

# 2 Marktüberblick Zielfondsinvestments

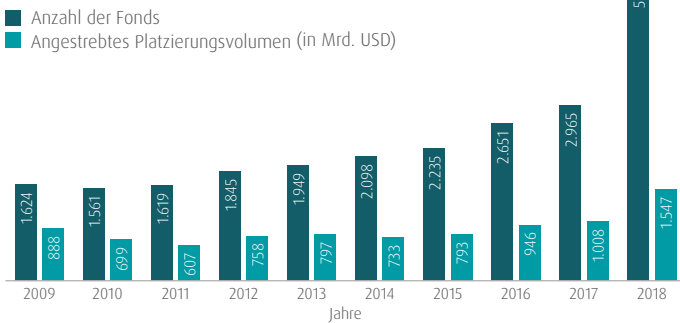
Ausgabe Nr. 2 – Januar 2019

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 Capital

(angestrebtes Volumen und Anzahl der Fonds)<sup>1</sup>

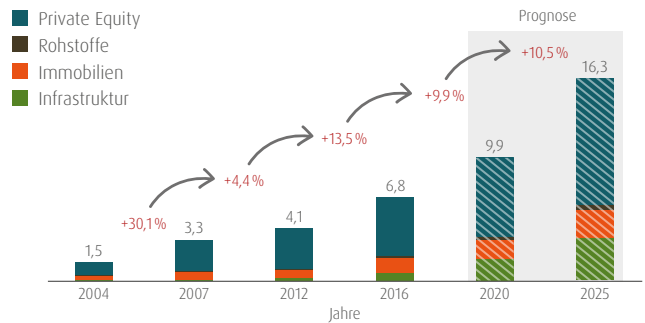


Auf dem Gesamtmarkt Private Capital stieg das Angebot, sowohl hinsichtlich des Zielvolumens als auch der Anzahl der Fonds\*, kontinuierlich seit nunmehr zehn Jahren.

## Nachfrage Private Capital

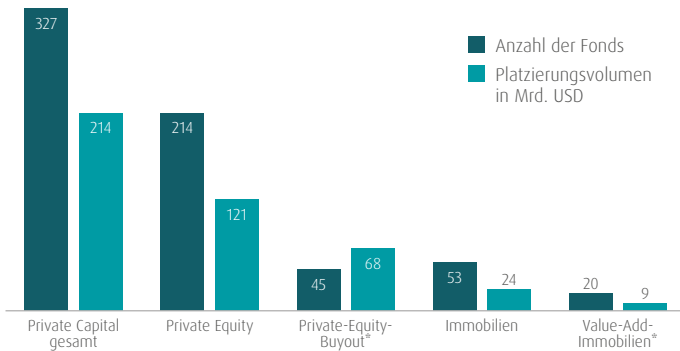
### Entwicklung Private Capital (ohne Private Debt\*)

(verwaltetes Vermögen in Billionen USD inkl. jährlicher Wachstumsraten)<sup>3</sup>



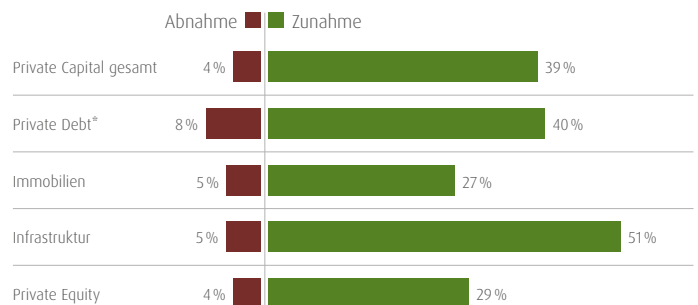
Die Entwicklung und die Aussichten des verwalteten Vermögens zeigen die zunehmende Nachfrage nach alternativen Anlageklassen.

### Platzierung Private Capital nach Volumen und Anzahl der Fonds (Fokus Private Equity und Immobilien) (Q3/2018)<sup>2</sup>



Im dritten Quartal 2018 wurde jeder fünfte Fonds und mehr als ein Drittel des Platzierungsvolumens in den Segmenten Private-Equity-Buyout und Value-Add-Immobilien platziert. In diesen Segmenten liegt der Investitionsfokus von Wealthcap.

