
Wissen entscheidet.



COVID-19 – Risikoeinschätzung illiquide Assetklassen

Einschätzung der gegenwärtigen Lage

August 2020

Helaba *Invest*

Agenda

- | | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Risikobeurteilung - Immobilien | 4 |
| 2 | Risikobeurteilung - Infrastruktur | 13 |

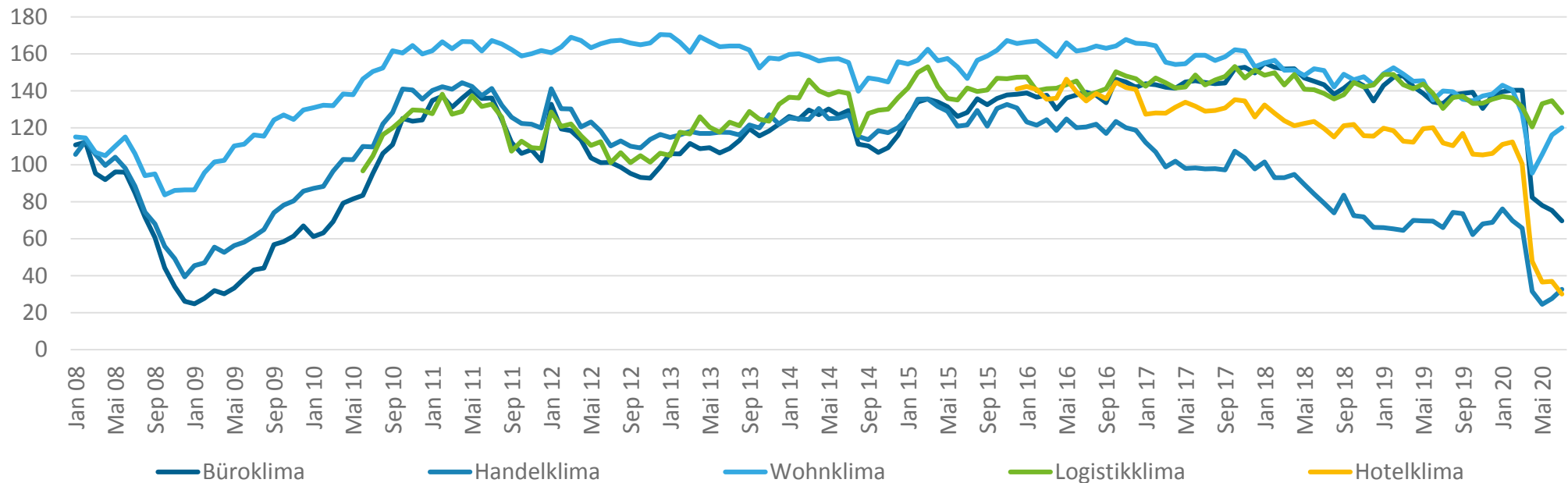
Agenda

- | | | |
|----------|---------------------------------------|----|
| 1 | Risikobeurteilung - Immobilien | 4 |
| 2 | Risikobeurteilung - Infrastruktur | 13 |

Investorensentiment auf dem Immobilienmarkt

Einbruch des Investorensentiments mit teilweiser Erholung

Deutsche Hypo Immobilienklima



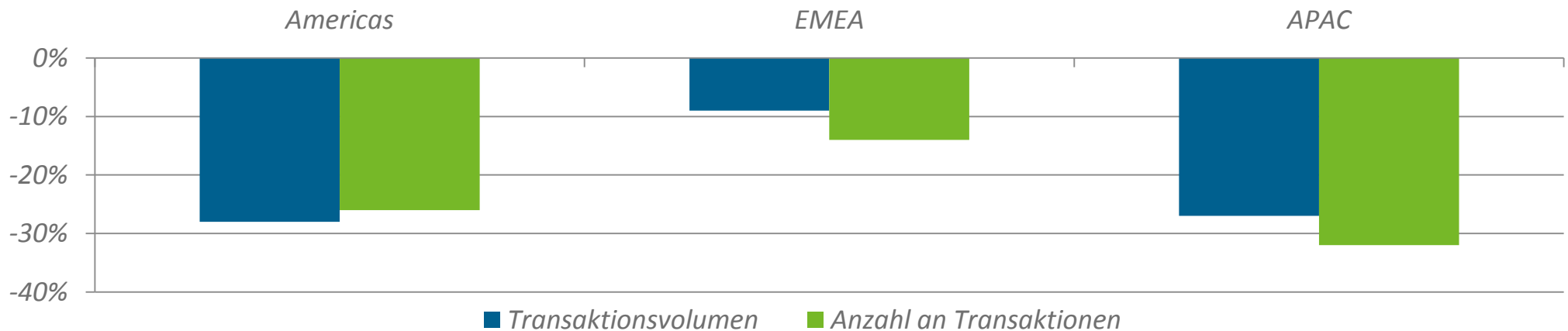
- / Das Investorensentiment ist im April scharf eingebrochen und hat sich zuletzt nur teilweise leicht stabilisiert.
- / Während sich die Einschätzung für Wohn- du Logistikimmobilien positiv entwickelt hat, bleibt die Einschätzung von Büro-, Handels- und Hotelimmobilien weiter negativ. Damit spiegelt das Sentiment die aktuellen Entwicklungen auf den Vermietungsmärkten wider.
- / Auch globale Sentiment-Indikatoren zeigen weiterhin keine spürbare Verbesserung der Einschätzung, da die Risiken auf den Vermietungsmärkten weiterhin nur schwer zu bewerten sind.

