

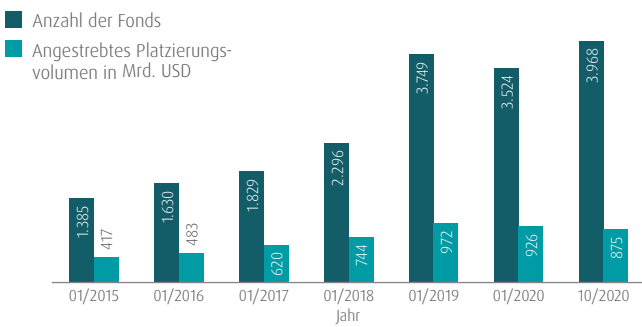
5 Marktüberblick Zielfondsinvestments

Ausgabe Nr. 5 – Dezember 2020

Nachfolgend geben wir Ihnen einen Überblick über Zielfondsinvestments am weltweiten Private-Capital-Markt*, wobei wir auf die Märkte Private Equity und Immobilien detailliert eingehen.

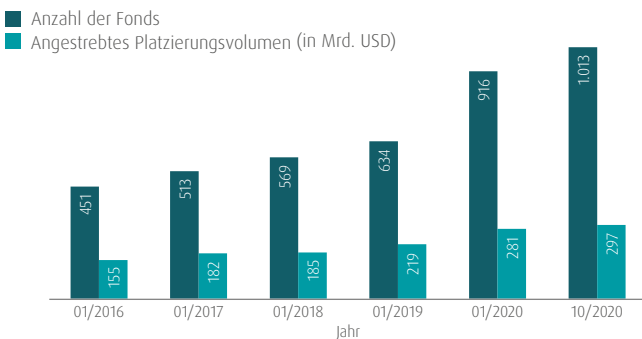
Angebot Private Capital

Angebot Private-Equity-Fonds¹



Die Anzahl der angebotenen Private-Equity-Fonds wurde durch Corona nicht reduziert, lediglich das angebotene Volumen war im Oktober 2020 im Vergleich zum Januar 2020 leicht rückläufig.

Angebot Immobilienfonds³



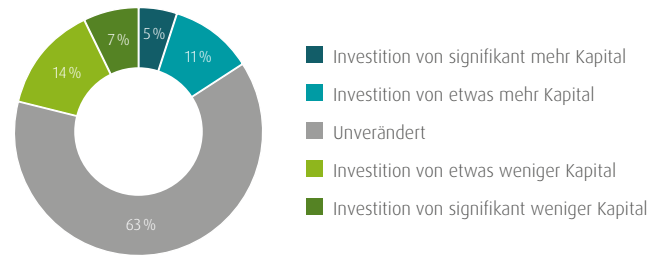
Der stetige Anstieg des Angebots an Immobilienfonds wird durch Corona nicht gebremst, die Anzahl der angebotenen Fonds und auch das angebotene Volumen sind weiter gewachsen.

*Definitionen siehe Seite 2.

Warnhinweis: Die vergangenen Entwicklungen sind keine verlässlichen Indikatoren für eine Entwicklung in der Zukunft. Die angegebenen Werte können infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen.

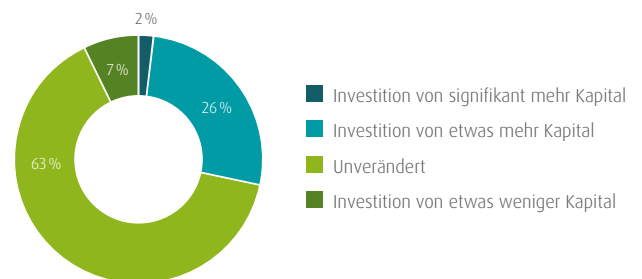
Nachfrage Private Capital

Auswirkungen von Corona auf aktuelle (2020) Private-Capital-Investitionen von Investoren²



Lediglich 7% der Investoren planen, ihre Allokation an Private Capital im Jahr 2020 signifikant zu reduzieren.

Auswirkungen von Corona auf langfristige Private-Capital-Investitionen von Investoren²



Enthält Rundungsdifferenzen

Bei Betrachtung der Auswirkungen von Corona auf ihre langfristige Allokation haben 93% der Investoren die Absicht, ihre Allokation beizubehalten oder zu erhöhen.

Definitionen

Unter **Private Capital** versteht Wealthcap eine Form des privaten Beteiligungskapitals, bei der die vom Kapitalgeber eingegangene Eigenkapitalbeteiligung nicht an geregelten Märkten (Börsen) handelbar ist. Die hier dargestellten Zahlen beziehen sich auf die vom Analysehaus Preqin (Preqin Ltd) unter dem Begriff „Private Capital“ zusammengefassten geschlossenen Fonds der weltweiten Märkte Private Equity, Private Debt, Immobilien, Infrastruktur und Rohstoffe.

