



# REAL ESTATE

Investieren, Finanzieren, Platzieren







„ Wir finanzieren  
bankalternativ,  
bankergänzend  
und lückenlos. “

Aufgrund der Zurückhaltung von Banken bei der Unternehmens- und Projektvorfinanzierung ist es gerade für Projektentwickler die größte Herausforderung, ausreichend Liquidität für die Realisierung ihrer Projektpipeline zu sichern.

Die youmex group, Frankfurt am Main, vereint sich ergänzende Spezialinstitute für individuelle Gesamtfinanzierungslösungen. Im Bereich Real Estate strukturieren und arrangieren wir Immobilientransaktionen für Projektentwickler, Bauträger und Immobiliengesellschaften in ganz Deutschland. Neben der Arrangierung von Zwischen- und Endfinanzierungen binden wir zur Ergänzung der Eigenmittel von Immobilienentwicklern und Bauträgergesellschaften Mezzaninegeber oder Haftungspartner ein.

Als interdisziplinäres Bindeglied zwischen Projektentwicklern, Banken, Investoren sowie Immobilienunternehmen erarbeiten wir individuelle Finanzierungslösungen und platzieren Ihre Immobilien und Projekte bei unseren Investoren. Damit Ihnen die erforderliche Liquidität bereits in einer frühen Projektphase zur Verfügung steht, können wir für Sie wie folgt aktiv werden:

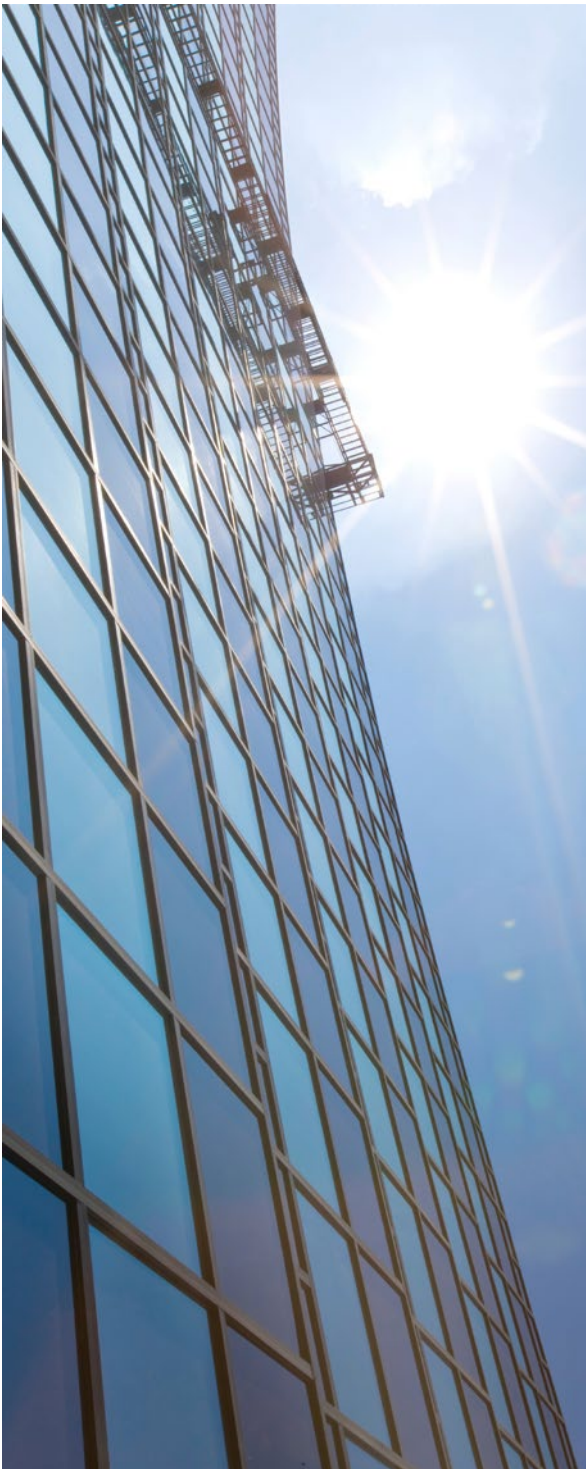
- ▶ Projekt- und Bauzwischenfinanzierungen
- ▶ Projektvermarktung von Assets an Investoren der youmex
- ▶ Bankalternative und bankergänzende Unternehmens- und Projektfinanzierung

Wenn einer der genannten Punkte für Sie wichtig ist, dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Kai Hartmann  
Inhaber der youmex group

# Profil der youmex group

Wir vereinfachen, beschleunigen und optimieren Finanzierungen und Kapitalmarkttransaktionen



Die youmex group, Frankfurt am Main, vereint sich ergänzende Spezialinstitute für individuelle Gesamtfinanzierungslösungen. Als Finanzierungsplattform vereinfacht, beschleunigt und optimiert youmex als One-Stop-Shop seit über 20 Jahren Transaktionen über alle Kapitalklassen, d.h. von Fremd-, Mezzanine- und Eigenkapital bis hin zum Börsengang oder zur Mittelstandsanleihe. Der Fokus liegt hierbei auf bankalternativen bzw. bankergänzenden Finanzierungen.

