Katalysator

Banken schätzen unsere professionelle Aufbereitung der Finanzierungsunterlagen und der Dokumentation für den Kreditantrag. Falls notwendig und gewünscht arrangieren wir ein unabhängiges, externes Rating von Portfolios und Objektgesellschaften.

Investoren bzw. Kapitalgeber kennen uns als Multiplikator für attraktive Beteiligungsmöglichkeiten in Form von Eigenkapital- und/oder Mezzanine-Investments bei SPVs, Portfolios, Projekten und Objekten mit überschaubaren Exit-Zeiten.

Banks, Financiers and Capital Providers

Permanent Borrowing Requirements

We constantly generate financing demand from our long-term developed client portfolio. Our pool of clients who are searching for capital includes leading and reliable project developers, contractors, real estate companies, domestic and foreign investors, companies as well as municipalities and local authorities.

Efficiency

For optimizing the procedures and reducing the time constraints in advance, we develop mixed financing structures and arrange the financing overall before we address the capital markets. Thus, we pay attention to the appropriate mix of debt and equity capital and also to mezzanine capital, if needed.

Deal Promoter

Banks admire our professional preparation of the financing documentation and our borrowing request. If necessary and desired we provide an independent rating for portfolios and property holding companies.

Investors and providers of capital recognize our strong potential for attractive cooperation regarding equity or mezzanine capital investments for SPVs, portfolios, projects and objects with straightforward exit scenarios.

Bringen Sie mehr Tempo in Ihr Geschäft

Bei der Finanzierungs- und Kapitalbeschaffung sowie bei der Objekt- oder Käufersuche arbeiten wir weitgehend auf Erfolgsbasis.

Beim Transaktionsmanagement arbeiten wir mit Zeithonorar oder gerne auch mit einer Pauschale. Wir werden sicher auch für Sie die passende Modalität finden. Sprechen Sie mit uns.

Accelerate Your Business

For financing and capital procurements as well as for the detection of properties or buyers we work largely on a success basis.

In Case of transaction management we work on a time-dependent remuneration or on a fixed fee. We will surely find the appropriate option for you. Just talk to us.

Kai Hartmann

Head of Corporate Finance &
Real Estate Investment Banking

Tel. +49 69 795 398 118
Mob. +49 177 2 097 333
hartmann@youmex.de

Christian von Olnhausen

Director Structured Finance

Tel. +49 69 795 398 166
Mob. +49 178 5 398 166
olnhausen@youmex.de



youmex Aktiengesellschaft
Taunusanlage 19
D-60325 Frankfurt

Tel. +49 69 795 398 000
Fax +49 69 795 398 200
www.youmex.de

© Copyright by youmex AG,
all rights reserved



youmex AG ist
Deutsche Börse Listing Partner