### Geplante Veränderung im Gesamtportfolio institutioneller Investoren für die nächsten 12 Monate in % (Prognose)<sup>4</sup>



Zwei von fünf institutionellen Investoren planen, ihre Anteile an Private Capital zu erhöhen, bevorzugt wird dabei klar Infrastruktur. Fast jeder dritte institutionelle Investor möchte auch seine Allokation in Private Equity und Immobilien erhöhen, lediglich 4 bzw. 5 % sehen sich auf der Verkäuferseite.

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

\*Definitionen siehe Seite 2.

# 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** ist die außerbörsliche Beteiligung an Unternehmen.

**Private-Equity-Buyout-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.

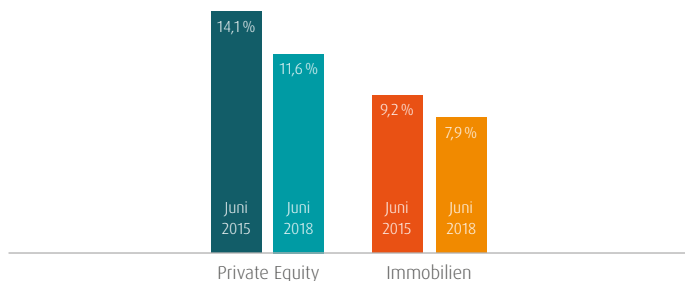
**Private Debt** bezeichnet allgemein die Investition in Finanzierungen, die abseits der Kapitalmärkte in privatwirtschaftlichen Verträgen an Kreditnehmer unterschiedlicher Branchen und in unterschiedlichen rechtlichen Strukturen vergeben werden.

## Quellen

- 1 Quelle: Preqin, Preqin Q3/2018 Private Capital Fundraising Update, Abruf 04.10.2018; Anstieg 2018 durch vermehrte Berücksichtigung von Asienfonds, 2009–2017 jeweils Stand 31.01.; 2018 Stand 30.09.2018.
- 2 Quelle: Preqin, Preqin Q3/2018 Private Capital Fundraising Update, Abruf 04.10.2018.
- 3 Quelle: PwC 2018 Asset & Wealth Management Revolution, Report (PwC AWM Research Centre analysis based on Lipper, Hedge Fund Research and Preqin), Download unter [www.pwc.com/gx/en/asset-management/asset-management-insights/assets/awm-revolution-full-report-final.pdf](http://www.pwc.com/gx/en/asset-management/asset-management-insights/assets/awm-revolution-full-report-final.pdf), Abruf 18.01.2018.
- 4 Quelle: Collier Capital, Global Private Equity Barometer, Sommer 2018; Befragungszeitraum März–April 2018, Angaben beruhen auf einer Befragung von 112 institutionellen Investoren weltweit. Mehrfachnennungen waren dabei zulässig, Abruf 14.09.2018.
- 5 Quelle: Preqin, Preqin Investor Update: Alternative Assets H2-2018, 20.08.2018; die Befragung wurde im Juni 2018 bei 530 institutionellen Investoren weltweit durchgeführt.
- 6 Quelle: Preqin, Preqin Q3/2018 Private Capital Fundraising Update, 11.12.2018; Preqin Q3/2017 Private Capital Fundraising Update, Abruf 12.11.2018.
- 7 Quelle: Preqin, Preqin Quarterly Update: Private Equity, Q3/2018, 2017, 2016; Abruf 12.11.2018.
- 8 Quelle: Preqin, Preqin Quarterly Update: Private Equity, Q3/2018, Abruf 12.11.2018.
- 9 Quelle: Preqin, Preqin Q3/2018 Buyout Deals & Exits, Abruf 04.10.2018.
- 10 Quelle: Preqin, Preqin Quarterly Update: Real Estate, Q3/2018, Abruf 19.10.2018.
- 11 Quelle: Preqin, Preqin Real Estate Spotlight – September 2018, Abruf: 10.11.2018, Preqin, Real Estate in Europe, November 2018, Abruf 12.12.2018.