Wird im Folgenden der Begriff **Fonds** verwendet, sind damit institutionelle Zielfonds gemeint. Unter **institutionellen Zielfonds** versteht Wealthcap Fonds, die institutionellen Anlegern wie beispielsweise Versicherungen, Pensionskassen und Versorgungswerken vorbehalten sind, sehr hohe Mindestzeichnungssummen ausweisen, sich meist nicht im öffentlichen Vertrieb befinden und mit einer festen Laufzeit von mehreren Jahren verbunden sind.

Private-Equity-Fonds sind außerbörsliche Beteiligungen an Unternehmen.

Private-Equity-Buy-out-Fonds verwenden von Investoren bereitgestelltes Eigenkapital, um etablierte Unternehmen oder Unternehmensanteile zu erwerben.

Core-Immobilien-Fonds investieren in hochwertige Bestandsimmobilien mit stabiler Mietsituation. **Core-Plus-Immobilien-Fonds** investieren im Unterschied zu Core mit einem etwas höheren Risiko. **Value-Add-Immobilien-Fonds** investieren in Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial und einem gegenüber Core erhöhten Risiko. **Opportunistische Fonds** investieren in Immobilien mit gegenüber den anderen

Strategien erhöhtem Risiko. **Immobilien-Debt-Fonds** fokussieren sich auf fremdkapitalfinanzierte Immobilien.

Strategische Investoren sind meist Unternehmen aus derselben Branche, z. B. Konkurrenten, Lieferanten oder Kunden, die die Wertschöpfungskette vertikal oder horizontal erweitern wollen.

Die **Median Net IRR** ist die IRR nach Zielfondskosten, die bei Sortierung der IRR in der Mitte liegt. Die Renditeangabe nach Interner-Zinsfuß-Methode (**IRR-Methode**, englisch: Internal Rate of Return) gibt an, wie hoch die Verzinsung ist, die in jedem Zahlungszeitpunkt auf das dann noch gebundene Kapital erzielt werden kann. Nach dieser Methode werden die Höhe der Zu- und Abflüsse und deren zeitlicher Bezug berücksichtigt. In der Renditeberechnung ist die Kapitalrückzahlung enthalten. Diese Form der Renditeberechnung ist mit sonstigen Renditeberechnungen anderer Kapitalanlagen, bei denen keine Änderung des gebundenen Kapitals eintritt (z. B. festverzinsliche Wertpapiere), nicht unmittelbar vergleichbar.

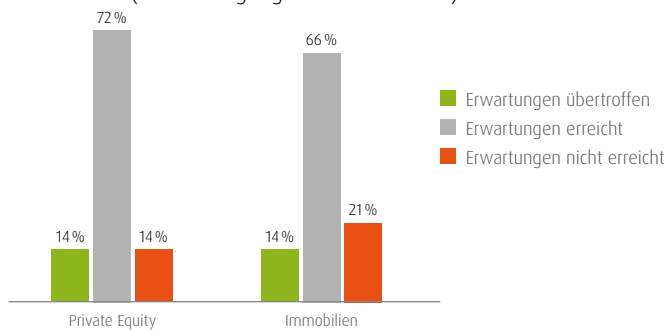
Private Debt bezeichnet allgemein die Investition in Finanzierungen, die abseits der Kapitalmärkte in privatwirtschaftlichen Verträgen an Kreditnehmer unterschiedlicher Branchen und in unterschiedlichen rechtlichen Strukturen vergeben werden.

Quellen

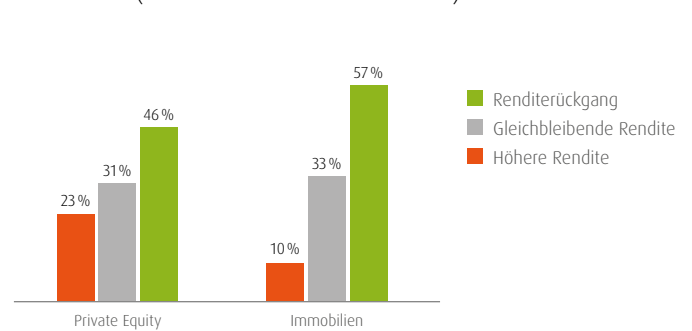
- 1 Preqin, Preqin Quarterly Update: Private Equity & Venture Capital, Q3/2020, Abruf 19.10.2020.
- 2 Preqin, Preqin Investor Update: Alternative Assets, H2/2020, Abruf 19.10.2020 (die Befragung wurde im Juni 2020 bei mehr als 50 institutionellen Investoren weltweit durchgeführt).
- 3 Preqin, Preqin Quarterly Update: Real Estate, Q3/2020, Abruf 19.10.2020.
- 4 Preqin, Auszug Preqin Datenbank, Abruf 24. und 26.10.2020.

