

# NEWSLETTER EXPOREAL '09

29.09.09

---

## EXPOREAL AROUND THE CORNER ...

Markets have changed dramatically – but we think it is time to look ahead and focus on the opportunities to come as US asset pricing returns to traditional metrics.

We are happy to present US Property Partners and our services to you during ExpoReal in Munich from the 5th to the 7th of October. You will find us at our booth together with our founding Partner, Quantum Immobilien AG, at hall B 2 Stand 430, Lounge 5. We would be happy to welcome you and have a chat with you!

*We would love to invite you to come to our „US Real Estate Get-Together“ on Monday the 5th starting at 5:30 pm for drinks and snacks (hall B 2 Stand 430, Lounge 5).*

See you at ExpoReal!

### **Thinking about investing in the US? What asset class? What markets ? Why now? – some food for thought:**

Die Märkte haben sich dramatisch verändert – wir denken, jetzt, nachdem sich die Preise in den USA deutlich angepasst haben, ist es an der Zeit, nach vorne zu schauen und sich auf Chancen zu konzentrieren.

Wir freuen uns, US Property Partners und unsere Dienstleistungen auf der diesjährigen ExpoReal in München vom 5. bis 7. Oktober präsentieren zu können. Sie finden uns auf dem Stand unseres Gründungspartners, der Quantum Immobilien AG, in Halle B 2 Stand 430, Lounge 5. Wir freuen uns, Sie dort auf ein Gespräch begrüßen zu dürfen.

*Gerne würden wir Sie zu unserem „US Real Estate Get-Together“ am Montag, den 5. Oktober ab 17.30 Uhr zu Drinks und Snacks einladen! (Halle B 2 Stand 430, Lounge 5.)*

See you at ExpoReal!

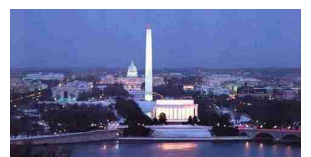
### **Denken Sie darüber nach, in den USA zu investieren? Welche Nutzungsart? Welche Teilmärkte? Warum jetzt? – ein paar Gedankenanstöße:**

---

## WHO? WER?

Long-term investors seeking secure cash flow streams from credit tenants.

Langfristig denkende Investoren, die einen stabilen Cash-Flow von bonitätsstarken Mietern suchen.



## WHAT? WORIN?

Class A Office Properties.

Class A Büro Objekte.

---

## WHEN? WANN?

Now for coming 24 months.

Ab jetzt für die nächsten 24 Monate.

---

## WHERE? WO?

Major US markets within top 20 national markets.

Top choices for investment include Washington, D.C., Boston, San Francisco, and Houston.

Markets to avoid include Atlanta, Chicago, and New York.

Große US Immobilienmärkte – innerhalb der 20 nationalen Teilmärkte.

Top Investmentmärkte sind derzeit Washington, D.C., Boston, San Francisco und Houston.

Märkte, von denen man sich derzeit fernhalten sollte, sind u.a. Atlanta, Chicago und New York (nur sehr selektiv).

---

## WHY? WARUM?

Current uncertainty is focused on more volatile property types including hotels and residential.

Banking system uncertainty is focused on construction and development financings rather than Core assets.

Competitive landscape has changed, with far fewer buyers for these types of assets.

Long-term nature of credit tenants (preferably non-financial companies) allows investors to navigate the near-term continued weakened fundamentals, thus mitigating tenant rollover risk.

Debt financing to 60% of acquisition price is again available for these types of properties as attractive rates and terms.

**Last but not least: Yields are up 200 bps-300 bps higher than 18 months ago and are returning to levels where the Smart Money has traditionally been an investor ...**



Die generelle derzeitige Unsicherheit im Immobilienmarkt bezieht sich mehr auf die volatilen Assetklassen wie Hotel- und Wohnimmobilien.

Die Unsicherheit im Finanzierungsbereich bezieht sich derzeit hauptsächlich auf Finanzierungen von Bauvorhaben und Projektentwicklungen und weniger auf Bestandsfinanzierungen im Core-Bereich.

Die Wettbewerbssituation hat sich dramatisch verändert mit deutlich weniger Käufern in diesem Anlagensegment.

Langfristige Mietverträge von kreditwürdigen Mietern (vorzugsweise nicht aus dem Finanzbereich) erlauben die noch anhaltende schwache wirtschaftliche Phase zu überbrücken.

Finanzierung von bis zu 60% des Kaufpreises sind für Core-Investments wieder zu attraktiven Konditionen und Bedingungen verfügbar.

**Last but not least: Ankaufsrenditen sind 200-300 Basispunkte höher als noch vor 18 Monaten und sind auf ein Niveau zurück gekehrt, auf dem traditionell Investoren als „smart money“ bezeichnet wurden (derzeitige Ankaufsrenditen liegen bei 7,5%-9% für Class A Objekte in den Top Märkten) ...**

---

---

## US PROPERTY PARTNERS

US Property Partners is a full-service commercial real estate investment management firm based in Houston, USA and Hamburg, Germany.

US Property Partners (USPP) provides investment management services to European institutional investors seeking to invest in the US commercial property market. The Company has a unique approach to trans-Atlantic investing by providing a fully-integrated platform with a presence in both Germany and the United States.

The company provides all requisite services for the life-cycle of the investment, from acquisition to investment management and eventually to sale. USPP also provides advice in respect of financing, asset management, market analysis, and optimal sales timing. The Company was formed by Quantum Immobilien AG (Hamburg), econfina GmbH (Hamburg), and Davey Companies (Houston), partners who have successfully worked together for over five years.

US Property Partners (USPP) ist ein voll integriertes Dienstleistungsunternehmen für Immobilien Investment Management mit Sitz in Houston, USA und Hamburg, Deutschland. USPP bietet Investment Management Leistungen für europäische Investoren an, die in gewerbliche Immobilien in den USA investieren. Hierbei werden Transaktionen mit einer voll integrierten Plattform mit Standorten sowohl in den USA als auch in Deutschland begleitet.

USPP bietet das vollständige Leistungsbild eines Investment Managers und steht den Kunden mit Leistungen während des gesamten Lebenszyklus des Immobilieninvestments zur Verfügung. Diese reichen von der Suche nach geeigneten Investitionsmöglichkeiten und der Durchführung der Akquisitionen über das Asset-Management bis hin zur Koordination des Verkaufs als erfolgreichen Abschluss des jeweiligen Investments. Begleitende, den Erfolg steigernde Maßnahmen wie die Beratung und Vermittlung im Bereich der Finanzierung und die Erstellung von Marktanalysen zählen ebenfalls zum Leistungsspektrum. US Property Partners ist ein Unternehmen der Joint-Venture Partner Quantum Immobilien AG (Hamburg), econfina GmbH (Hamburg) und Davey Companies LLC (Houston), die mit der Gründung des Unternehmens ihre seit mehr als 5 Jahren bestehende erfolgreiche Zusammenarbeit konsequent fortsetzen.

