

BAI-Webinar Outlook 2022 zu den Assetklassen Real Estate & Infrastruktur

Sprecher:

Lars Hagemann, Leiter Structured Finance, Berenberg

Florian Bucher, Referent und Marktanalyst Alternative Markets, BAI

Bernd Schumacher, Managing Director und Co-Head Infrastructure, Golding Capital Partners

Claudio Ghisu, Partner YIELCO Investments AG und Managing Director der YIELCO Investments (Switzerland) AG

Uwe Fleischhauer, Vorstand und Equity-Partner der YIELCO Investments AG

Moderator:
Philipp Bunnenberg

Referent
Alternative Markets

Poppelsdorfer Allee 106 53115 Bonn +49 (0) 228 96987-52 bunnenberg@bvai.de





Sprecher











Lars Hagemann Leiter Structured Finance, Berenberg



Florian Bucher Referent und Marktanalyst Alternative Markets, BAI



Bernd Schumacher Managing Director und Co-Head Infrastructure, **Golding Capital Partners**



Claudio Ghisu Partner YIELCO Investments AG, **Managing Director** YIELCO Investments (Switzerland) AG



Uwe Fleischhauer Vorstand und Equity-Partner der YIELCO Investments AG

Agenda



Eröffnungsworte	
Philipp Bunnenberg	
Assetklasse Real Estate Debt - Outlook 2022 – neue Investmentansätze in einer reifen Assetklasse	
Lars Hagemann	
Vorstellung BAI Informationsbroschüre Infrastruktur	
Florian Bucher	
Assetklasse Infrastruktur	
Bernd Schumacher	
Assetklasse Infrastruktur – Outlook 2022	
Uwe Fleischhauer & Claudio Ghisu	
Q&A	



10. Februar 2022

Real Estate Debt – neue Investmentansätze in einer reifen Assetklasse

BAI-Webinar: Outlook 2022 zu den Assetklassen

Real Estate & Infrastruktur



Lars Hagemann, Berenberg

Wichtige Hinweise



Bei dieser Information handelt es sich um eine Marketingmitteilung im Rahmen einer öffentlichen Schulung.

Diese Information richtet sich ausschließlich an Kunden der Kundengruppe "Professionelle Anleger" oder "Semiprofessionelle Anleger" im Sinne des § 1 Abs. 19 Nr. 32 und 33 KAGB.

Bei diesem Dokument und bei Referenzen zu Emittenten, Finanzinstrumenten oder Finanzprodukten handelt es sich nicht um eine Anlagestrategieempfehlung im Sinne des Artikels 3 Absatz 1 Nummer 34 der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 oder um eine Anlageempfehlung im Sinne des Artikels 3 Absatz 1 Nummer 35 der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 jeweils in Verbindung mit § 85 Absatz 1 WpHG. Als Marketingmitteilung genügt diese Information nicht allen gesetzlichen Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Anlageempfehlungen und Anlagestrategieempfehlungen und unterliegt keinem Verbot des Handels vor der Veröffentlichung von Anlageempfehlungen und Anlagestrategieempfehlungen.

Diese Information soll Ihnen Gelegenheit geben, sich selbst ein Bild über eine Anlagemöglichkeit zu machen. Sie ersetzt jedoch keine rechtliche, steuerliche oder individuelle finanzielle Beratung.

Ihre Anlageziele sowie Ihre persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse wurden ebenfalls nicht berücksichtigt. Wir weisen daher ausdrücklich darauf hin, dass diese Information keine individuelle Anlageberatung darstellt. Eventuell beschriebene Produkte oder Wertpapiere sind möglicherweise nicht in allen Ländern oder nur in bestimmten Anlegerkategorien zum Erwerb verfügbar. Diese Information darf nur im Rahmen des anwendbaren Rechts und insbesondere nicht an Staatsangehörige der USA oder dort wohnhafte Personen verteilt werden.

Diese Information wurde weder durch eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft noch durch andere unabhängige Experten geprüft.

Die in diesem Dokument enthaltenen Aussagen basieren entweder auf eigenen Quellen des Unternehmens oder auf öffentlich zugänglichen Quellen Dritter und spiegeln den Informationsstand zum Zeitpunkt der Erstellung der unten angegebenen Präsentation wider. Nachträglich eintretende Änderungen können in diesem Dokument nicht berücksichtigt werden. Angaben können sich durch Zeitablauf und/oder infolge gesetzlicher, politischer, wirtschaftlicher oder anderer Änderungen als nicht mehr zutreffend erweisen. Wir übernehmen keine Verpflichtung, auf solche Änderungen hinzuweisen und/oder eine aktualisierte Information zu erstellen.

Wir weisen darauf hin, dass frühere Wertentwicklungen, Simulationen oder Prognosen kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung sind.

Zur Erklärung verwendeter Fachbegriffe steht Ihnen auf www.berenberg.de/glossar ein Online-Glossar zur Verfügung.

Stand: Februar 2022

Berenberg Private Debt-Fonds 2022

In der Nische erfolgreich



20

Fonds

4

Assetklassen

>4 Mrd.

Kapitalzusagen

>100

Investoren









Marktumfeld Immobilienfinanzierungen

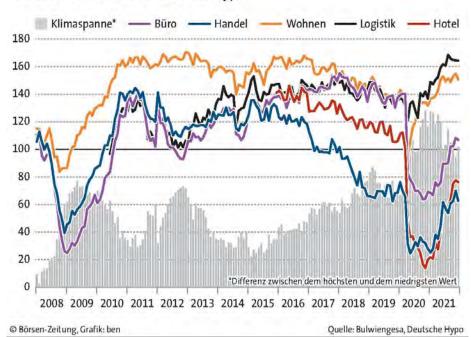
Seit Jahrzenten stabil, aber die Unsicherheit wächst



Immobilienklimaindex der Deutschen Hypo

Hotel und Handel erholen sich nur langsam

Immobilienklimaindex der Deutschen Hypo



Pressestimmen

Neue Auflagen und Geldpolitik

Kommt es auf dem Immobilienmarkt zum Zinsschock?

Spiegel, 24.01.2022

REGULIERUNG

Überzogene Kritik: Die Bafin bremst zu Recht bei Immobilienkrediten

Handelsblatt, 13.01.2022

Mögliche Immobilienblase

Bafin verlangt höheres Sicherheitspolster von den Banken

Spiegel, 24.01.2022

BÜROMARKT NACH CORONA

Flex-Office statt Homeoffice

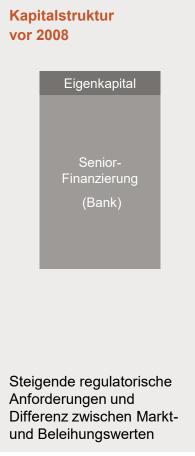
FAZ, 20.01.2022

Marktumfeld Immobilienfinanzierungen

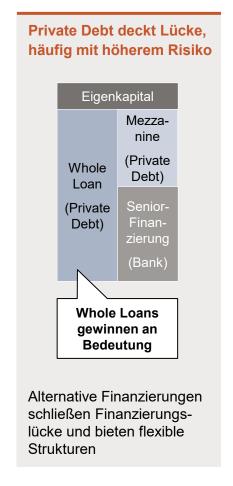
Restriktivere Banken, Finanzierungslücken entstehen













Grafik: Schematische Darstellung. Die Aufteilung in "Super Senior" bzw. "Senior" und "Junior" erfolgt dabei regelmäßig auf Basis einer Interkreditorenvereinbarung zwischen den Darlehensgebern.