Investorensicht: Private Equity und Immobilien im Detail

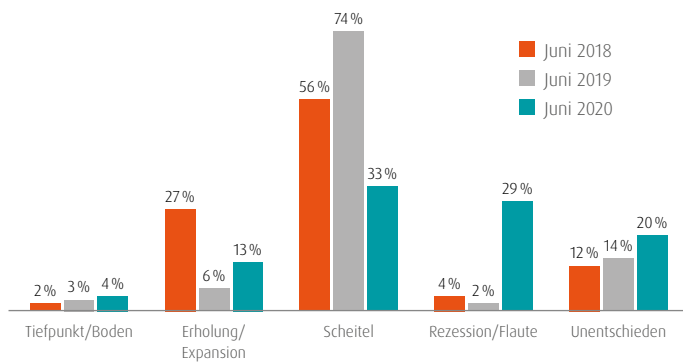
Zufriedenheit der Investoren mit der Renditeentwicklung ihrer Fonds (in den vergangenen 12 Monaten)²



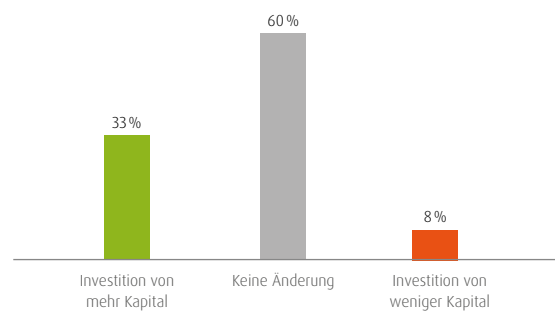
Erwartungen der Investoren in die Renditeentwicklung ihrer Fonds (in den kommenden 12 Monaten)²



Investorensicht zum aktuellen Stand im Marktzyklus²



Auswirkungen des aktuellen Marktumfelds auf das Anlageverhalten der Investoren²



Marktdetails

- **Zufriedenheit:** Mehr als 4/5 der Investoren (Private Equity 86%, Immobilien 80%) sind der Meinung, dass die Performance der Anlageklasse in den letzten 12 Monaten ihre Erwartungen erfüllt oder übertroffen hat.
- **Erwartungen:** Die Investoren sehen der Performance der nächsten 12 Monate gemischt entgegen. Bei Private-Equity-Investitionen erwarten mehr als die Hälfte der Investoren gleichbleibende oder steigende Renditen, bei Immobilieninvestitionen sind dies lediglich 43%.
- **Marktzyklus:** Mehr Investoren als zuvor glauben, dass der Zeitpunkt einer möglichen Rezession erreicht ist. Dies bedeutet nicht, dass der Marktzyklus zu Änderungen im Anlageverhalten führt. Mehr als 90% der Investoren planen, ihre Allokation beizubehalten oder zu erhöhen.²

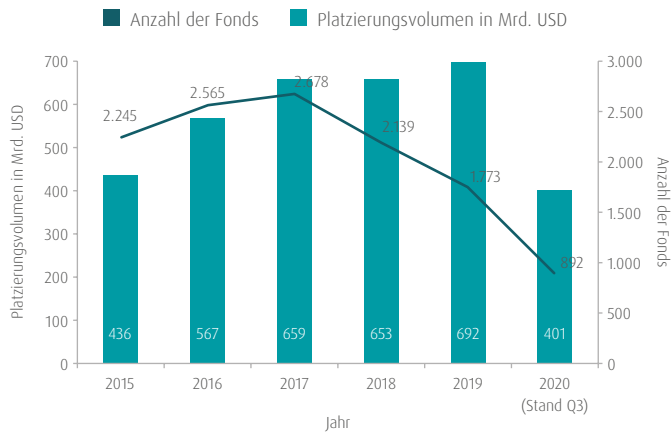
Wealthcap Fazit

Die Anlage in Alternative Assets wie Private Equity und Immobilien wird auch in der Krise und langfristig als attraktiv und notwendig betrachtet, selbst wenn ca. die Hälfte der Investoren für die kommenden 12 Monate Renditerückgänge erwarten. Gerade Private Equity hat im bisherigen Verlauf der Marktverwerfungen offensichtlich Anlass zur Zufriedenheit gegeben und hier werden langfristig auch zukünftige Renditechancen, die sich aus Opportunitäten am Markt ergeben können, gesehen.

