

6 Marktüberblick **Zielfondsinvestments**

Ausgabe Nr. 6 – Rückblick 2. Halbjahr 2021

Vorliegende Ausführungen und Rechercheergebnisse wurden im Zeitraum vor dem Einmarsch Russlands in die Ukraine und den Russland-Sanktionen erstellt. Die Auswirkungen dieser Krise sind folglich in die Bewertungen noch nicht miteinbezogen. Eine Neubewertung der Marktlage kann in absehbarer Zeit erforderlich sein.

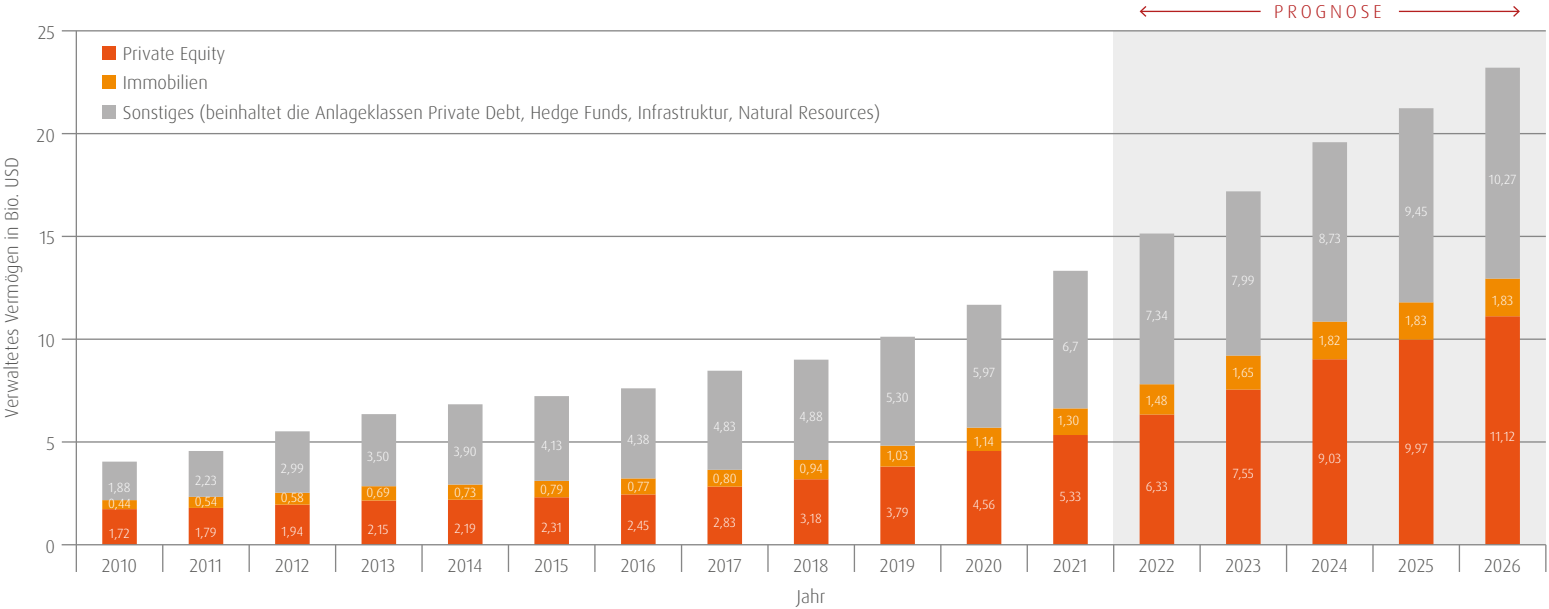
MARKETING-ANZEIGE



**Wealthcap
Research**

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

Entwicklung des weltweit verwalteten Vermögens in institutionellen Zielfonds (in Bio. USD)¹



Wealthcap Fazit

In der Entwicklung des weltweit verwalteten Vermögens spiegelt sich ein wachsendes Angebot, das auf eine wachsende Nachfrage trifft, wider.

Das verwaltete Vermögen von Private Capital hat trotz anhaltender Pandemie den kontinuierlichen Wachstumspfad nicht verlassen.