Lebenszyklus einer Immobilie

Rendite insbesondere in Entwicklungsphasen



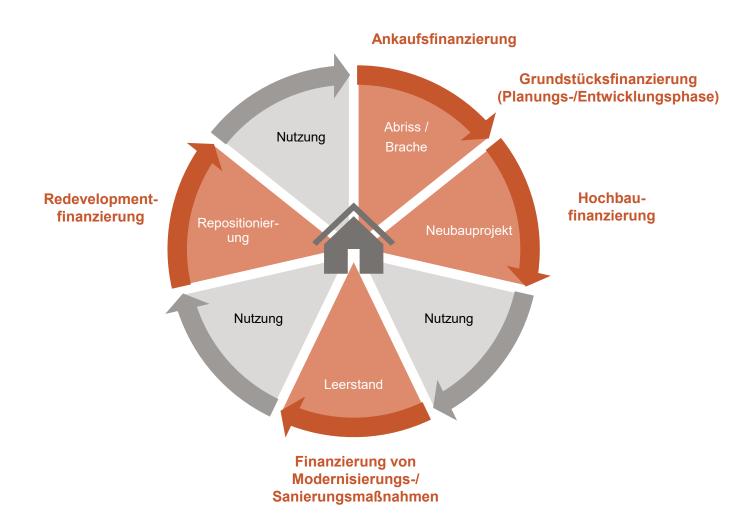


Schaubild Lebenszyklus von Immobilien angelehnt an Rottke und Wernecke, 2008

Abgrenzung (Super) Senior- zur Bankenfinanzierung



	(Super) Senior als erstrangiger Teil des Whole Loans	Klassische Banken- bzw. Langfristfinanzierungen	
Finanzierungsanlass	Entwicklungsphasen, die mit einem höheren Risiko verbunden sind	Nutzungsphasen / BestandsfinanzierungBauträgerfinanzierung	
Laufzeit	Kurz- bis mittelfristigZwischenfinanzierungen	Üblicherweise langfristig (Bestand)Mittelfristig (Bauträger)	
Vertragsgestaltung	Häufig gemeinsamer KreditvertragInterkreditorenvereinbarung	 Bei gemeinsamer Finanzierung mit Mezzanine zwei Kreditverträge Interkreditorenvereinbarung 	
Timing	Hohe TransaktionsgeschwindigkeitGgf. zeitkritische Situationen	Moderate UmsetzungsgeschwindigkeitZeit i.d.R. kein kritischer Faktor	
Rendite*	2,50% bis 4,00%	0,50% bis 2,50%	
Risikoprofil	Konservativ durch geringe LTVs / LTCs	Konservativ durch geringe LTVs / LTCs	

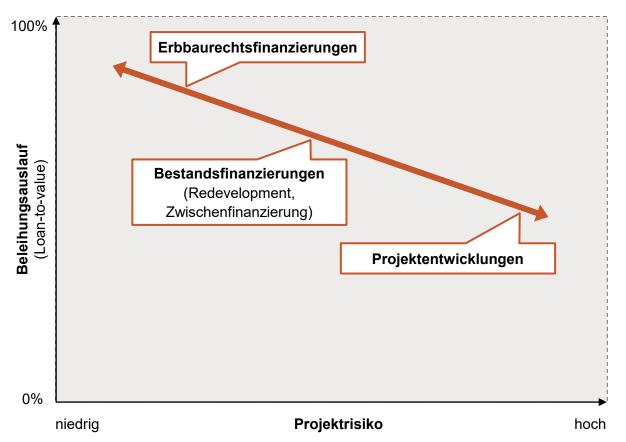
^{*}Rendite in EUR p.a. vor Kosten; alle Angaben Berenberg-Schätzungen

Finanzierungsrisiken minimieren

Strukturierung der Finanzierung gemäß Projektrisiken



Beleihungsausläufe in Abhängigkeit zum Projektrisiko (schematisch)



Typische Risiken...

- Erbbaurechtsfinanzierungen: Erbbauzinszahlungen, Anschlussfinanzierung
- Bestandsfinanzierungen: Vermietung / Vermarktung, Anschlussfinanzierung
- Projektentwicklungen:
 Baurecht, Baukosten, Fertig-stellung, Vermietung / Vermarktung,
 Anschlussfinanzierung

...und Risikomitigierung durch

- Strukturierung der Finanzierung
- · Erstrangige Besicherung
- Initialen Beleihungsauslauf (Puffer)
- Externes Wertgutachten inkl. Marktanalyse
- Partnerauswahl
- Vertragsgestaltung
- Ggf. Tech und Legal Due Diligence

Case Study I (Projektentwicklung)

Projektentwicklung einer Büroimmobilie in London



London Büroimmobilie

Standort: London, sehr gute Lage

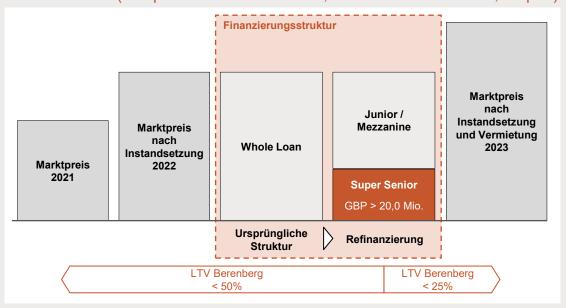


 Bestandsentwicklung: Renovierung und Repositionierung einer Londoner Büroimmobilie

BREEAM® "Excellent" Score EPC Rating: B

Berenberg: Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten

- Zusammenarbeit mit renommiertem Sponsor, einem auf UK spezialisierten Projektentwickler sowie einem Debt Fonds
- Innovative Finanzierungsstruktur: Whole Loan mit First-Out- (Super Senior) und Second-Out-Komponente (Junior / Mezzanine)
- Berenberg als Super Senior-Kreditgeber niedriger LTV bei attraktiver
 Renditechance (Beispiel: Laufzeit rd. 3 Jahre, erwartete Rendite rd. 3,9% p.a.)



Besicherung: u.a. erstrangige Hypothek, Interkreditorenvereinbarung, welche die Vorrangigkeit der Super Senior-Komponente regelt

Betragsangaben gerundet.

Case Study II (Erbbaurechtsfinanzierung)

Erbbaurechtsfinanzierung in der Schweiz



Schweizer Datencenter

Standort: Schweiz



- Zwischenfinanzierungslösung für den Käufer eines Erbbaurechtsgrundstückes mit Besicherung durch Grundpfandrechte
- Sicherer Kapitaldienst durch stabilen, inflationsangepassten Cashflow aus Erbbauzinszahlung
- Langfrist-Refinanzierung angestrebt

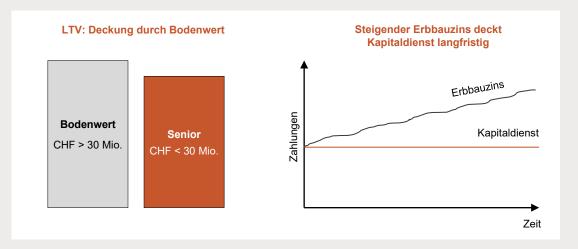
ESG / Nachhaltigkeit

Betrieb des Datencenters ausschließlich mit Erneuerbare Energien.



Berenberg: Individuelle Brückenfinanzierung für SLB-Transaktion

- Verkäufer des Grundstückes und Erbbaurechtsnehmer ist nationaler
 Marktführer für Datencenter in der Schweiz: erfahrener Betreiber & langfristig
 finanziert durch namhaftes Bankenkonsortium
- Berenberg als Senior-Kreditgeber: Deckung durch Bodenwert und durch Cashflows bei attraktiver Renditechance (Beispiel: Laufzeit rd. 2 Jahre, erwartete Marge > 3% p.a.)



- Berechnung Erbbauzins: ab 2022 j\u00e4hrliche Anpassung an Schweizer Inflationsindex (VPI) und alle 20 Jahre an Entwicklung der Bodenwerte (Prinzip des H\u00f6heren gilt)
- Besicherung: u.a. Grundstück, Gesellschaftsanteile, Verpfändung der Erbbauzinsen

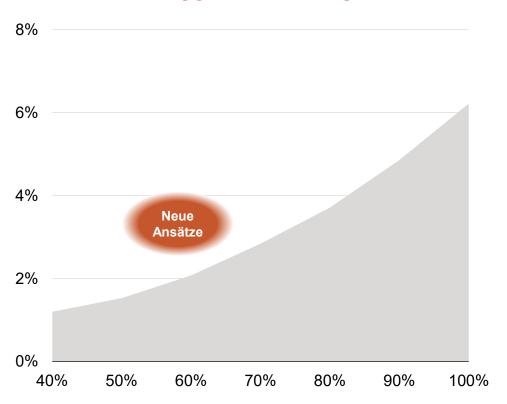
Betragsangaben gerundet.