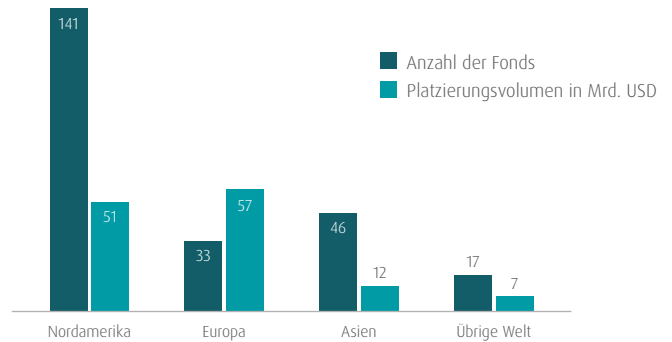
Private Equity

Kennzahlen Private-Equity-Fonds weltweit

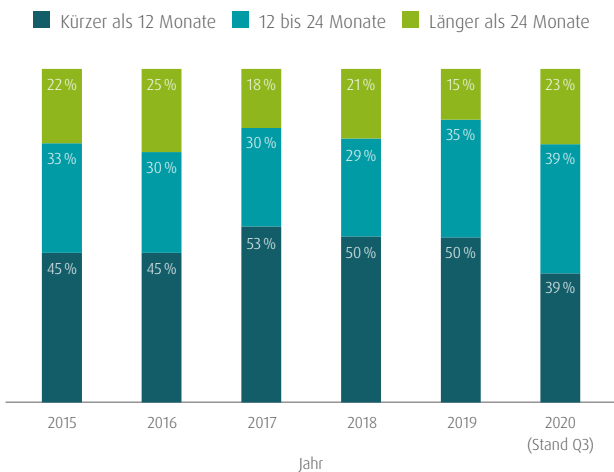
Platzierung Private-Equity-Fonds¹



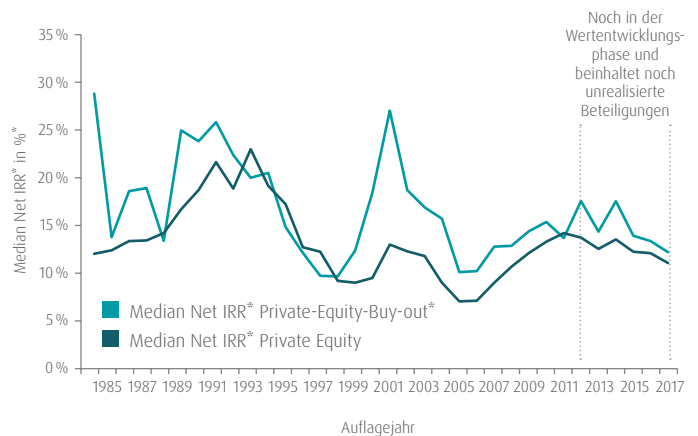
Geographischer Anlagefokus bei Private-Equity-Fonds¹ (Stand Q3/2020)



Platzierungszeitraum Private-Equity-Fonds¹



Renditeentwicklung Private-Equity-Fonds (Median Net IRR^{*4})



*Definitionen siehe Seite 2.

Marktdetails

- **Platzierungsergebnis:** Die aktuellen Marktunsicherheiten zeigen sich in einem Rückgang des Platzierungsvolumens um 31% in Q3/2020 (Q3/2019: 184 Mrd. USD, Q3/2020: 127 Mrd. USD). Auch die Fondszahl sank von 424 in Q3/2019 auf 237 in Q3/2020.
- **Trend:** Die Konzentration des Kapitals setzte sich weiter fort. Investoren suchten mit größeren Zeichnungssummen bei großen und erfahrenen Managern Sicherheit.
- **Geographischer Anlagefokus:** In Q3/2020 entfiel das Kapital fokussiert auf Nordamerika (40%) und Europa (45%). In Europa waren daran jedoch lediglich 33 Fonds beteiligt, in Nordamerika 141 Fonds.
- **Platzierungsziele:** Im Zeitraum Q1 bis Q3/2020 haben sich die Platzierungszeiträume verlängert. Jedoch erreichten knapp 40% der Fonds ihre Ziele in weniger als einem Jahr. In den letzten drei Jahren waren dies 50% oder mehr.¹