# Nachfrage: Private Equity und Immobilien im Detail

## Durchschnittliche Renditeerwartung von Investoren (2015 vs. 2018)<sup>5</sup>



## Hauptgründe der Investoren für die Investition in Alternative Assets<sup>5</sup>



### Private Equity

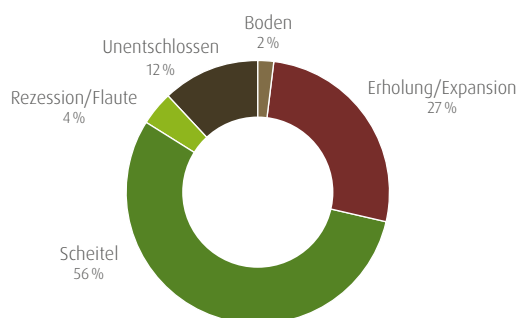
- Diversifikation
- Hohe absolute Rendite
- Hohe risikoadjustierte Rendite



### Immobilien

- Diversifikation
- Sicherer Ertragsstrom
- Inflationsschutz

## Investorensicht zum aktuellen Stand im Marktzyklus<sup>5</sup>



## Zufriedenheit institutioneller Anleger mit der Performanceentwicklung der letzten zwölf Monate<sup>5</sup>

- Erwartungen übertroffen
- Erwartungen erreicht
- Erwartungen nicht erreicht



### Marktdetails

- Zunehmende Streuung: Die Hälfte der Investoren streut über drei oder mehr Anlageklassen (2015: 40%). Streuung als Maßnahme zur Risikodiversifizierung ist der Hauptgrund für Investitionen, wichtiger als eine hohe absolute Rendite.
- Geänderte Investorenbedürfnisse: Hohe Bewertungen und die daraus resultierenden Preise sind die nach Ansicht der Investoren größten Herausforderungen. Mehr als die Hälfte glaubt, dass der Private-Capital-Marktzyklus seinen Scheitelpunkt erreicht hat. Über alle Anlageklassen sind damit die Renditeerwartungen gegenüber 2015 deutlich gesunken.
- Zunehmendes Interesse an Schwellenländern und Asien: Investoren sehen weiterhin in Nordamerika und Europa die besten Investitionsmöglichkeiten. Aufgrund der Preisentwicklungen auf diesen Märkten suchen Investoren vermehrt auch andernorts Investitionsmöglichkeiten.<sup>5</sup>

### Wealthcap Fazit

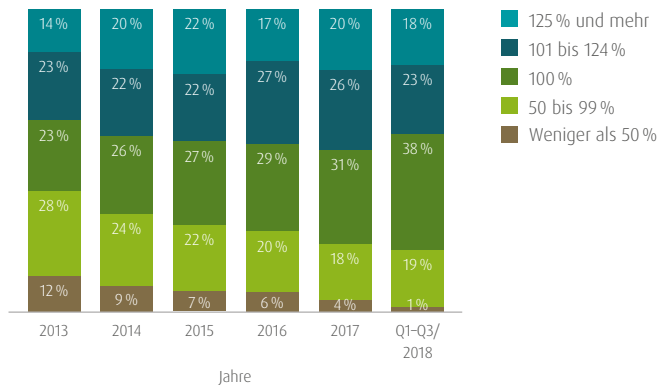
Die zunehmende Einschätzung der Anleger, dass sich die Investitionsmärkte an einem Scheitelpunkt befinden und die aktuellen Bewertungen oberhalb des langfristigen Durchschnitts liegen, führt zu gesunkenen Renditeerwartungen und geänderten Anlegerbedürfnissen. Risikostreuung kommt vor Rendite. Investoren setzen verstärkt auf Diversifikation auch über die entwickelten Investitionsmärkte USA und Europa hinaus. Dennoch wird weiter investiert, nur vergleichsweise wenige institutionelle Investoren wollen ihre Allokation in Private Capital senken.