Neue Investmentansätze

Überrenditen auch in einer reifen Assetklasse



Marktrendite in Abhängigkeit vom Beleihungsauslauf



Real Estate Debt:

steigende Relevanz alternativer Finanzierungsformen



Identifizierung und Besetzung von Nischen, Abbildung komplexer Strukturen, guter Marktzugang, Umsetzung zeitkritischer Transaktionen



Möglichkeit der Erzielung von Überrenditen

Outlook Immobilienfinanzierungen



Marktausblick

Hohe Immobilienpreise sorgen für eine große Differenz zwischen Markt- und Beleihungswerten. Die aufkommende Unsicherheit bezüglich der Entwicklung der Immobilienmärkte führt ebenfalls zu geringeren Beleihungsausläufen.

Bestandsfinanzierung

Wettbewerbssituation

- Unsicherheit erhöht die Nachfrage nach risikoarmen, langfristigen Immobilienfinanzierungen
- Starker Wettbewerb zwischen Banken und Direktinvestitionen von institutionellen Investoren

Trend

Weiter steigende Liquidität sorgt in diesem Segment für anhaltenden Druck auf Margen

Entwicklungsfinanzierung

Wettbewerbssituation

- Banken müssen zukünftig risikoreichere Immobilienkredite mit mehr Eigenkapital hinterlegen
- Erhöhte Kosten führen zu niedrigerer Konkurrenzfähigkeit der Banken

Trend

- Alternative Finanzierungsgeber decken zunehmend komplexere, risikoreichere Finanzierungsituationen ab und gewinnen – analog zu anderen Assetklassen – an Marktanteil
- Finanzierungslücken, Unsicherheit und komplexere Situationen ermöglichen höhere Margen
- Institutionelle Investoren können in diesem Markt durch neue, flexible Finanzierungstrukturen an höheren Renditen partizipieren, ohne das Risiko der Investitionen zu erhöhen

Ihre Ansprechpartner





Berenberg

Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG Neuer Jungfernstieg 20 20354 Hamburg

Telefon +49 40 350 60-0 Telefax +49 40 350 60-900



Lars Hagemann
Leiter Structured Finance
+49 40 350 60-781
lars.hagemann@berenberg.com



Dieter Duncker
Leiter Real Estate Finance
+49 40 350 60-552
dieter.duncker@berenberg.com



Andreas Schlüter Corporate Banking / Institutionelle Kunden +49 40 350 60-7862 andreas.schlueter@berenberg.com





1. Überblick zur Broschüre

Auswahl an Themen aus der Broschüre:

- 2. Investorenlandschaft in Deutschland
- 3. Investitionsvehikel
- 4. Regulatorische Erleichterungen

1. Überblick zur Broschüre

Publikationen des BAI

Der BAI bietet diverse eigene Publikationen an, die an dieser Stelle kostenfrei heruntergeladen werden können.

+ BAI Studien

- BAI Informationsbroschüren

Vor dem Hintergrund der steigenden Nachfrage und der präsenten Rolle von Alternative Investments in der Assetallokation institutioneller Investoren möchte der BAI mit Informationsbroschüren über Grundlagen, Strategien, Chancen und Risiken von alternativen Investmentanlagen und -strategien informieren. Dabei sollen die Inhalte über die reinen Grundlagen hinausgehen und einen ersten vertieften Einblick gewähren, auf dessen Fundament eine intensivere Beschäftigung mit Alternative Investments möglich ist.



Infrastruktur (2022)



Hedgefonds (September 2020)



Leerverkäufe (Juli 2020)

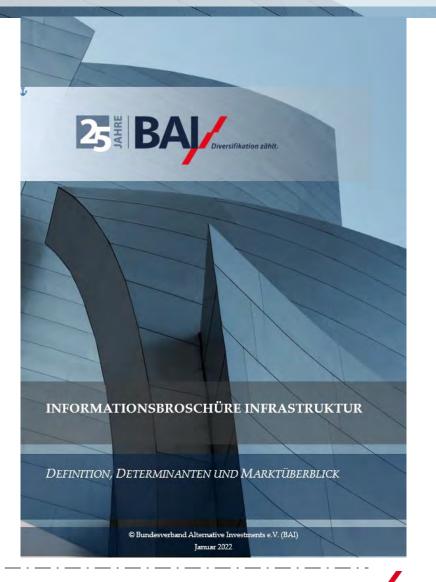


Private Debt - Teil 1 (März 2020)



Private Equity (2014)





1. Überblick zur Broschüre



Inhaltsverzeichnis
_

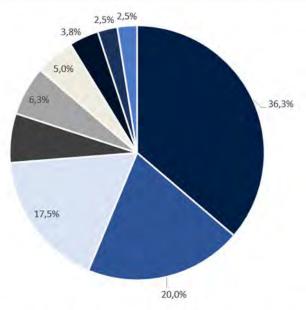
Summary:						
1	Einleitung					
2		Definition und Abgrenzung von Infrastruktur14				
3		Klassifizierung von Infrastruktur				
	3.1	Kapitalstruktur: Infrastruktur-Equity und Infrastruktur-Debt				
	3.2	Primary und Secondary				
	3.3	Projektphase				
4		Investment-Strategien				
	4.1	Infrastruktur Equity24				
	4.1.	1 Core				
	4.1.	2 Core-Plus				
	4.1.	3 Value-Added				
	4.1.	4 Opportunistic				
	4.2	Infrastruktur Debt				
	4.2.	1 Core				
	4.2.	2 Core-Plus				
5		Infrastrukturinvestoren				
	5.1	Charakteristika von Infrastrukturinvestoren				
	5.2	Motivation für Infrastrukturinvestments – die Investorenperspektive				
	5.3	Solvency II – Qualifizierte Infrastrukturinvestitionen				
	5.4	Infrastrukturquote				
6		Zugangswege				
	6.1	Investitionsvehikel				
	6.2	ELTIF -European long-term investment funds				
	6.2.	1 Rechtliches und Allgemeines zu ELTIFs				
	6.2.	2 Lokalisierung und Entwicklung von ELTIFs				

6.3	Öffentlich-private Partnerschaften bei Infrastrukturinvestitionen
6.3.1	Ausgestaltung von PPP
6.3.2	Staatliche Regulierung
6.3.3	Ausgestaltung von PPP in Deutschland
6.3.4	Entwicklung in Deutschland
7 ES	SG- Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungsaspekte53
7.1	Motivation von ESG-Investitionen
7.2	Messung von ESG bei Infrastrukturinvestitionen
8 M	Tarkt- und Performance-Analyse
8.1	Historische Entwicklung der Anlageklasse
8.2	Infrastruktur-Performance-Indikatoren und Performance
8.3	Risiko von Infrastrukturinvestments
8.4	Entwicklung seit 2020 – Covid-19 Pandemie
9 A	usblick
9.1	Megatrends
9.2	Infrastruktur im Koalitionsvertrag der Ampel
9.3	Prognostizierte Entwicklung im BAI Investor Survey
9.4	Mögliche langfristige Auswirkungen der Covid-19 Pandemie
9.5	Zusammenfassende Bemerkungen
10 L	iteratur83
11 B	undesverband Alternative Investments e.V. (BAI)86
12 A	utor

2. Investorenlandschaft in Deutschland



Infrastruktur-Investoren nach Investorengruppe



- Versicherungsunternehmen (Solvency II/AnIV)
- Pensionskasse/Pensionsfonds
- Contractual Trust Arrangement
- Kirchliche & karitative Investoren
- Bank

- Versorgungswerk
- Stiftung
- (Single) Family Office
- Corporate

Anteil an Investoren die Zugangsweg für Infrastruktur-Investitionen benutzen

Infrastruktur - Equity



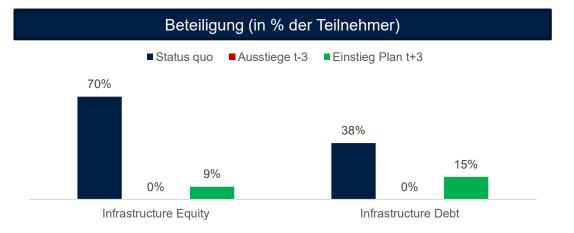
Infrastruktur - Debt

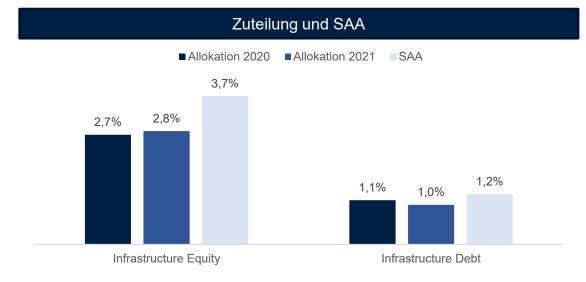


2. Investorenlandschaft in Deutschland – prognostizierte Entwicklung



Highlights				
		Equity	Debt	
	Beteiligungsquote	~ 70%	~ 38%	
	Allokation 21	~ 2,8%	~ 1%	
	SAA	~ 3,6%	~ 1,2%	