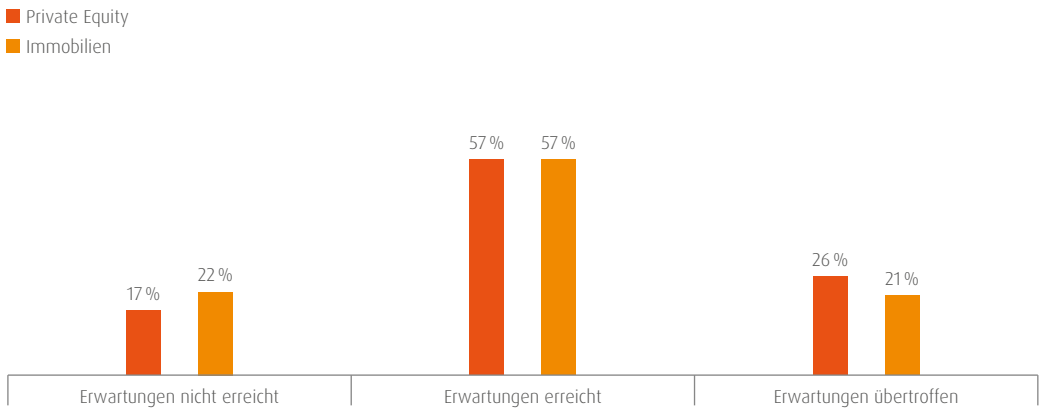
*Definitionen siehe Seite 8.

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.

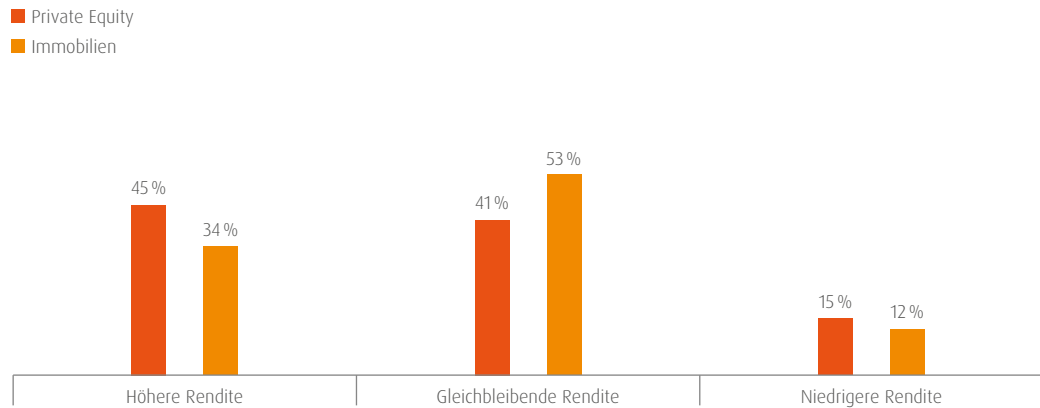
Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den (jeweiligen) Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen (bzw. das jeweilige Informationsdokument), bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

Investorensicht – Private Equity und Immobilien im Detail

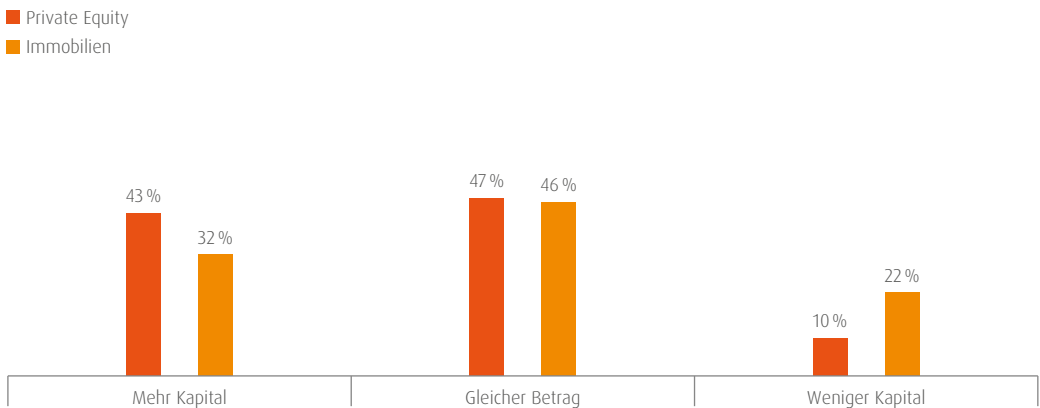
Zufriedenheit der Investoren mit der Renditeentwicklung ihrer Fonds²
(in den vergangenen 12 Monaten)



Erwartungen der Investoren an die Renditeentwicklung ihrer Fonds²
(in den kommenden 12 Monaten und im Vergleich zu den vergangenen 12 Monaten)



Geplante Investitionen²
(in den kommenden 12 Monaten und im Vergleich zu den vergangenen 12 Monaten)