<sup>5</sup>Definitionen siehe Seite 2.

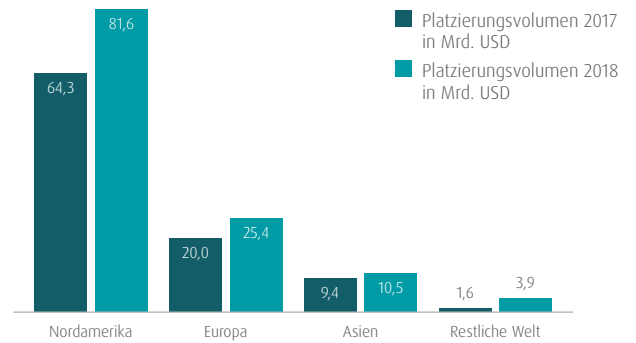
# Angebot: Private Equity

## Kennzahlen Private-Equity-Fonds weltweit

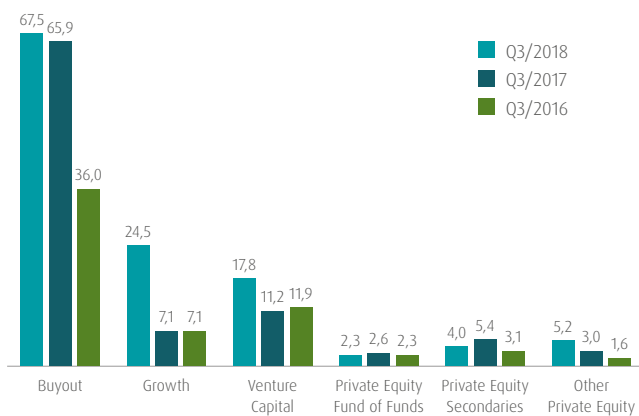
### Erreichen des geplanten Platzierungsvolumens bei Private-Equity-Fonds<sup>8</sup>



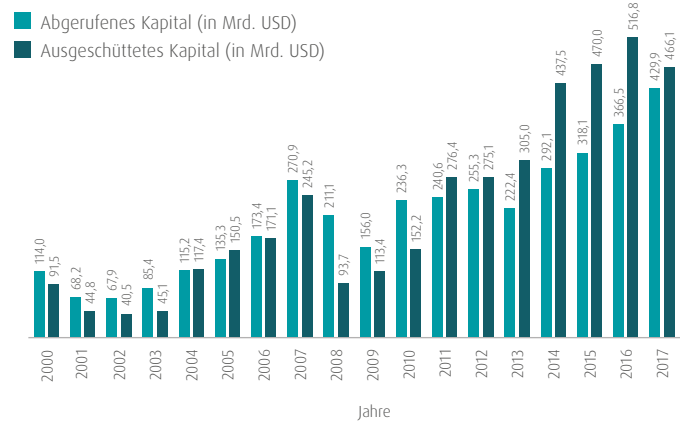
### Geographischer Fokus Private-Equity-Platzierungen in Q3/2018 (in Mrd. USD)<sup>6</sup>



### Platzierungsvolumen Private-Equity-Fonds nach Strategie (in Mrd. USD)<sup>7</sup>



### Höhe der jährlichen Ausschüttungen und Kapitalabrufe bei Private-Equity-Fonds (in Mrd. USD)<sup>8</sup>



#### Marktdetails

- Strategie: Buyout war in Q3/2018, wie auch in den Vorjahren, die beliebteste Anlagestrategie, ohne überdurchschnittliche Zunahmen am prozentualen Anteil des Private-Equity-Platzierungsvolumens zu verzeichnen.
- Zielerreichung: 80% der Private Equity Fonds, die 2018 in der Platzierung waren, erreichten oder übertrafen ihr geplantes Platzierungsvolumen.
- Platzierungsergebnis: Das Platzierungsvolumen im Zeitraum Q1 bis Q3/2018 lag hinsichtlich Volumen (309 Mrd. USD) und Fondsanzahl (799) weit hinter dem Vergleichszeitraum 2017.
- Trend: Die Konzentration des Kapitals auf weniger Fonds setzte sich fort. Die durchschnittliche Fondsgröße nahm weiter zu.
- Ausschüttungen: Das siebte Jahr in Folge überstiegen die Ausschüttungen die Kapitalabrufe.<sup>7</sup>