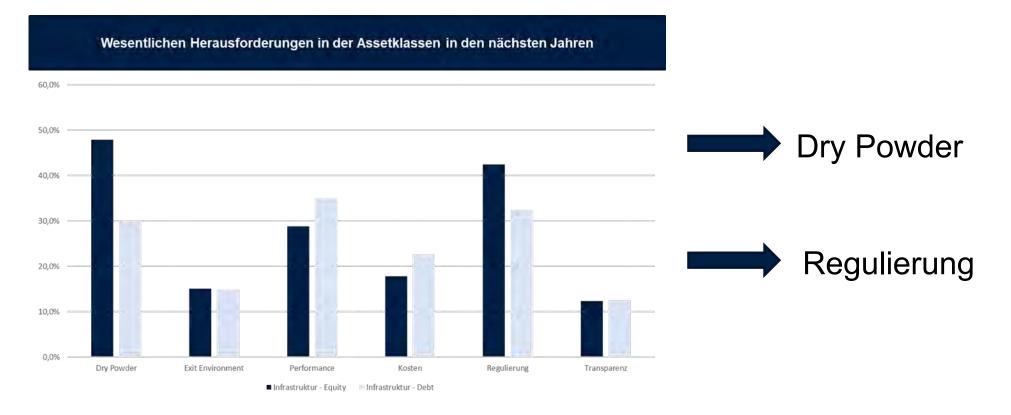
2. Investorenlandschaft in Deutschland – prognostizierte Entwicklung





2. Investorenlandschaft in Deutschland – Herausforderungen





großen Bedarf an Investitionen in Infrastruktur mit dem hohen Angebot an privatem Kapital in Einklang bringen

3. Investitionsvehikel – PPP und Analyse des Koalitionsvertrages der Ampel



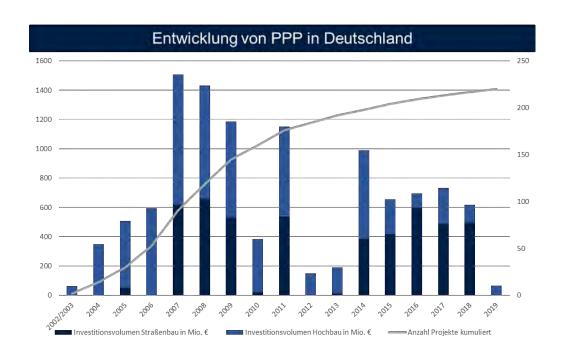


Abbildung 1: Investitionsvolumen in öffentlich-private Partnerschaften in Hochbau und Straßenbau, Anzahl kumulierter Projekte 2002-2019.

Quelle: Öffentlich Private Partnerschaften – PPP-Projektdatenbank.

- PPP: großes Potenzial kann in Deutschland nicht ausgespielt werden
- Hürden für PPP werden wohl weiter zunehmen
- bei staatlichen Kernaufgaben Umsetzung und Finanzierung grundsätzlich beim Staat
- Voraussetzung für PPP: Notwendigkeiten hoher Transparenz und nachweisbar höherer Wirtschaftlichkeit einer PPP im konkreten Fall

Chance:

- ökologische Transformation: Automobilsektor Ladesäuleninfrastruktur, Wasserstoff...
- Vereinfachung von Verwaltungs-, Planungs- und Genehmigungsverfahren private Investitionen forcieren



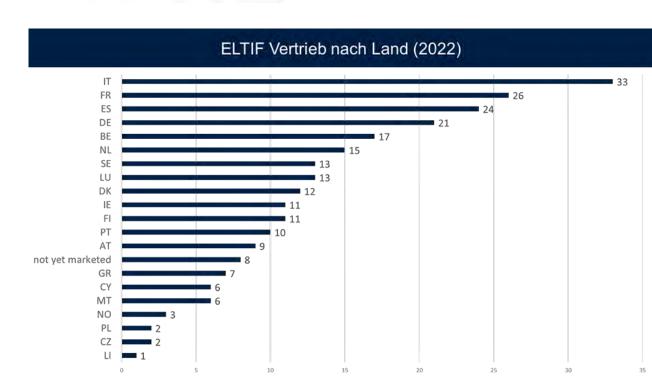
Gute Ansätze – wenig Konkretes

3. Investitionsvehikel – European Long Term Investment Fund (ELTIF)



- Ziel: Investitionen in Infrastruktur innerhalb der EU, nicht-bankenfinanzierte Investitionen in Realwirtschaft erhöhen
- Vorteil von ELTIFs: richten sich an professionelle Investoren und Privatanleger
- Nachteil bisher: Einstiegshürden für Privatanleger
- Momentan Review Beispiele für zukünftige Änderungen:
- Flexibilisierung, Senkung administrativer Kosten
- Zulassung von Co-Investments und Verringerung von Mindestinvestments für Kleinanleger
- stärkere Differenzierungen zwischen Kleinanlegern und professionellen Investoren





4. Regulatorische Erleichterungen für Infrastruktur – Versicherer



Versicherer – Solvency 2: Qualifizierte Infrastruktur

- zunehmende Belastung bei Erreichung von Renditezielen aufgrund Niedrigzinsphase
- Zusätzlich vorzuhaltendes Solvenzkapital (SCR)
- Regulierung des Eigenkapitals, soll Versicherer vor Insolvenz schützen
- Risiken der Geschäftstätigkeit berücksichtigen Höhe des Eigenkapitalbedarfs richtet sich nach der Art der Vermögenswerte, in die der Versicherer investiert ist
- seit 2016 Möglichkeit zur qualifizierten Infrastruktur



reduzierte SCR

- Kriterien: Faktoren wie Finanzmodell-Prüfung und Investment-Stresstest von unabhängiger Seite
- Erhöht Spielraum für Versicherer deutlich

4. Regulatorische Erleichterungen für Infrastruktur - Versorgungswerke



- Versorgungswerke Infrastrukturquote (NRW)
- Bislang noch kein aufsichtsrechtliches Pendant für Versorgungswerke zu qualifizierter Infra
- unterliegen grundsätzlich unterschiedlichen landesrechtlichen Regulierungen
- Infrastruktur durch Zuordnung zur Risikokapitalanlagenquote beschränkt
- März 2021 NRW erstes Bundesland mit Infrastrukturquote für Versorgungswerke
- 5 % nicht unter Risikokapitalanlagenquote
- Kriterien: erhöhte Berichtspflicht, Integration einer Nachhaltigkeitsstrategie, Einschränkungen beim Freien Vermögen und verschärftes Risikomanagement
- unabhängig von anderen Quoten, mehr Spielraum in Al zu investieren
- Noch kein weiteres Bundesland dem Beispiel NRWs direkt gefolgt



- Stehen vor Epoche der radikalen Erneuerung und Modernisierung unserer Infrastruktur, getrieben von neuen Technologien, veränderter Nachfrage und marodem Bestand
 - Herausforderung der Nutzung privaten Kapitals: geeignete Investitionsvehikel und Regulatorik
 - sowohl Infrastructure Equity als auch Infrastructure Debt sind sehr attraktive Anlagemöglichkeit mit zunehmender strategischer Bedeutung



Florian Bucher



BAI e.V. Referent



Master of Science Internationale Volkswirtschaftslehre



+49 (0)228-96987-15



bucher@bvai.de





Bernd Schumacher, Co-Head of Infrastructure, Golding Capital Partners

BAI Webinar: Outlook 2022 zu den Assetklassen Real Estate & Infrastruktur

10. Februar 2022

Agenda

- 1. Definition von Infrastruktur
- 2. Wie hat sich die Assetklasse im Lauf der Jahre entwickelt
- 3. Resilienz der Assetklasse

Infrastruktur umfasst ein breites Spektrum an essentiellen Dienstleistungen und Grundversorgungselementen

Transport





- Flug- und Seehäfen
- (Maut-)Straßen
- Schienenverkehr
- Parkhäuser
- Autobahnen
- Tunnel
- Nahverkehr
- Logistik