Quelle: Deutsche Hypo, Bulwingsa August 2020

Immobilienmarkt – Investmentmärkte

Einbruch in allen Regionen – vglw. geringer Rückgang in Europa

Transaktionsvolumen (1. Halbjahr 2020 vs. 1. Halbjahr 2019)



- / Die hohe Unsicherheit sowie die Beschränkungen im (internationalen) Reiseverkehr haben die Marktaktivität im 1. Halbjahr 2020 spürbar ausgebremst.
- / Das globale Transaktionsvolumen sank im 1. Halbjahr um rund 25% zum Vorjahreszeitraum. Der Rückgang der Marktaktivität hat sich im 2. Quartal nochmals deutlich beschleunigt (-36% zum Vorjahr).
- / Nur Logistikimmobilien konnten im 1. Halbjahr, getrieben von Portfoliotransaktionen zu Jahresbeginn in den USA, ein Plus zum Vorjahr verzeichnen. Das Transaktionsvolumen in den Assetklassen Büro (-33%), Einzelhandel (-35%), Hotel (-55%) und Wohnen (-18%) sank dahingegen deutlich.
- / Während in Asien-Pazifik teils moderate Preiskorrekturen (Ausnahme: Hong Kong) zu beobachten waren, blieb das Preisniveau in Europa und Nordamerika im Q2 2020 stabil bzw. stieg leicht an.

Quelle: RCA Q3 2020, Helaba Invest

Immobilienmarkt – Sektorale Einschätzung

Risiken im Einzelhandels- und Hotelsektor bleiben weiter bestehen

	<i>Kurz- bis mittelfristig (< 12 Monate)</i>	<i>Langfristig (> 12 Monate)</i>
Büro	<ul style="list-style-type: none"> / Einbruch der Flächennachfrage in allen Büromärkten im 1. Halbjahr 2020 zu beobachten. / Leerstände und Mieten zeigen sich bislang weitgehend stabil. 	<ul style="list-style-type: none"> / Langsame Erholung in Abhängigkeit der wirtschaftlichen Erholung / Verstärkte Digitalisierung und Umsetzung neuer Arbeitskonzepte in Folge der Krise mit negativen Effekten auf die Flächennachfrage
Einzelhandel (Non-Food)	<ul style="list-style-type: none"> / Erhebliche Ausfälle von Mietzahlungen im Q2 2020 bei Geschäftshäusern und Einkaufszentren / Trotz Wiedereröffnung der Läden bleibt die Lage angespannt und es muss mit weiteren Ausfällen und Insolvenzen gerechnet werden 	<ul style="list-style-type: none"> / Beschleunigung des strukturellen Wandels im Einzelhandel durch Insolvenzen und Ladenschließungen mit in Folge steigenden Leerständen / Deutliche Korrektur im Miet-/Preisniveau zu erwarten
Einzelhandel (Food)	<ul style="list-style-type: none"> / Keine negativen Effekte, da Läden auch während der Lockdown-Maßnahmen weiter geöffnet waren 	<ul style="list-style-type: none"> / Veränderung der Konsumgewohnheiten und Ausgabeverwaltung je nach Verlauf der Krise möglich
Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> / Mietausfälle bewegen sich bislang auf einem niedrigen Niveau / Verzögerungen bei Bauprojekten und bei der Vermarktung mit deutlichen regionalen Unterschieden 	<ul style="list-style-type: none"> / Bei wirtschaftlicher Korrektur könnte der Mietwohnungsmarkt an Bedeutung gewinnen und eine sinkende Nachfrage das Preisniveau von Eigentumswohnungen unter Druck setzen
Logistik	<ul style="list-style-type: none"> / Hohe Flächennachfrage durch E-Commerce und Lebensmittelhandel / ggf. Mietrisiken in Teilsegmenten (Unternehmensimmobilien, Automotive) 	<ul style="list-style-type: none"> / Anpassung der Supply Chains in Folge der Krise könnte zu höheren Lagerbeständen und somit steigender Flächennachfrage führen / Wirtschaftliche Korrektur würde jedoch auch Mieter im Logistiksegment unter Druck setzen (z.B. Zulieferer)
Hotel	<ul style="list-style-type: none"> / Ausfall von Pachtzahlungen v.a. im Q2 2020 zu beobachten / Lokale Überangebote können in einer höheren Anzahl von Insolvenzen und Betriebsaufgaben resultieren 	<ul style="list-style-type: none"> / Positiver Megatrend bleibt weiterhin bestehen / Konsolidierung des Hotelsektors und Abbau von Überkapazitäten kann langfristig Chancen für RevPAR-Wachstum schaffen