#### Wealthcap Fazit

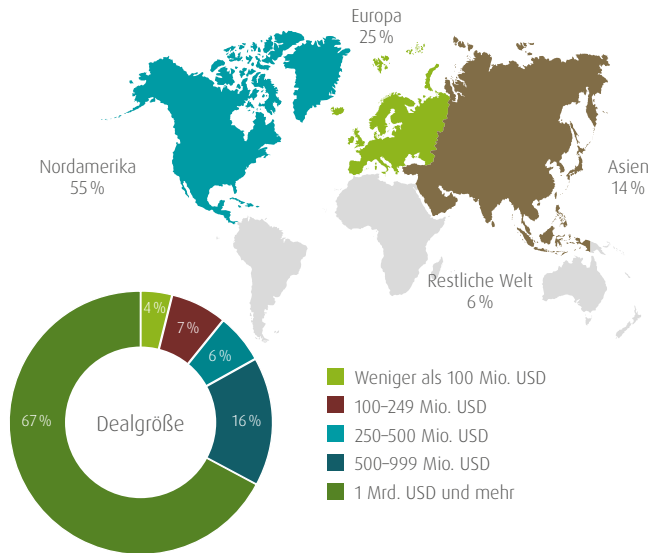
Die Attraktivität von Investitionen in Private Equity wird weiterhin von Investoren wahrgenommen, nicht zuletzt aufgrund der hohen Ausschüttungen der letzten Jahre. Alternative Investments sind im Niedrigzinsumfeld grundsätzlich eine Wahlmöglichkeit. Es werden aber auch große Teile des zurückfließenden Kapitals bei Zufriedenheit wieder in Private Equity investiert. Diese strukturell hohe Nachfrage wird durch ein breites und in der Anzahl steigendes Produktangebot gedeckt.

# Angebot: Private Equity

## Transaktionsmarkt Private-Equity-Buyout weltweit

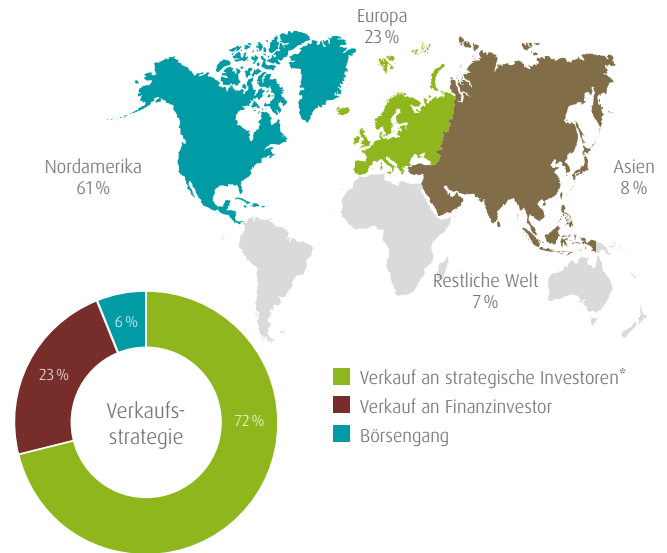
### Ankäufe am Private-Equity-Buyout-Markt im Detail

(Anteil am Ankaufovolumen i. H. v. 93 Mrd. USD in Q3/2018 nach Region und Dealgröße)<sup>9</sup>



### Verkäufe am Private-Equity-Buyout-Markt im Detail

(Anteil am Verkaufsvolumen i. H. v. 85 Mrd. USD in Q3/2018 nach Region und Verkaufsstrategie)<sup>9</sup>