Unter der Marke youmex wurden bereits Börsengänge und Kapitalmaßnahmen von Immobilien-Aktiengesellschaften arrangiert und betreut neben börsennotierten auch eine ganze Reihe von unnotierten Immobiliengesellschaften.

Im Geschäftsfeld Real Estate strukturieren und arrangieren wir als Transaktionsmanager Zwischen- und Endfinanzierungen von Projekten und Immobilien und mit Fokus auf Deutschland für Projektentwickler, Bauträger und Investoren. Auch zeitkritische Engpassfinanzierungen können wir darstellen. Durch den Zugang zu mehr als 2.500 Investoren weltweit vermarkten und platzieren wir zudem Projekte, Objekte und Portfolien – direkt oder in Form von Beteiligungen an Projektgesellschaften.

Als interdisziplinäres Bindeglied zwischen Projektentwicklern, Banken, Investoren sowie Unternehmen mit dem Kerngeschäft Immobilien erarbeiten wir individuelle Finanzierungslösungen und platzieren Immobilien bei Investoren ab einem Investitionsvolumen von Euro 20 Mio.

## **Transaktionen und Objektarten**

Wir begleiten und arrangieren Transaktionen für folgende Objektarten:

- ▶ 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.

# Unternehmens- und Projektfinanzierung

## Unternehmensfinanzierung mit Fremdkapital

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

## Mezzanine-Kapital für Ihr Unternehmen

Sie können Ihr Unternehmen mit stimmrechtslosem Ersatz-Eigenkapital ohne dingliche Sicherheiten liquider machen. Die zusätzlichen Eigenmittel mit bis zu sieben Jahren Laufzeit können Sie revolvingend bei verschiedenen Projekten gegen feste Verzinsung und ggf. mit 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 Transaktionsmanagement 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 abgestellt. Es ist eine feste Verzinsung und ggf. ein 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.

In den letzten 20 Jahren haben wir mehr als 200 Unternehmen und Projekte über unsere (bankalternativen) Kapitalpartner finanziert – anspruchsvoll, kurzfristig, langfristig und maßgeschneidert.



# Verkäufer, Unternehmen und Kommunen

Mit unseren hervorragenden und langjährigen Kontakten zu potenten Investoren und Kapitalgebern sichern wir den Verkauf und die Finanzierung Ihrer Projekte ab.

## **Käufer-Sourcing**

Wir helfen Ihnen, den richtigen Käufer im Markt zu identifizieren, adäquat anzusprechen und von Ihrem Objekt zu überzeugen. Darüber hinaus sprechen wir potenzielle Käufer aus unserem Investorenpool an, wie beispielsweise High-Net-Worth Individuals, Family Offices, (börsennotierte) Investmentgesellschaften, 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 potenziellen 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 Kraftwerken, 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.

## **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 Leasingstruktur 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.



# Investoren und Erwerber

## Objekt-Suche

Durch unsere Finanzierungstätigkeit für Projektentwickler, Generalunternehmer und Energieversorger sowie Unternehmen, Kommunen und Gebietskörperschaften haben wir Zugang zu Energieprojekten 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 Ankaufspotenziale.