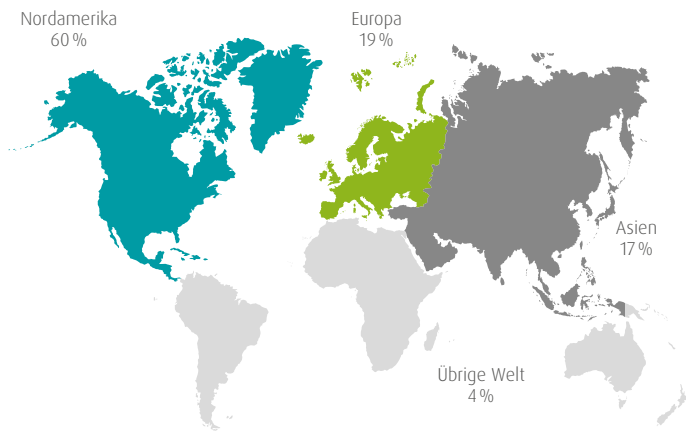
Wealthcap Fazit

In der Breite des Private-Equity-Marktes ist weder beim Platzierungsvolumen noch bei den Platzierungszeiträumen ein dauerhafter Einbruch erkennbar. Gerade in Europa gibt es etablierte Fondsmanager, denen das erfolgreiche Navigieren durch die Krise zugetraut wird und die infolgedessen für ihre Flagship-Fonds sehr schnell die Platzierungsziele erreichen.

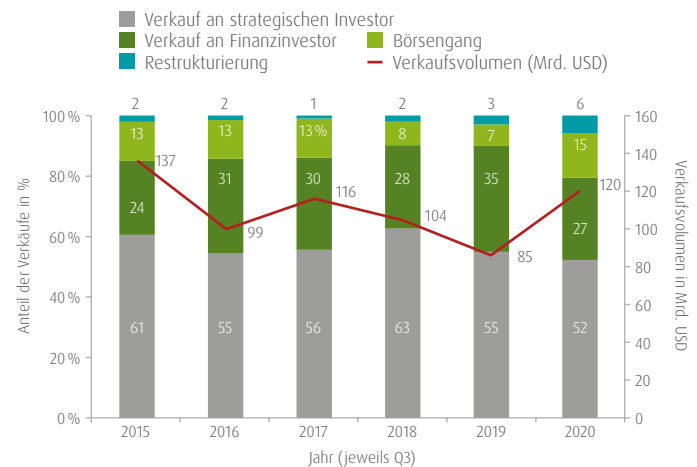
Private Equity

Transaktionsmarkt Private-Equity-Buy-out weltweit

Geographischer Investitionsfokus nach Transaktionsvolumen (102 Mrd. USD Ankaufsvolumen in Q3/2020)¹



Verkäufe nach Exitkanal¹



Beispiele: Transaktionen am Private-Equity-Markt 2020⁴

Unternehmen	Land	Branche	Transaktionsgröße	Datum
Galileo Global Education	Frankreich	Ausbildung/Schulung	Ca. 2.751,0 Mio. USD	März 2020
Schülke & Mayr GmbH	Deutschland	Chemie	Ca. 985,4 Mio. USD	April 2020
Covis Pharma Holding S.à r.l.	Schweiz	Arzneimittel	Ca. 700,0 Mio. USD	Februar 2020
Polyplus-transfection SA	Frankreich	Biotechnologie	Ca. 605,2 Mio. USD	Februar 2020
StoneBridge Healthcare, LLC	USA	Gesundheitswesen	Ca. 500,0 Mio. USD	August 2020

⁴Definitionen siehe Seite 2.

Marktdetails

- **Ankaufsaktivitäten:** In Q3/2020 sank die Anzahl der Ankäufe (1.042) im Vergleich zu Q3/2019 (1.412) um 26%. Das Transaktionsvolumen von 102 Mrd. USD blieb gleich (103 Mrd. USD in Q3/2019).
- **Geographischer Ankaufsfokus:** Die Ankaufsaktivitäten fanden mit 60% mehrheitlich in Nordamerika statt. Auf europäische Transaktionen entfielen mit 19 Mrd. USD lediglich 19% (35% in Q3/2019). Auf asiatische Deals entfielen 17 Mrd. USD.
- **Verkaufsaktivitäten:** In Q3/2020 sank die Anzahl der Verkäufe (379) im Vergleich zu Q3/2019 um 21%. Das Verkaufsvolumen von 120 Mrd. USD war im Vergleich (85 Mrd. USD in Q3/2019) stark gestiegen.
- **Verkaufsstrategie:** Mit 52% in Q3/2020 war der Verkauf an strategische Investoren* weiter die meistgenutzte Option.¹