### Beispiele: Transaktionen am Private-Equity-Buyout-Markt, Q3/2018 (weltweit)<sup>9</sup>

Transaktionsart	Unternehmen	Datum	Transaktionsgröße	Lage	Branche
Ankauf	Dun & Bradstreet, Inc.	08.08.2018	6,9 Mrd. USD	USA	IT
Ankauf	Lifepoint Health, Inc.	23.07.2018	5,6 Mrd. USD	USA	Gesundheit
Verkauf	Sedgwick Claims Management Services, Inc.	12.09.2018	6,7 Mrd. USD	USA	Versicherung
Verkauf	Marketo, Inc.	20.09.2018	4,8 Mrd. USD	USA	Software
Verkauf	Aleris International, Inc.	20.06.2018	2,6 Mrd. USD	USA	Industrie

#### Marktdetails

- Ankaufsaktivitäten: In den ersten drei Quartalen 2018 waren Anzahl (3.635) und Transaktionsvolumen (308 Mrd. USD) auf ähnlichem Niveau wie im Vergleichszeitraum 2017.
- Branchen: Industrie, IT und Dienstleistung waren bevorzugte Ankaufsbranchen.
- Verkaufsaktivitäten: In den ersten drei Quartalen 2018 war die Anzahl Verkäufe (1.425) auf ähnlichem Niveau wie im Vergleichszeitraum 2017. Das Verkaufsvolumen (262 Mrd. USD) stieg um 16%.
- Verkaufsstrategie: Der Verkauf an strategische Investoren\* war mit über 70% die am häufigsten genutzte Option.<sup>9</sup>

#### Wealthcap Fazit

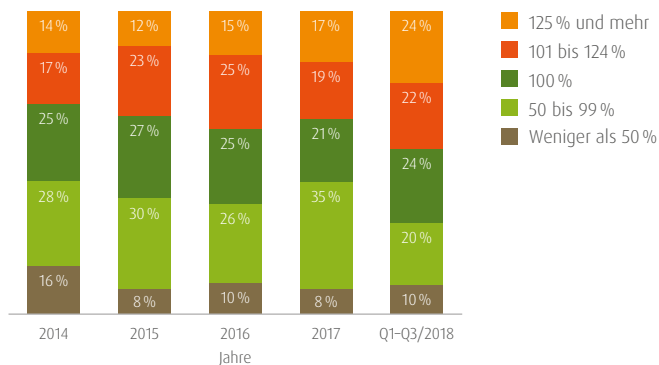
Sowohl der stabil bleibende Anteil des Verkaufs an strategische Investoren\* als auch der ähnlich bleibend hohe Anteil an Eigenkapitalanteil deutet auf ein funktionierendes Markt- und Preisgefüge hin. Nordamerika ist weiterhin der größte Markt für Private-Equity-Buyout-Transaktionen, sowohl bei Ankäufen als auch bei Verkäufen. Europa ist klar vor Asien der zweitgrößte Markt.

<sup>9</sup>Definitionen siehe Seite 2.

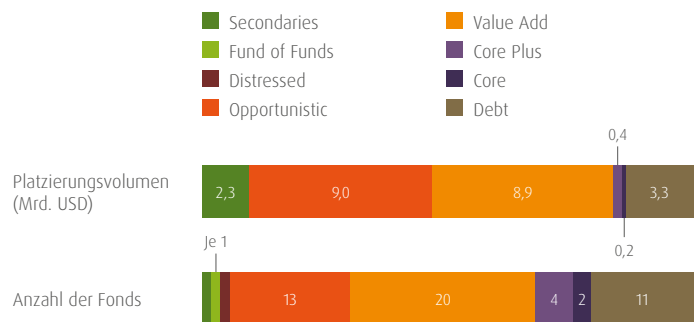
# Angebot: Immobilien

## Kennzahlen Immobilienfonds weltweit

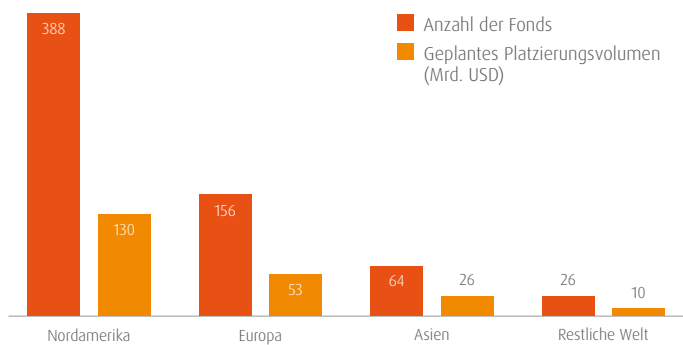
### Erreichen des geplanten Platzierungsvolumens bei Immobilienfonds<sup>2</sup>