Immobilienmarkt – Regionale Einschätzung

Kurzfristig negative Entwicklungen in allen Weltregionen zu erwarten

	<i>Kurz- bis mittelfristig (< 12 Monate)</i>	<i>Langfristig (> 12 Monate)</i>
Deutschland	<ul style="list-style-type: none"> / Erholung nach scharfer Korrektur im Q2 2020 zu erwarten, jedoch hohe Abhängigkeit vom globalen Handel als Risiko bei weltweiter Rezession sowie bei Störung globaler Supply Chains / Investmentmarkt profitiert von hoher inländischer Nachfrage und zeigt sich im globalen Vergleich stabil 	<ul style="list-style-type: none"> / Bei Erholung der globalen Wirtschaft sowie Wiederherstellung der Supply Chains zügige Erholung möglich / Ggf. werden durch die Krise notwendige strukturelle Anpassungen beschleunigt bzw. unterstützt und sichern die langfristige Wettbewerbsfähigkeit
Europa ex-D	<ul style="list-style-type: none"> / Einschränkungen des öffentlichen Lebens führen zu starker wirtschaftlicher Korrektur / Neue Ausbruchsherde erschweren die Einschätzung für die kommenden Monaten – erneute Lockdown-Maßnahmen möglich / Begrenzter Handlungsspielraum der EZB im Vergleich zu anderen Zentralbanken 	<ul style="list-style-type: none"> / Hohe Verschuldung der europäischen Staaten als langfristiges Risiko für die Stabilität der Eurozone / Weitere Zunahme nationalistischer Strömungen bei negativer Wahrnehmung der EU in der Krise möglich
Nordamerika	<ul style="list-style-type: none"> / Pandemie in den USA weiterhin nicht „unter Kontrolle“ und somit anhaltender negative Effekt auf den Immobilienmarkt / Laufender Wahlkampf schafft weitere Unsicherheit / Preisfindung auf dem Investmentmarkt weiterhin schwierig 	<ul style="list-style-type: none"> / Weiterhin größter Immobilienmarkt der Welt mit guten fundamentalen Rahmenbedingungen / Preiskorrektur könnte attraktive Einstiegschancen in den Markt bieten
APAC	<ul style="list-style-type: none"> / Zügige Eindämmung der Ausbreitung in den meisten Ländern, jedoch neue Ausbruchsherde in den letzten Wochen / China bereits in Q2 2020 mit positiver Entwicklung, Ausblick für die weiteren Staaten jedoch weiterhin unsicher / Preiskorrektur im Q2 2020 in Hong Kong, Australien und Singapur 	<ul style="list-style-type: none"> / Megatrends, die den asiatischen Markt unterstützen, bleiben unverändert und werden zu einem anhaltenden Bedeutungsgewinn des Marktes führen / Veränderung von Supply Chains kann die Gleichgewichte und Beziehungen in der Region verschieben

Agenda

- 1 Risikobeurteilung - Immobilien 4
- 2 Risikobeurteilung - Infrastruktur 13**

COVID-19 Virus

Mögliche Einflussfaktoren auf Infrastrukturinvestitionen

1

Umsatz

/ BIP Elastizität

Investitionen, deren Umsatz elastisch auf die Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts reagieren (bspw. nutzungsabhängige Infrastruktur) könnten einem Umsatzrückgang unterliegen

/ Forderungslaufzeiten

Es könnte zu Zahlungsverzügen sowie einem erhöhten Zahlungsrisiko von Schuldern der Infrastrukturprojekte kommen (Counterparty-Risiko)