## Finanzierung

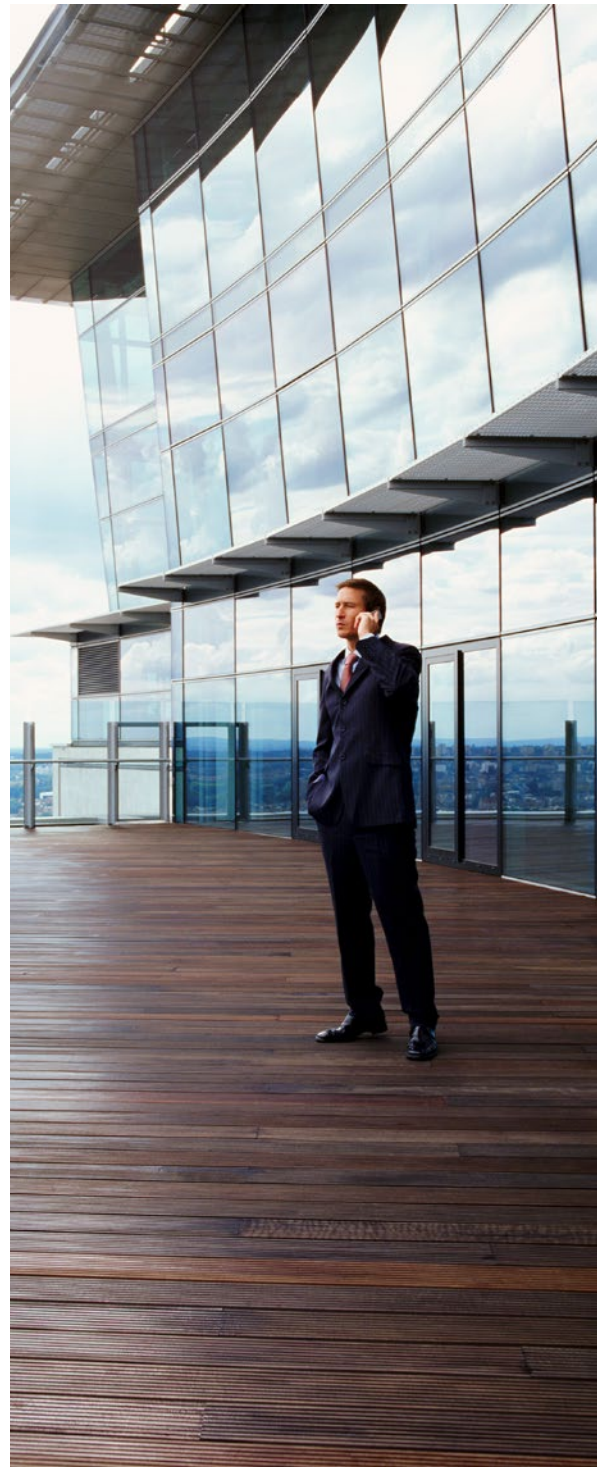
Die Finanzierungsanforderungen sind in Zeiten wie diesen deutlich anspruchsvoller geworden. Dem begegnen wir mit gesteigerter Kreativität bei der Finanzierungsstrukturierung und mit exzellenten Verbindungen zu den Banken und Kapitalgebern, die am Finanzierungsgeschäft ernsthaft interessiert sind und 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.

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



# Ihre Mehrwerte

Beschleunigen Sie Ihr Wachstum und vereinfachen Sie Ihre Transaktionen durch die Nutzung unserer maßgeschneiderten Finanzierungslösungen und durch die Kapitalkraft unserer Investoren.

## Optimierter Zugang zu (bankalternativen) Finanzierungen

Wir optimieren die Bilanz und das Rating, sodass Finanzierungen leichter umgesetzt werden können und die Kapitalmarktfähigkeit geschaffen oder verbessert wird. Dadurch eröffnen sich (bank-) alternative Kapitalquellen und wir können Kapitalgeber ansprechen, die zuvor nicht infrage gekommen wären.

## Strukturierung von passgenauen Finanzierungsbausteinen

Da wir die Anforderungen der Kapitalgeber genau kennen und diese mit Ihrer Finanzierungsmaßnahme abgleichen, können wir geeignete Finanzierungspartner und -bausteine schnell ermitteln. Die passende Struktur und deren Erfolgswahrscheinlichkeit sichern wir zuvor durch ein anonymisiertes Marktsounding bei unseren Kapitalgebern ab.

## One-Stop-Shop

Als interdisziplinäres Bindeglied zwischen Projektentwicklern, Banken, Investoren sowie Unternehmen mit dem Kerngeschäft Real Estate erarbeiten wir individuelle Finanzierungslösungen und platzieren Immobilien bei Investoren ab einem Investitionsvolumen von Euro 10 Mio.



## Direkter Zugang zu Real Estate Investoren

Durch den Zugang zu über 500 Real Estate Investoren weltweit vermarkten und platzieren wir zudem Projekte, Objekte und Portfolien – direkt oder in Form von Beteiligungen an Projektgesellschaften. Zu unserem Investorennetzwerk gehören zudem Full-Equity Investoren, die keine Finanzierung benötigen und daher schnell in der Umsetzung sind.

## Zeitkritische Engpassfinanzierungen

In der Phase zwischen dem Baubeginn und der Fertigstellung eines Projektes besteht ein enormer Finanzierungsbedarf. Hier bieten wir alternative Lösungsansätze.