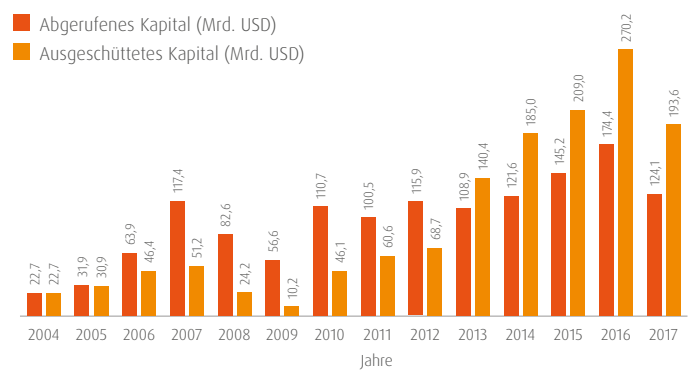
### Platzierung Immobilienfonds nach Investitionsstrategie<sup>10</sup>



### Immobilienfonds in Platzierung nach Investitionsstandort (Q3/2018)



### Höhe der jährlichen Ausschüttungen und Kapitalabrufe (Mrd. USD)<sup>10</sup>



#### Marktdetails

- Platzierungsergebnis: Das Platzierungsvolumen im Zeitraum Q1 bis Q3/2018 lag mit 95 Mrd. USD 18% hinter dem Vergleichszeitraum 2017. Auch die Anzahl der Fonds (212) war rückläufig.
- Zielerreichung: 70% der Immobilienfonds, die 2018 in der Platzierung waren, erreichten oder überschritten ihr geplantes Platzierungsvolumen. Dies ist der höchste Wert seit 2014.
- Trend: Die Konzentration des Kapitals auf eine geringe Anzahl von Fonds setzte sich fort. Mehr als die Hälfte des Platzierungsvolumens stammte von den fünf größten Fonds.
- Fondsstrategie: Bei Platzierungsergebnis und Anzahl der aktuell am Markt angebotenen Fonds dominierten Value Add und Opportunistische Fonds. (Die Abgrenzung ist fließend. Die Fondsmanager gestehen sich in der Regel gewisse Freiheitsgrade bei der Umsetzung ihrer Strategie zu.)
- Ausschüttungen: Das fünfte Jahr in Folge übersteigen die Ausschüttungen die Kapitalabrufe.<sup>10</sup>

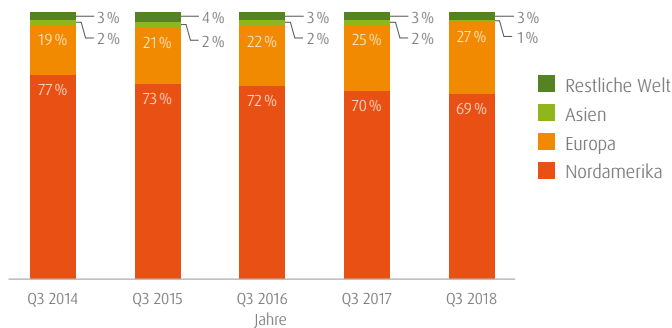
#### Wealthcap Fazit

Die aktuell hohen Ausschüttungen spiegeln die liquiden und prosperierenden Märkte für Immobilienverkäufe wider, die kurze Haltedauern der Immobilien ermöglichen. Das zurückfließende Kapital wird bei Zufriedenheit in die gleiche Anlageklasse investiert. Die Nachfrage wird durch ein steigendes Produktangebot bedient. Der Markt für Anbieter von Immobilienfonds war 2018 attraktiv – das geplante Kapital konnte fast immer bei Investoren eingesammelt werden.