Wealthcap Fazit

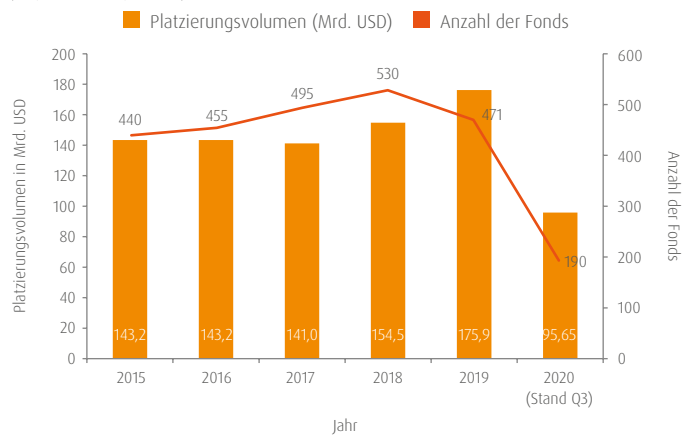
Die Transaktionsaktivitäten haben 2020 insgesamt nachgelassen. Jedoch wurden in Branchen wie Medizin oder IT weiter Unternehmen gesucht und bei Krisenprofiteuren bzw. resilienten Geschäftsmodellen auch Exits durchgeführt. Ein leichtes Absinken der Anteile der Verkäufe an Strategen zeigt, dass es bei großen Unternehmen mit diversifizierten Shareholder-Strukturen in Krisen eine Tendenz zur Vorsicht gibt, während Private-Equity-Manager auch und gerade in solchen Zeiten Opportunitäten für die Anlage ihres Dry Powder suchen.

Immobilien

Kennzahlen Immobilienfonds weltweit

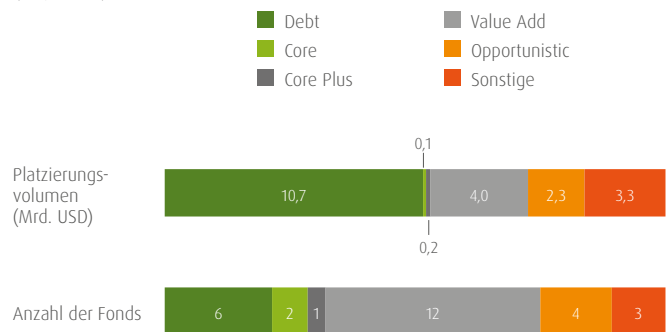
Platzierung Immobilienfonds

(Q1/2015–Q3/2020)³



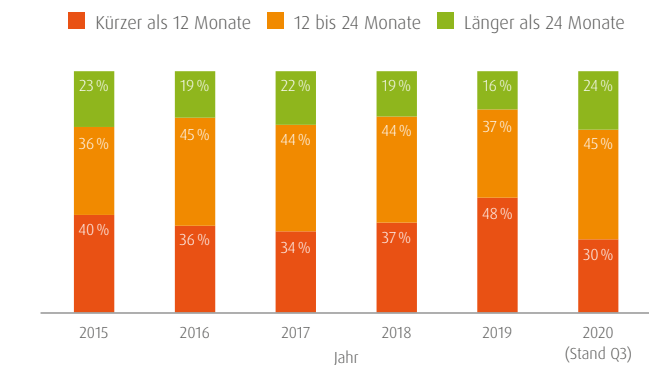
Platzierung Immobilienfonds nach Investitionsstrategie

(Q3/2020)³

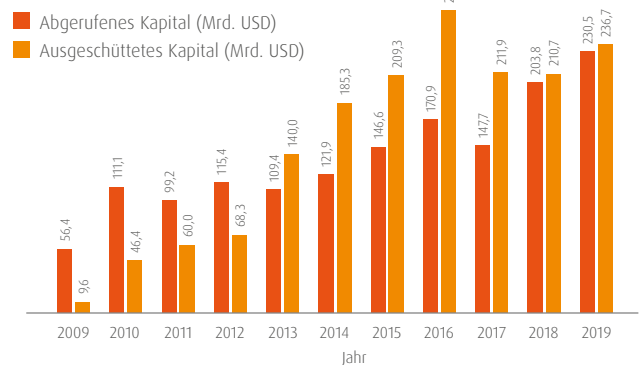


Platzierungszeitraum Immobilienfonds

(Q1/2015–Q3/2020)³



Höhe der jährlichen Ausschüttungen und Kapitalabrufe³



Marktdetails

- **Platzierungsergebnis:** Die aktuelle Marktunsicherheit führte zu einem starken Einbruch. Das Fondsvolumen sank um 62 % (von 55 Mrd. USD in Q3/2019 auf 21 Mrd. USD in Q3/2020). Auch die Anzahl der Fonds sank drastisch von 114 in Q3/2019 auf 28 in Q3/2020.
- **Trend:** Die Konzentration des Kapitals auf wenige große Fonds von etablierten Managern setzte sich fort – das durchschnittliche Fondsvolumen wuchs von 0,49 Mrd. USD in Q3/2019 auf 0,74 Mrd. USD in Q3/2020.
- **Geographischer Fokus der Anlagestrategie:** In Q3/2020 dominierten die auf Nordamerika fokussierten Fonds den Markt, wobei 13 Fonds 79 % des gesamten aufgenommenen Kapitals ausmachten. 10 Fonds mit europäischem Fokus sammelten lediglich 19 % des Kapitals.
- **Platzierungsziele:** Die Fondsmanager benötigten für ihre Fondsplatzierung länger, 76 % der Fonds im Zeitraum Q1 bis Q3/2020 beendeten innerhalb von 24 Monaten ihre Platzierung, verglichen mit 84 % im Jahr 2019.³