Energie/Versorgung





- Stromerzeugung
- Erneuerbare Energien
- Elektrizitätsnetze
- Energiespeicher
- Wasserversorgung
- Müllentsorgung

Telekommunikation





- Kommunikationsnetze
- Glasfasernetze
- Mobilfunk-Infrastruktur
- Datencenter

Soziale Infrastruktur





- Krankenhäuser
- Seniorenheime und Pflegeeinrichtungen
- Verwaltungsgebäude
- Schulen, Universitäten

Infrastrukturanlagen zeichnen sich durch Langlebigkeit und stabile Nachfrage aus

Infrastruktur profitiert von ihrer Langfristigkeit und grundlegenden Funktion

Infrastruktur ist weiterhin eine stabile und wachsende Anlageklasse

Stabilität begründet in den langfristig gültigen Charakteristika

Essentielle Assets

Langfristige, vertraglich gesicherte Vergütung

Starke Marktposition und Markteintrittsbarrieren

Downside Protection









Wachstum getrieben von vier gesellschaftlichen Megatrends

Urbanisierung

Klimawandel

Digitalisierung

Demographie & Gesundheitsversorgung





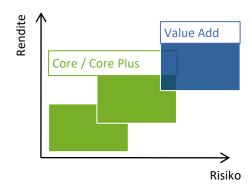




Der Ausbau von Infrastruktur bringt nachhaltige Renditen und gesellschaftlichen Nutzen

Infrastrukturanlagen können nach Strategie, Region und Projektreife unterschieden werden

A Strategie



- Unterschiede im zugrundeliegenden Geschäftsmodell:
 - Vertraglich gesicherte bzw. staatlich regulierte Einnahmen ("Core / Core Plus")
 - Wenig regulierte Infrastruktur mit Markt-/Nachfragerisiko ("Value Add")

B Region



- Geografischer Investitionsfokus:
 - Entwickelte Volkswirtschaften mit geringen Risiken
 - Schwellenländer mit höherem Chance-Risiko-Profil

C Projektreife

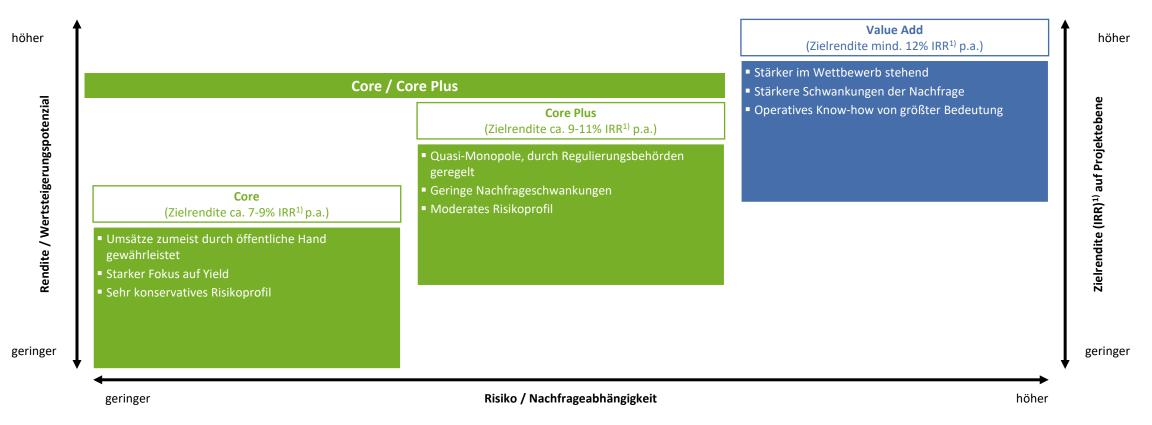


- Unterschiede im Entwicklungsstadium:
 - Greenfield bezeichnet neue Projektentwicklungen
 - Brownfield bezeichnet den Kauf von bestehenden Anlagen

Eine Anlagestrategie sollte sich an allen drei Dimensionen ausrichten

Infrastrukturprojekte lassen sich je nach Rendite-Risiko-Profil in die Segmente Core, Core Plus und Value Add kategorisieren

Infrastruktursegmente im Rendite-Risiko-Profil



Schematische Darstellung

1) IRR = Internal Rate of Return; Wertentwicklungen aus der Vergangenheit sowie Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen

Im Rahmen eines diversifizierten Portfolioaufbaus sollten alle Segmente berücksichtigt werden

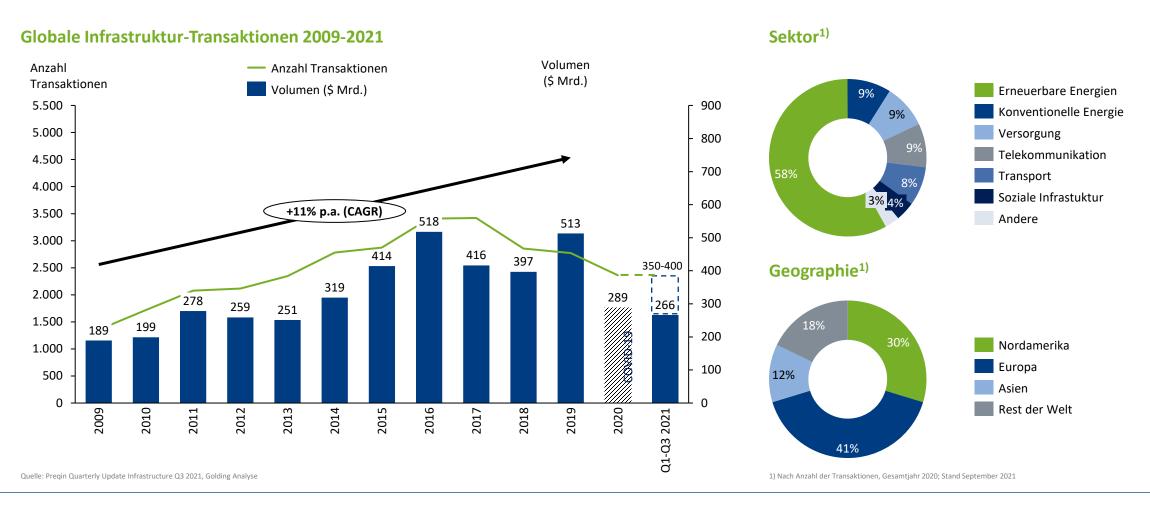
Agenda

1. Definition von Infrastruktur

2. Wie hat sich die Assetklasse im Lauf der Jahre entwickelt

3. Resilienz der Assetklasse

Stabiles langfristiges Wachstum des Infrastrukturmarktes mit Tendenz zur Fokussierung auf größere Transaktionen



Breite Verteilung der Transaktionen über Sektoren, Europa und Nordamerika als wesentliche Märkte

Politische Ziele und regulatorische Entwicklungen als massiver Treiber der Investitionsdynamik in Infrastruktur



Berücksichtigung von ESG-Aspekten in der Investmentauswahl ist für jeden Asset Manager zum "Must have" geworden

Agenda

1. Definition von Infrastruktur

2. Wie hat sich die Assetklasse im Lauf der Jahre entwickelt

3. Resilienz der Assetklasse

Infrastruktur und die COVID-19-Pandemie

Sektoranalyse: Ausblick und Risikomanagement

• Die Auswirkungen der Pandemie sind für einzelne Infrastruktursektoren sehr unterschiedlich...