## Entlastung des Managements

Durch eine schnelle und professionelle Abwicklung von Finanzierungsvorhaben, ergänzen und entlasten wir das Finanzmanagement Ihres Unternehmens. Wir erstellen auf den Standard des jeweiligen Kapitalgebers speziell abgestimmte Finanzierungsmemoranden und Fact-Sheets. Durch die Bereitstellung eines projektbezogenen elektronischen Datenraums für strukturierte, standardisierte Dokumentationen erleichtern und optimieren wir die Transparenz und den Datenaustausch zwischen den involvierten Parteien.

## Transaktionssicherheit

Zudem schaffen wir Transaktionssicherheit in Verbindung mit unserer Finanzierungsbeschaffung, die Investoren in aller Regel zum Durchführen des Kaufvorgangs benötigen.

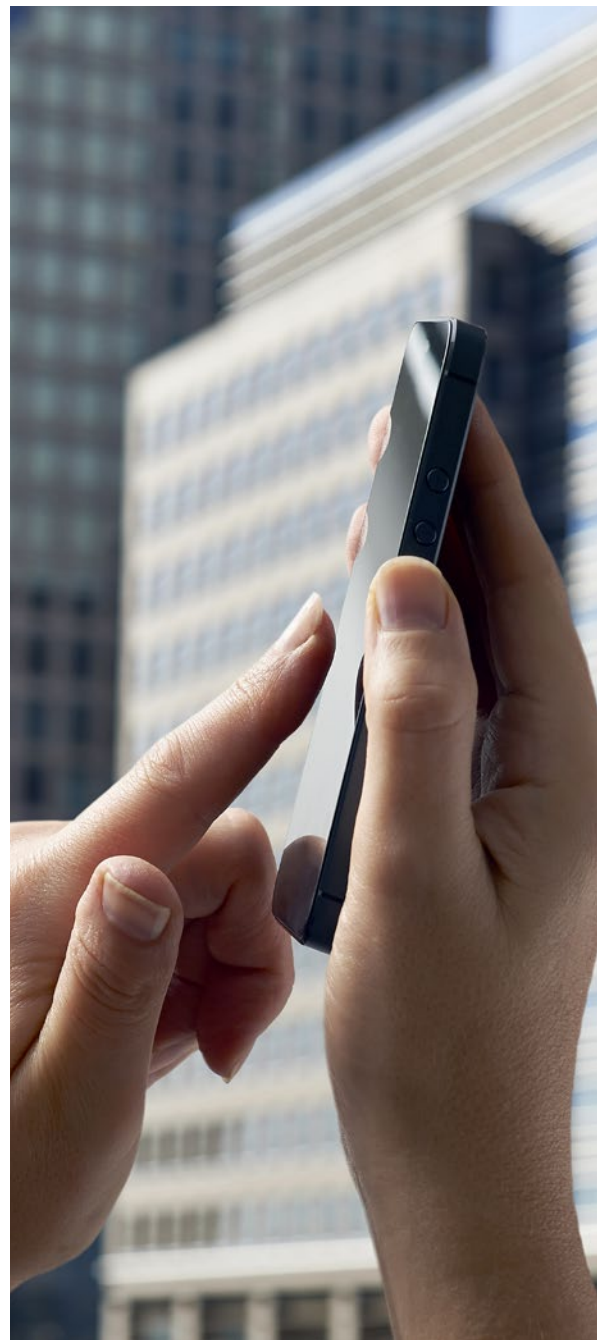
# Ihr nächster Schritt

Als One-Stop-Shop vereinfachen, beschleunigen und optimieren wir Ihre Finanzierungen, Kapitalmarkttransaktionen und Projektplatzierungen.

Sprechen Sie uns an.

**youmex Financial Services GmbH**  
Opernplatz 14  
60313 Frankfurt am Main / Germany

Tel. +49 69 505045 000  
Fax +49 69 505045 200  
[www.youmex.de](http://www.youmex.de)  
[kh@youmex.de](mailto:kh@youmex.de)



Die vorliegende Broschüre dient lediglich der Information und Übersicht; für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit übernimmt der Herausgeber keine Gewähr. Insbesondere übernimmt der Herausgeber keine Haftung für die Verwendung der in dieser Broschüre enthaltenen Informationen im Zusammenhang mit dem Erfolg eines Finanzierungsvorhabens oder einer Kapitalmarktmaßnahme. Die in der Broschüre enthaltenen Angaben besitzen keinerlei rechtsgeschäftliche Bedeutung. Rechtsbindend sind ausschließlich die entsprechenden Gesetzestexte bzw. die untergesetzlichen Regelungen.