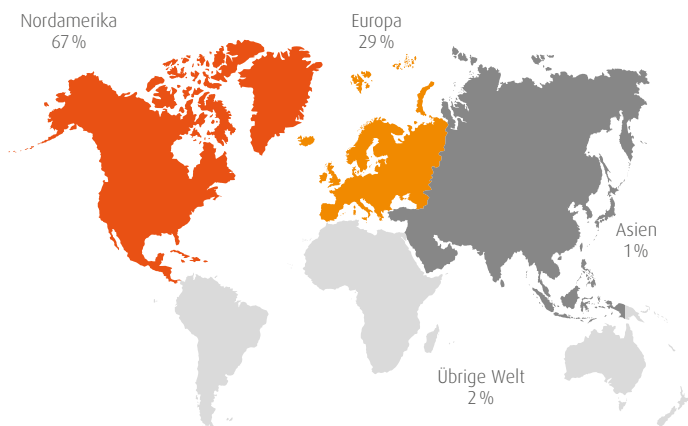
Wealthcap Fazit

Die Reduktion des platzierten Eigenkapitals bei Immobilienfonds spiegelt die spürbare Unsicherheit gegenüber der Anlageklasse wider. Fonds mit der Investitionsstrategie Debt erfreuen sich aktuell einer großen Nachfrage. Während 2019 noch alle Fondssegmente Anklang bei Investoren fanden, werden Fonds mit Fokus auf die Themen Hotel und Shopping aktuell fast komplett gemieden und im Bereich Office wird sehr genau analysiert, ob es aufgrund der aktuellen Situation ggf. zu Trendumbrüchen am Markt kommen kann. So ist aktuell und für die nächsten Quartale ein sehr differenziertes Bild im Bereich Immobilien zu erwarten und für die nächsten Jahre ist eine Wende zu weniger Ausschüttungen als Kapitalabrufen möglich.

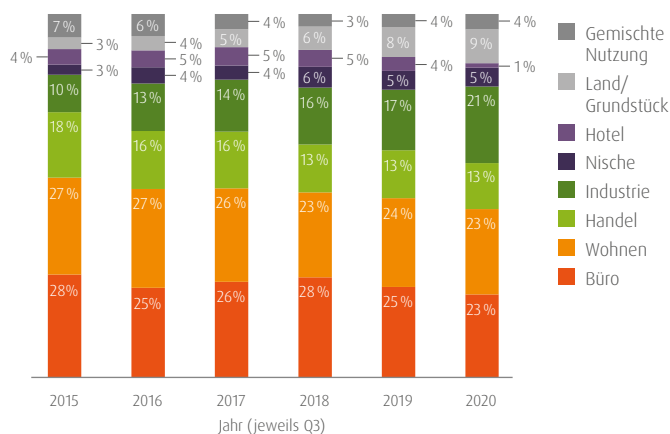
Immobilien

Transaktionsmarkt Immobilien weltweit

Geographischer Investitionsfokus nach Anzahl der Transaktionen (1.077 Transaktionen in Q3/2020)³



Nutzungsarten nach Transaktionsvolumen³



Beispiele: Transaktionen am Immobilienmarkt 2020⁴

Immobilie	Land	Nutzungsart	Transaktionsgröße	Datum
Netherlands, Office Portfolio	Niederlande	Büro	Ca. 747,3 Mio. EUR	März 2020
The Sierra Prime	Portugal	Handel	Ca. 577,7 Mio. EUR	März 2020
Nova	Großbritannien	Gemischte Nutzung	Ca. 556,6 Mio. GBP	Oktober 2020
Gebhardinaukio 1	Finnland	Büro	Ca. 529,2 Mio. EUR	Januar 2020
Southern Towers	USA	Wohnen	Ca. 506,0 Mio. USD	August 2020

Marktdetails

- **Transaktionsaktivitäten:** Sowohl die Anzahl als auch das Volumen der Transaktionen sind in Q3/2020 mit 1.077 Deals für 34 Mrd. USD sehr stark gesunken, verglichen mit 2.394 Deals für insgesamt 123 Mrd. USD in Q3/2019.
- **Transaktionsgröße:** Der Wunsch nach Streuung führt zu kleinteiligeren Transaktionen. Die durchschnittliche Transaktionsgröße sank von 47 Mio. USD im Zeitraum 2015 bis 2019 auf 36 Mio. USD im Jahr 2020.
- **Anlagetrend:** Die Anzahl der Deals in Q3/2020 war über alle Immobilientypen hinweg stark rückläufig gegenüber dem Vergleichszeitraum (Q3/2019). Am stärksten betroffen war Hotel (-86%), am geringsten Industrieimmobilien (-43%).
- **Geographischer Fokus:** Die Mehrheit der Transaktionen fand in den entwickelten Märkten Nordamerika (67%) und Europa (29%) statt. Dies entspricht auch der Verteilung des Vergleichszeitraums (Q3/2019).³