	Transport	Konv. Energieerzeugung & Midstream	Erneuerbare Energien	Digitale Infrastruktur	Soziale Infrastruktur
Kurzfristiger Ausblick	0	•	0	•	0
Langfristiger Ausblick					

• ... aber auch stark abhängig vom jeweiligen Risikoprofil der einzelnen Infrastrukturanlage

Transport Erneuerbare Energien



- Risikominderungsfaktoren
- Zahlungsmechanismus
- Nutzerprofil
- Liquiditätsreserven



- Anteil fest vereinbarter Cashflow
- Operative Expertise auf GPund Plattformebene

Digitale Infrastruktur

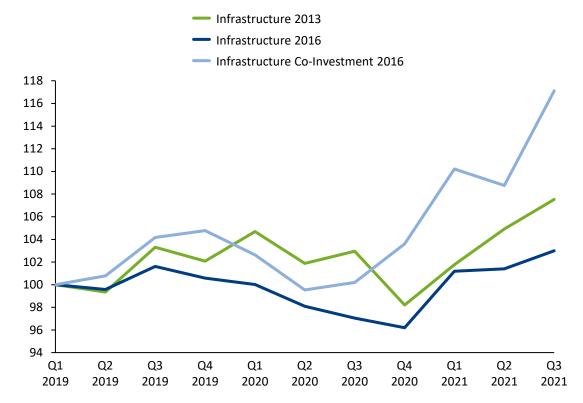


- Operative Expertise auf GPund Plattformebene
- Vermeidung zu hoher Bewertungen

Sorgfältige Auswahl und Strukturierung der Investments als Schlüssel zu krisenfester Performance

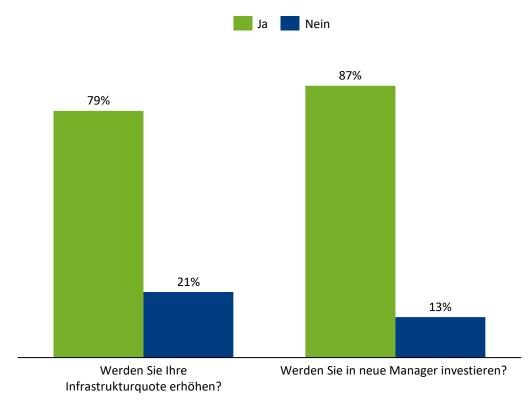
Die Anlageklasse hat sich während der Pandemie als sehr widerstandsfähig erwiesen

Resilienz des Golding Infrastrukturportfolios (Q1 2019-Q3 2021)



Quelle: Golding-Analyse; Die Grafik zeigt die Entwicklung des NAV (Net Asset Value) im Verhältnis zur Nettokapitaleinlage Wertentwicklungen aus der Vergangenheit und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Wertentwicklungen

Institutionelle Anleger investieren verstärkt in Infrastruktur



Quelle: Campell Lutyens Umfrage unter > 50 LPs; September/Oktober 2021

Infrastruktur ist nach wie vor sehr gefragt

Kontakt

Golding Capital Partners • info@goldingcapital.com • www.goldingcapital.com





Infrastruktur Equity Assetklasse Infrastruktur – Ausblick



Infrastruktur in der Presse



How will covid-19 change infrastructure investment?

coronavirus

Bruno Alves - 1 day ago



Infrastruktur

2020

Scheuer will Milliarden-Investitionen

2021

18.02.2021 | Märkte

2019

FINANZund WIRTSCHAFT

Für den Wiederaufschwung in Infrastruktur investieren

Infrastrukturinvestitionen schaffen Arbeitsplätze, Wohlstand, Respekt und Würde. Sie legen die Basis für unsere zukünftige Prosperität. Ein Kommentar von Michael Sieg.

Nene Zürcher Zeitung

Handelszeitung Invest

Infrastruktur: Ein Zukunftsmarkt im Wandel

Handelsblatt

Biden gelingt Durchbruch bei billionenschwerem Infrastrukturpaket

THE WALL STREET JOURNAL.

Impact durch nachhaltige Infrastruktur

Investments in digitaler Infrastruktur sind auch in Krisen robust

KfW startet breit angelegte Förderprogramme für nachhaltige Mobilität

Themes of the year: Renewables fundraising comes of age

Private Equity-Studie: Klimafreundliche Investments sind profitabel

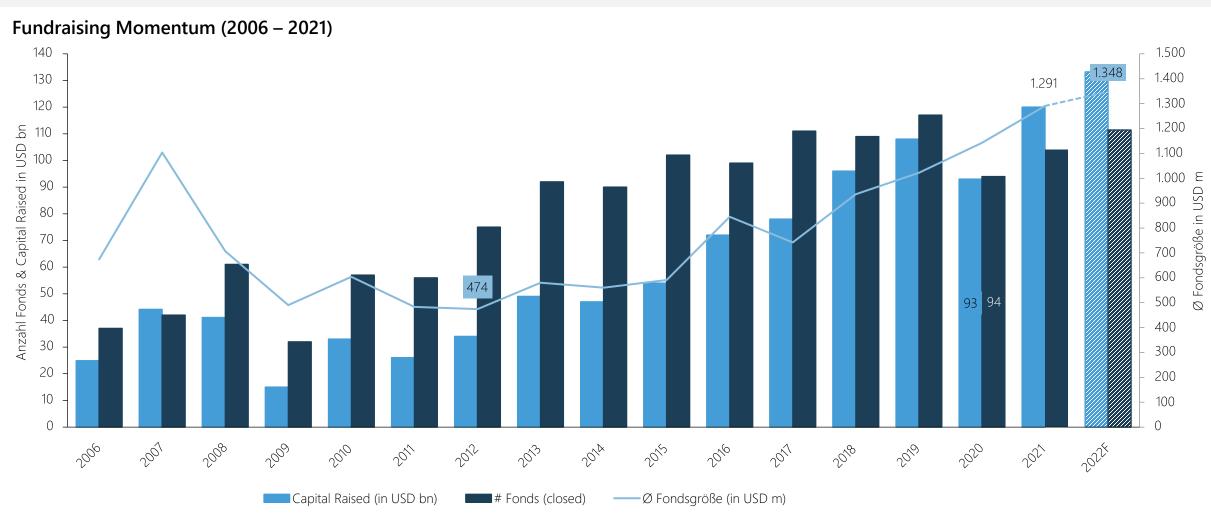
Die Swiss Re gibt beim Klima den Kurs vor

Der Rückversicherer meint es ernst mit netto null und verordnet sich strenge Reduktionsziele und Transparenz über den CO₂-Ausstoss

Quelle: YIELCO, Januar 2022; lediglich zu Illustrationszwecken



Infrastruktur Equity Markt (I): Positives Fundraising Momentum – steigende durchschnittliche Fondsgrößen

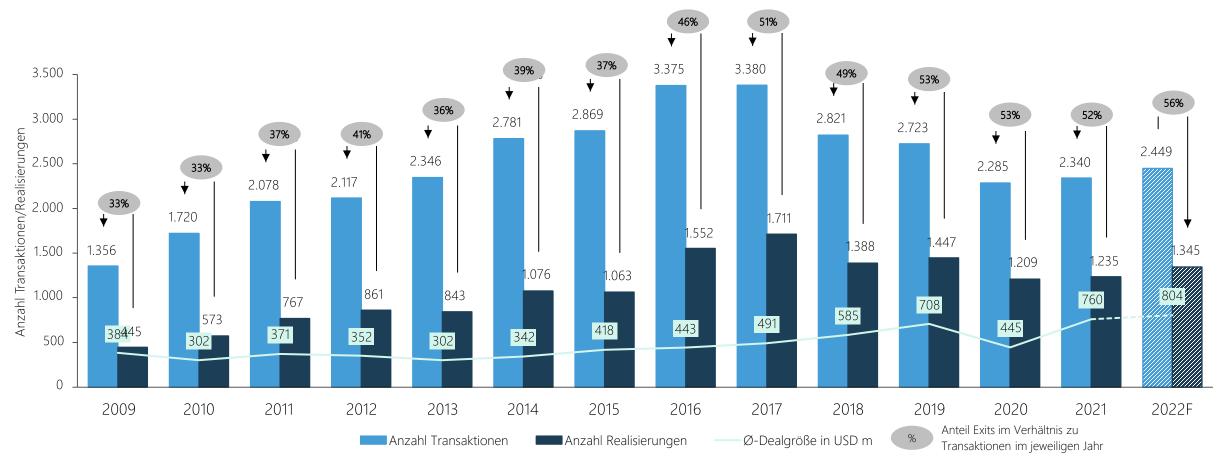


Quelle: YIELCO, Januar 2022; Preqin, Januar 2022; (Monat der Datenerfassung durch Preqin – zeitliche Verzögerung bei der Datenaufnahme zu beachten); 2022F Schätzung basierend auf CAGR; Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Die dargestellten Daten sind lediglich beispielhafter Natur und erlauben keinen verlässlichen Rückschluss auf mögliche Wertentwicklungen der Investmentgesellschaft in der Zukunft.