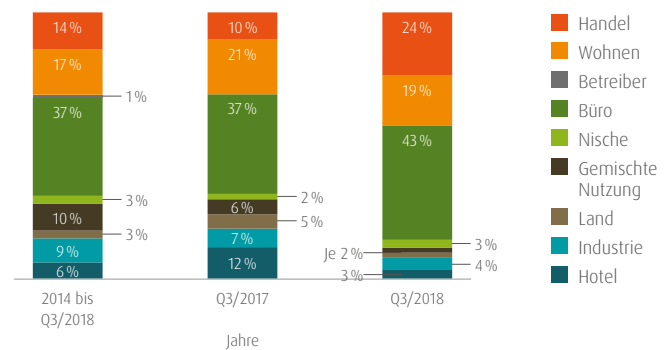
# Angebot: Immobilien

## Transaktionsmarkt Immobilien weltweit

### Anzahl der Transaktionen nach geographischem Investitionsfokus<sup>10</sup>



### Transaktionsbranchen nach Transaktionsvolumen<sup>10</sup>



### Beispiele: Transaktionen am Immobilienmarkt 2018<sup>11</sup>

Transaktionsart	Immobilie	Ort	Nutzungsart	Transaktionsgröße	Datum
Einzeltransaktion	Spring Creek Towers	New York, USA	Handel	905 Mio. USD	Januar 2018
Einzeltransaktion	Devonshire Square	London, GB	Handel	600 Mio. GBP	April 2018
Einzeltransaktion	114 Av. des Champs-Élysées	Paris, F	Handel	600 Mio. EUR	April 2018
Portfoliotransaktion	China, Shopping-Center-Portfolio	16 Standorte, China	Handel	8,4 Mrd. CNY	Januar 2018
Portfoliotransaktion	Canyon Industrial Portfolio	USA	Industrie	1,8 Mrd. USD	März 2018
Portfoliotransaktion	Spain Office Portfolio	Spanien	Büro	11,6 Mrd. EUR	Juli 2018

#### Marktdetails

- Transaktionsaktivitäten: Anzahl (5.838) und Volumen (301 Mrd. USD) der Fonds sanken in Q1 bis Q3/2018 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Im Vergleich zum Vorjahresquartal stieg das Volumen um 13% bei gleichbleibender Anzahl an Transaktionen.
- Fokus: Core-Immobilien verzeichneten einen zunehmenden Transaktionsanteil.
- Strategie: Kleinteilige Transaktionen (Volumen kleiner 50 Mio. USD) dominierten gleichbleibend das Marktgeschehen.
- Geographischer Trend: Im Vergleich Q3/2018 zu Q3/2017 zeigte sich eine zunehmende Transaktionsanzahl in allen Regionen außer Asien. Die Märkte mit den meisten Transaktionen sind im Vergleich der Jahre ab 2014 gleichbleibend Europa und Nordamerika.<sup>10</sup>

#### Wealthcap Fazit

Die Zahlen spiegeln hohe Marktaktivität und gute Finanzierungsbedingungen im weltweiten Immobilienmarkt wider. Gleichzeitig könnte 2018 einen Wendepunkt der Transaktionsvolumina im kurzfristigen Zyklus darstellen. Dies deutet sich sowohl in der leicht sinkenden Zahl der Ausschüttungen als auch in der etwas defensiveren geplanten Investitionstätigkeit an.

# Impressum und ergänzende Hinweise

**Stand:** 12.12.2018 (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 12.12.2018). 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 Markt-

entwicklung 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 Fremdwährungs- und Fremdfinanzierungsrisiken. 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.

**Herausgeberin:** Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Am Tucherpark 16, 80538 München

---

## Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Am Tucherpark 16  
80538 München

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

E-Mail [research@wealthcap.com](mailto:research@wealthcap.com)  
Internet [www.wealthcap.com](http://www.wealthcap.com)