Wealthcap Fazit

Das Transaktionsgeschehen ist in Q2 und Q3/2020 größtenteils zum Erliegen gekommen. Die Segmente Wohnen und Logistik (inkl. industriell verwendeter Immobilien) werden weiter aktiv gesucht. Es werden in der Tendenz kleinere Opportunitäten präferiert. Spannend zu beobachten wird die Entwicklung des Segments Office, das in den letzten Jahren am wichtigsten war. Nun werden eher defensive Transaktionen mit langfristig gesicherten Cashflows gesucht – voraussichtlich bis eine Einschätzung des Anteils der Arbeit im Homeoffice belastbar möglich sein wird.

Impressum und ergänzende Hinweise

Stand: 27.11.2020, soweit nicht anders angegeben.

Quelle: Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („Wealthcap“), soweit nicht anders angegeben.

Warnhinweis: Vergangenheitswerte und Prognosen stellen keine verlässlichen Indikatoren für künftige Wertentwicklungen dar.

Hinweis: Dieses Dokument ist kein Verkaufsprospekt und stellt kein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Anteilen dar. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung oder Anlageempfehlung bzw. Anlagestrategieempfehlung dar, sondern geben lediglich die Ansichten von Wealthcap wieder. Soweit nicht anders angegeben, beruhen die in diesem Dokument enthaltenen Ansichten auf Recherchen, Berechnungen und Informationen von Wealthcap. Diese Ansichten können sich jederzeit ändern, abhängig von wirtschaftlichen und anderen Rahmenbedingungen. Sämtliche Rechte sind vorbehalten.

Risiken: Der hier ermittelte Private-Capital-Überblick stellt die Einschätzung von Wealthcap dar (Stand 27.11.2020). Die Einschätzung von Wealthcap kann sich jederzeit und ohne Aktualisierung dieser Broschüre ändern. Es besteht das Risiko, dass sich die Einschätzung von Wealthcap oder Märkte ändern, ohne dass die Broschüre „Wealthcap Zielfondsinvestments Überblick“ aktualisiert wird.

– Die Rentabilität der Beteiligung an einem Immobilien- oder Private-Equity-Zielfonds hängt maßgeblich von der wirtschaftlichen Marktentwicklung der von dem Zielfonds gehaltenen Immobilien oder Portfoliounternehmen ab. Treten hierbei nicht die Erwartungen des Zielfondsmanagements ein, führen Minderungen des erzielbaren Veräußerungserlöses auf Ebene des Zielfonds zu einer Verschlechterung des Ergebnisses der Investmentgesellschaft.

– Es besteht das Risiko, dass ein Investitionsobjekt nicht oder nur zu einem niedrigeren Preis als vorgesehen veräußert werden kann.

– Bei Investitionen in Private-Capital-Fonds besteht das Risiko, dass sich politische, rechtliche und wirtschaftliche Änderungen ergeben, die sich negativ auf die Rendite von Anlegern auswirken.

– Bei einer Investition in Private-Capital-Fonds besteht das Risiko, dass das investierte Kapital vollständig verloren gehen kann (Totalverlustrisiko).

– Es bestehen Fremdfinanzierungsrisiken, beispielsweise kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Anschlussfinanzierung nicht oder nur zu ungünstigeren Konditionen als prognostiziert abgeschlossen wird/zustande kommt. Es bestehen Fremdwährungsrisiken. Renditen können infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen.

– Es besteht das Risiko, dass die verwendeten Drittquellen unkorrekte Angaben enthalten oder sich Angaben ändern, ohne dass die Broschüre aktualisiert wird. Das kann sich negativ auf die Rendite der Anleger auswirken.

– Die gegenwärtige Pandemie ist mit großen und teils unbekanntenen Auswirkungen und gesamtwirtschaftlichen Folgen verbunden, die sich negativ auf eine potenzielle Beteiligung an einem Immobilien- oder Private-Equity-Zielfonds auswirken können.

Herausgeberin:

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Bavariafilmplatz 8
82031 Grünwald

Telefon 0800 962 80 00 (kostenfrei)
Telefon +49 89 678 205 500 (Ausland)
Telefax +49 89 678 205 55 00

E-Mail research@wealthcap.com
Internet www.wealthcap.com