Infrastruktur Equity Markt (II): Aktivitätsindex Steigende Transaktionsaktivitäten, wachsende Dealgrößen - reger Exitmarkt

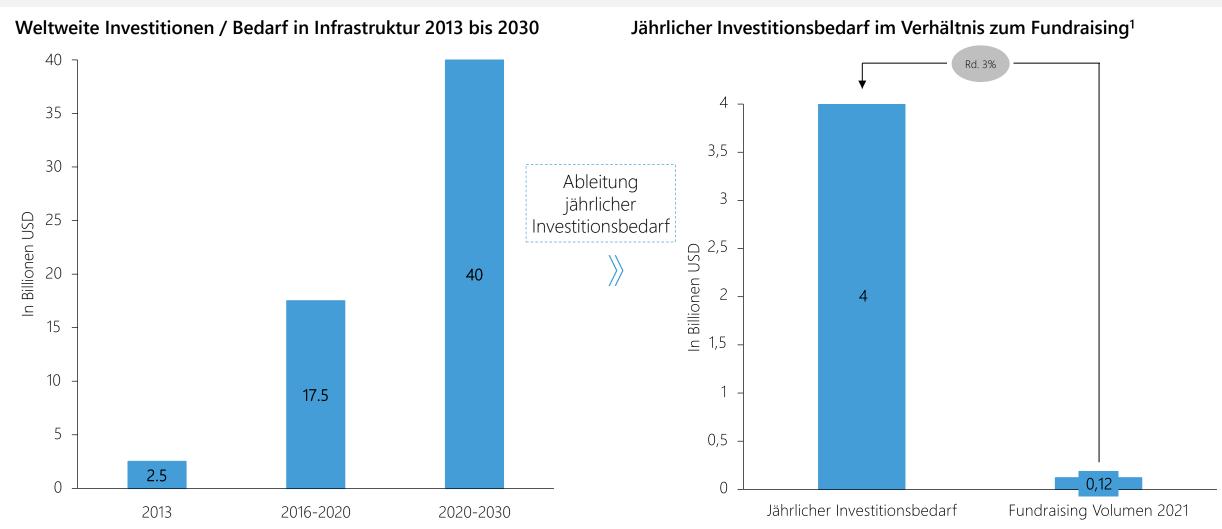
Exit Momentum (2009 – 2021)



Quelle: YIELCO, Januar 2022; Preqin, Januar 2022; (Monat der Datenerfassung durch Preqin – zeitliche Verzögerung bei der Datenaufnahme zu beachten); 2022F Schätzung basierend auf CAGR; Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Die dargestellten Daten sind lediglich beispielhafter Natur und erlauben keinen verlässlichen Rückschluss auf mögliche Wertentwicklungen der Investmentgesellschaft in der Zukunft.



Infrastruktur Equity Markt (III): Signifikanter Investitionsbedarf weltweit



1 Fundraising Volumen im Jahr 2021 der privaten Infrastruktur Fonds; Quelle: Citi, Infrastructure for Growth (2016); OECD; Preqin; kumulative Werte in den angegebenen Perioden, Lediglich zu Illustrationszwecken



Historie und Ausblick Infrastrukturthemen: Erweiterung des Investitionsspektrums seit Auflage der ersten Fonds

Auflegung der ersten Infra Fonds

- » TraditionelleInfrastrukturinvestments –Transport und Energieinvestments
- » Erste PPP Projekte in Verbindung mit Fonds (DIFs PPP Fonds)

Sukzessive Wechsel von PE Investments zu Infrastrukturfonds (Towers, Cable,...)

- » SAUR Akquisition durch Cube von PAI Partners
- » Parques Reunidos Transaktion von EQT früher u.a. von Candover PE Fonds gehalten
- Techem Akquisition durch Macquarie von BC Partners

Energy Transition

TREND II

- » Erneuerbare Energien 2.0 lonkrete Impact Ansätze
- » Wasserstoff/Ammoniak Projekte von CIP
- » Carbon Clean Transaktion von Alantra Controller Investitionen in Carbon Capture Technologie
- Jupiter Power Transaktion von EnCap –
 Energiespeicherung in den USA
 Jupiter



1992) (2004

2009

2019

2021)—

2022f

Renewables Transaktionen

- » Beginn der ersten Investments in erneuerbare Energiethemen
- » Schnelles Wachstum und Akzeptanz von Solar- und Windanlagen

(Auch) Nischenentwicklung für Digitale Infrastruktur TREND I

» Dedicated Digital Funds

» Bereitstellung der digitalen Infrastruktur im Roll-out der Streaming Plattform Disney+ durch Digital Alpha

JUU

Parques Reunidos

techem

» Smart Cities u.a. "smarte" Straßenbeleuchtung für Energieschonung

Auflage erster Infra Tech Fonds

TREND III

- Softwarelösungen für
 Energieeffizienz kommerzieller
 Gebäude mit Venture Capital
 Charakter
- » Zunehmende Digitalisierung der Assetklasse

Quelle: YIELCO Research Januar 2022, lediglich zu illustrativen Zwecken



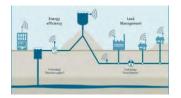


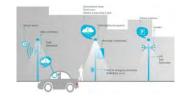
Trend I: Digital Transformation über alle Infrastruktursektoren hinweg





ENERGIE/VERSORGER







KOMMUNIKATION









- » Micro Grids
- » Virtual Power Plants
- » Recycling/WasteManagement

- » Water Management/ Leakage Detection
- » Air pollution Control
- » Smart Lighting

- » 5G Telecom Equipment
- » Low Orbit Satellites
- » Low Power Networks
- » IoT Networks
- » Smart Grids
- » Smart Water
- » Software Infrastructure

- » Autonomous Vehicles
- » Drones
- » Fleet-based Mobility
- » Vertiports for Advanced Air Mobility (AAM)
- » Traffic Control
- » Smart Parking

- » Digital Healthcare
- New/Digital Agriculture
- New/DigitalEducational Infra
- » Smart buildings/Green construction

Quelle: YIELCO, Januar 2022; Lediglich zu Illustrationszwecken





Trend II: Energy Transition als übergreifendes Thema über alle Kernsektoren



Erneuerbare Energien (Wind, Solar, Biomass, Hydro, Geothermal)



Hydrogen Value Chain (power-to-gas; fuel-to-gas)



CaptureCO2 re-use
(hybridisation)

Carbon



Energy Storage



Electrified Heat



Electrified Transport (EV, LNG, RNG, Hydrogen)

Quelle: YIELCO, Januar 2022; Lediglich zu Illustrationszwecken



Trend III: Infrastructure Technology – Technologietrends, die den Infrastrukturmarkt maßgeblich prägen und verändern (Auswahl)















Betrieb und Monetarisierung der Anlagen in Echtzeit mittels Data Connectivity und Analytics Starkes Wachstum von Automatisierungen – Industrie 4.0 Wechsel zu neuen Mobilitätsoptionen Umweltveränderungen erfordern flexible, resiliente und nachhaltige Infrastruktur Anhaltende Energy Transition zu nachhaltigen und dezentralisierten Systemen Cyber Security mit zunehmender Bedeutung für Infrastruktur

18% CAGR Wachstum für globale Smart Roads zw. 2020-2025

15% aller Fahrzeuge fahren autonom bis 2030

74% Car-Sharing Wachstum zw. 2019-2023 5-10% CAGR des Marktes für modulares Bauen zw. 2018-2023 3-4x Wachstum innerhalb Energiespeicherung zw. 2019-2024 USD 575 Mrd. an Cybercrime-Kosten in 2016

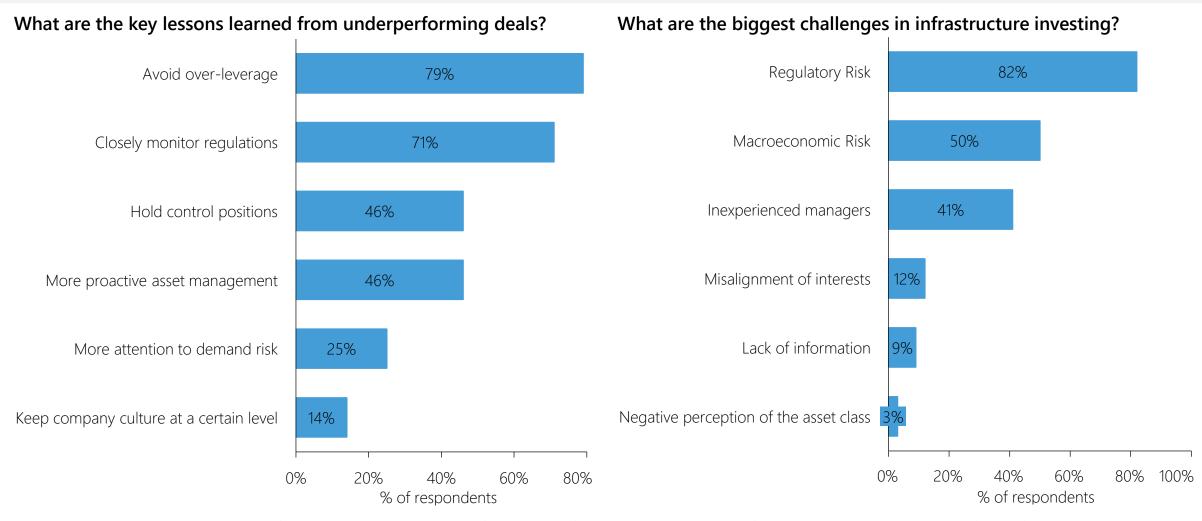
Quelle: YIELCO, Januar 2022; McKinsey, Juni 2021, Making infrastructure tech a reality in your portfolio.