2

Kosten

/ Lieferketten

Die weltweiten Lieferketten wurden durch das COVID-19 Virus stark beeinträchtigt. Es könnte zu Lieferverzögerungen kommen. Hiervon betroffen wären insbesondere Infrastrukturanlagen im Bau („Greenfield“)

3

Unternehmenskontinuität

/ Operatives Geschäft

Es können sich kurzfristige Anpassungen des operativen Geschäfts ergeben zum Schutz der Mitarbeiter des jeweiligen Infrastrukturunternehmens

4

Makroökonomische Einflüsse

/ Diskontierungssätze

Durch die erhöhte Unsicherheit im Markt können sich erhöhte Diskontierungssätze ergeben, die zu niedrigeren Bewertungen führen

/ Inflation / Deflation

Es könnte sich eine erhöhte Inflationsvolatilität ergeben

/ Finanzierungskosten

Durch die erhöhte Unsicherheit könnten Darlehensspreads steigen

/ Währungsrisiko

Erhöhte Wechselkurschwankungen im Markt

COVID-19 Virus

Sektorale Betrachtung



Energie



Transport



Versorgung



Kommunikation



Soziale Infrastruktur

Übliche Vertragsstruktur	Regulierte Entgelte / langlaufende Abnahmeverträge	Nutzungsabhängige Entgelte	Regulierte Entgelte	Tlw. regulierte Entgelte	Verfügbarkeitsentgelte
BIP Elastizität	Mittel	Hoch	Mittel	Mittel	Niedrig

- / Infrastrukturanlagen haben in der Regel **Grundversorgungscharakter** und stellen wesentliche Dienstleistungen an die Gesellschaft dar. Sie haben daher einen starken **natürlichen Schutz gegenüber Krisenphasen**.
- / **Öffentlich-Private Partnerschaften** (bspw. für soziale Infrastruktur) sind in der Regel **verfügbarkeitsfinanziert**. In diesem Sektor ist mit keinen bis geringen Beeinträchtigungen zu rechnen.
- / Die Sektoren **Energie, Versorgung und Kommunikation** stellen **wesentliche Dienstleistungen** bereit, die während einer Krisenphase nicht eingestellt werden. Aus unserer Sicht sind geringe Auswirkungen aus dem aktuellen Marktumfeld auf diese Sektoren zu erwarten.
- / Infrastrukturanlagen mit einem **nutzungsabhängigen** Entgelt, wie üblicherweise im Bereich **Transport**, werden aus unserer Sicht vorübergehend einem Verkehrsrückgang ausgesetzt sein. Dies führt zu einem erhöhten kurzfristigen Ertragsrisiko dieser Anlagen.

Rechtliche Hinweise

Disclaimer

Dieses Dokument wurde von der Helaba Invest mit größter Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Es dient ausschließlich zu Informationszwecken für professionelle Anleger gem. § 1 Abs. 19 Nr. 32 KAGB bzw. professionelle Kunden gem. § 67 Abs. 2 WpHG und ist nicht auf die speziellen Anlageziele, Finanzsituationen oder Bedürfnisse individueller Empfänger ausgerichtet. Bevor ein Empfänger dieses Dokuments auf der Grundlage der darin enthaltenen Informationen oder Empfehlungen handelt, sollte er abwägen, ob diese Entscheidung für seine individuellen Umstände passend ist und sollte folglich seine Anlageentscheidung unter Hinzuziehung eines unabhängigen fachlichen Beistandes treffen.

Das vorliegende Dokument ist ohne die dazugehörige mündlichen Erläuterungen nur von eingeschränkter Aussagekraft. Alle in dem vorliegenden Dokument aufgeführten Informationen stammen aus Quellen, die von der Helaba Invest für zuverlässig befunden wurden. Dennoch übernimmt die Helaba Invest keinerlei Garantie für deren Richtigkeit oder Vollständigkeit und übernimmt keine Haftung für allfällige Schäden, die direkt oder indirekt mit den vorliegenden Informationen zusammenhängen.

Aufgrund ihrer Zusammensetzung können folgende Sondervermögen eine erhöhte Volatilität aufweisen, d.h. die Anteilpreise können auch innerhalb kurzer Zeiträume erheblichen Schwankungen nach oben und nach unten unterworfen sein: HI-Aktien Low Risk Euroland-Fonds, HI-Aktienoptionen Zins Plus-Fonds, HI-Alternative Risk Premia-Fonds, HI-Corporate Bonds 1-Fonds, HI-Corporate Bonds 2-Fonds, HI-DIVA 2022 Laufzeit-Fonds, HI-DIVA 2023 Laufzeit-Fonds, HI-DIVA 2024 Laufzeit-Fonds, HI-DividendenPlus-Fonds, HI-DividendenPlus Europa-Fonds, HI-EM Credits Short Term-Fonds, HI-EM Credits Quality Select-Fonds, HI-High Yield-Fonds, HI-Sustainable High Yield Defensive-Fonds, HI-Sustainable Multi-Faktor Aktien Euroland-Fonds, HI-Renten Emerging Markets-Fonds, HI-Renten Emerging Markets VAG-Fonds, HI-Renten Euro-Fonds, HI-Multi Credit Short Term-Fonds.

Ausführliche produktspezifische Informationen sowie Hinweise zu Chancen und Risiken für die ggf. in diesem Dokument genannten OGAW-Fonds können den aktuellen Verkaufsprospekten, den wesentlichen Anlageinformationen sowie den Jahres- und Halbjahresberichten entnommen werden. Diese sind kostenlos in deutscher Sprache bei der Verwaltungsgesellschaft Helaba Invest oder auf der Homepage www.helaba-invest.de zu erhalten und bilden die allein verbindliche Grundlage für den Kauf bzw. Verkauf von OGAW-Fonds.

Berechnungen, die auf historischen Daten beruhen, stellen keine verbindliche Zusage oder Gewährleistung für die Zukunft dar. Daher bieten vergangene Wertentwicklungen keine Garantie für zukünftige Ergebnisse. Zukünftige Ergebnisse können sowohl niedriger als auch

höher ausfallen. Die Berechnungsmethodik zur Wertentwicklung entspricht der BVI-Methode (netto).

Die Aussagen über zukünftige Erwartungen und andere in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf der gegenwärtigen Sichtweise und den gegenwärtigen Annahmen des Portfoliomanagements zu dem jeweils aktuellen Datum. Die tatsächlichen Ergebnisse, Entwicklungen oder Ereignisse sind abhängig von zukünftigen Marktänderungen und können erheblich von den in den abgegebenen Prognosen und Aussagen ausgedrückten abweichen.

Diese Publikation enthält lizenzpflichtige Indizes oder Indexdaten. In diesem Zusammenhang gilt Folgendes: (i) Weder die Helaba Invest noch der jeweilige Lizenzgeber und/oder Indexanbieter oder eines mit diesen verbundenen Unternehmen oder sonstige Dritte übernehmen eine Garantie und/oder eine Gewährleistung für die Richtigkeit und/oder Vollständigkeit der Indizes bzw. der den Indizes zugrundeliegenden Daten, (ii) die Indizes und die den Indizes zugrundeliegenden Daten sind lizenzrechtlich geschützt, die Nutzung bedarf der ausdrücklichen Genehmigung des jeweiligen Lizenzgebers bzw. Indexanbieters und (iii) weder der Lizenzgeber noch der Indexanbieter noch ein mit diesen verbundenes Unternehmen oder sonstige Dritte übernehmen eine Verantwortung für Produkte bzw. sonstige Leistungen der Helaba Invest.

Die von der Helaba Invest angebotenen Investmentkonzepte unterliegen der fortwährenden Überprüfung. Die Helaba Invest behält sich daher die unangekündigte Änderung der hier dargestellten Konzepte, Vorgehensweisen bzw. Mechanismen oder ein nur temporäres Abweichen hiervon, bspw. aufgrund nicht prognostizierbarer exogener Umstände, vor.

Das dargestellte Produkt hat möglicherweise steuerliche Auswirkungen zur Folge. Zur Vermeidung von Steuernachteilen empfehlen wir daher dringend, einen Experten wie beispielsweise einen Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer rechtzeitig zu Rate zu ziehen. Für evtl. eintretende steuerliche Nachteile beim Kauf dieses Produktes oder Umsetzung einer in dieser Unterlage enthaltenen Information für Ihren Fonds können wir keine Haftung für allfällige Schäden übernehmen, die direkt oder indirekt mit dem dargestellten Produkt zusammenhängen.

Die Vervielfältigung, Verteilung oder Veröffentlichung der Unterlage oder auch nur in Teilen ist ohne ausdrückliche vorherige schriftliche Zustimmung der Helaba Invest nicht gestattet.

Mit der Entgegennahme dieser Unterlage erklären Sie sich mit den vorangegangenen Bestimmungen einverstanden.

Helaba *Invest*

Kapitalanlagegesellschaft mbH

Junghofstraße 24

60311 Frankfurt

www.helaba-invest.de

069 29970 0