Vertraulich

9

Ausblick (I) – Lessons Learned Lessons Learned und größte Herausforderungen einer Dekade aus GP Sicht

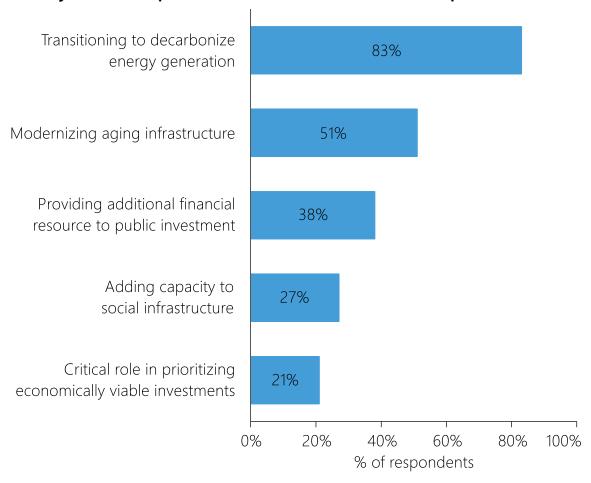


Quelle: YIELCO, Januar 2022; YIELCO Investments Survey "Infrastructure: Market Sentiment", Sample: 32 Infrastructure GPs, 80 funds, 20 vintage years, 8 countries; Die frühere Entwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Entwicklung. Die dargestellten Daten sind lediglich beispielhafter Natur und erlauben keinen verlässlichen Rückschluss auf mögliche Wertentwicklungen der Investmentgesellschaft in der Zukunft.

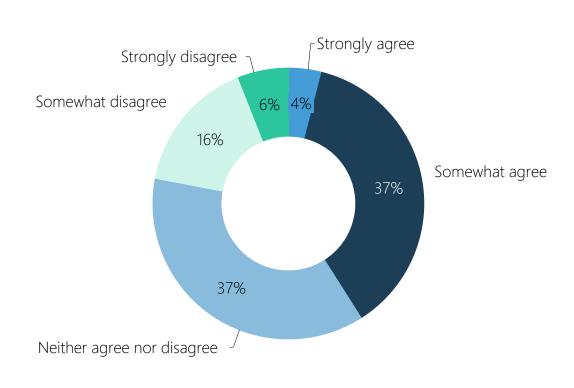


Ausblick (II) Infrastruktur Equity: Dekarbonisierung und Energy Transition als Haupttreiber der nächsten Dekade

Primary drivers of private infrastructure investment up to 2030



Are GPs taking climate change risks seriously enough?



Quelle: Preqin Fund Manager Survey, Infrastructure Investor's LP Perspective 2021, lediglich zu illustrativen Zwecken



Ausblick (III) USA: Highlights der Studie zu Präsident Biden's Infrastruktur Paket in den USA



erwarten positiven Rückenwind als Reaktion auf das Ausgabenpaket



aller Befragten halten eine zukünftige Umkehrung des Plans als unwahrscheinlich



erwarten einen Dominoeffekt und eine Zunahme an Dealflow Opportunitäten





sind sich noch unsicher oder finden es zu früh um Aussagen über zukünftiges Interesse von privatem Kapital zu treffen



rechnen mit Renditekompressionen aufgrund des erwarteten Kapitalzuflusses





sind allgemein "bullish" und optimistisch durch das Infrastrukturpaket

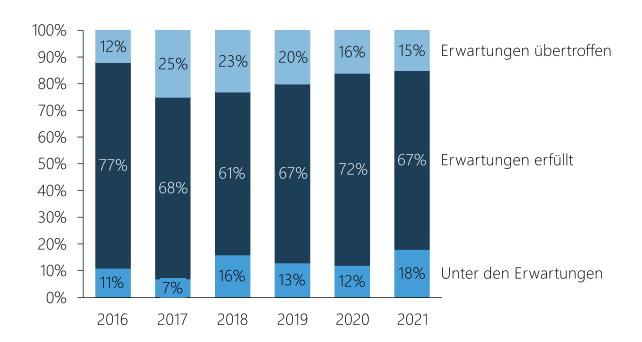


Quelle: YIELCO, Januar 2022; Daten basieren auf einer YIELCO Empirie / Umfrage unter GPs - insgesamt haben 55 GPs teilgenommen; lediglich zu Illustrationszwecken

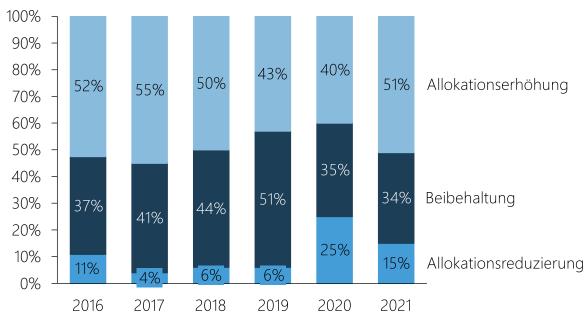


Ausblick (IV) Anlageklasse Infrastruktur Equity: Positive Erfahrungen – führen zu steigenden Allokationen in Infrastruktur mit Blick nach vorne

Performance der Anlageklasse ggü. den Investorenerwartungen



Langfristige Allokationsplanung seitens Investoren



Quelle: YIELCO, Januar 2022, Preqin Investor Outlook: Alternative Investments H2 2021, lediglich zu illustrativen Zwecken



Infrastruktur 2.0: Ausblick verspricht immense Anlagemöglichkeiten und erweitertes Themenspektrum – mit übergreifender Thematik Nachhaltigkeit



Infrastruktur mit zunehmender Bedeutung in der Öffentlichkeit und in institutionellen Portfolios – etablierte Anlageklasse "mit nächstem Schritt"



Weiterhin riesiger Investitionsbedarf für 2 Dekaden+ erwartet – wachsende Rolle der privaten Geldgeber



Sukzessiv steigende Fondsgrößen und Dealgrößen – parallel wachsendes Fondsuniversum



Ausweitung Investitionsstrategien: Bspw. Auflage dedizierter Langläufer, Mid-Market Fonds, fokussierter Fonds etablierter Manager, etc.



Rückenwind wird von dem Biden-Infrastrukturpaket für den US-Markt erwartet



Etablierung neuer Investitionsspektren – Energy Transition, Digitalisierung und InfraTech aktuell – führt zu mehr themenspezifischen Ansätzen



Stärkere Betonung auf Nachhaltigkeit führt zu neuen Opportunitäten



Wachsende Sophistizierung der Anlageklasse!

Quelle: YIELCO, Januar 2022; lediglich zu illustrativen Zwecken



Kontaktinformationen



YIELCO Investments AG

Promenadeplatz 12/3 | 80333 München | Deutschland

Zentrale: +49 (0) 89.2323.9297 - 0

Fax: +49 (0) 89.2323.9297 - 99

E-Mail: info@yielco.com

Amtsgericht München, HRB 221969, Sitz: München

Vorstand: Uwe Fleischhauer, Börge Grauel, Dr. Armin Otterbach, María Sanz García, Dr. Matthias

Unser

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Peter Laib

YIELCO Investments (Switzerland) AG

Rietbrunnen 48 | 8808 Pfäffikon SZ | Schweiz

Zentrale: +41 (0) 55.510.07.14

www.yielco.com