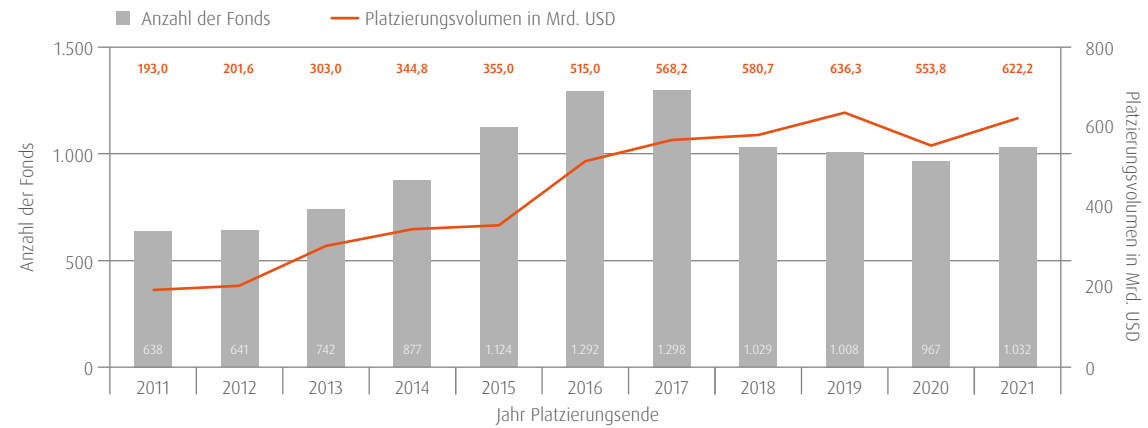


Wealthcap Fazit

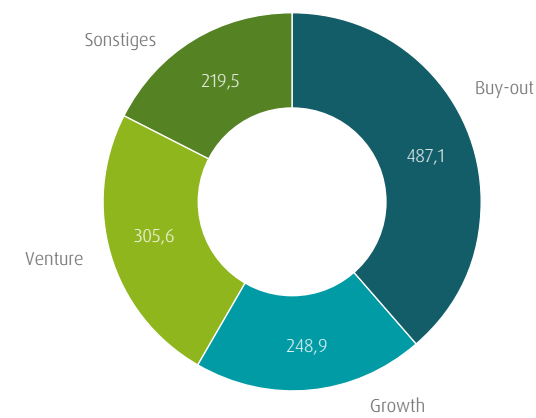
Die Anlage in Alternative Assets wie Private Equity und Immobilien wird auch in der Krise als attraktiv und notwendig betrachtet. Für die Zukunft werden Renditechancen sowie Investitionsoportunitäten gesehen. Investoren blicken der Performance der nächsten 12 Monate optimistisch entgegen. Mehr als 4/5 der Investoren erwarten gleichbleibende oder steigende Renditen. Die Investitionsabsichten befinden sich wieder auf Vorkrisenniveau. Dies mag darin begründet sein, dass die Anlageklassen rückblickend Anlass zur Zufriedenheit gegeben haben.

Private Equity – Kennzahlen Private-Equity-Fonds weltweit

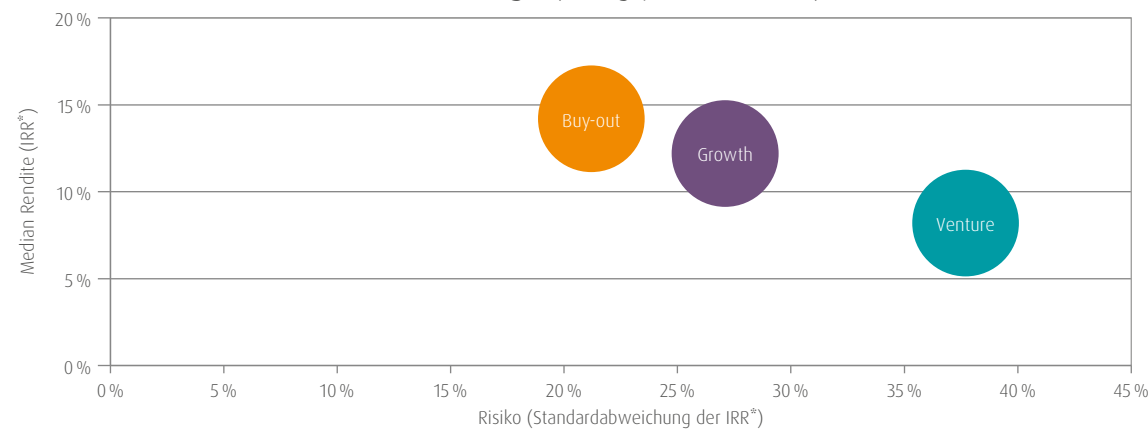
Platzierung Private-Equity-Fonds³



Angestrebtes Platzierungsvolumen nach Investitionsstrategie (in Mrd. USD)⁴



Rendite-Risiko-Profil nach Investitionsstrategie (Auflagejahre 1980–2012)⁴



Wealthcap, eigene Berechnung, Basis Preqin-Daten per 15.12.2021 nach verfügbaren Bewertungen

Wealthcap Fazit

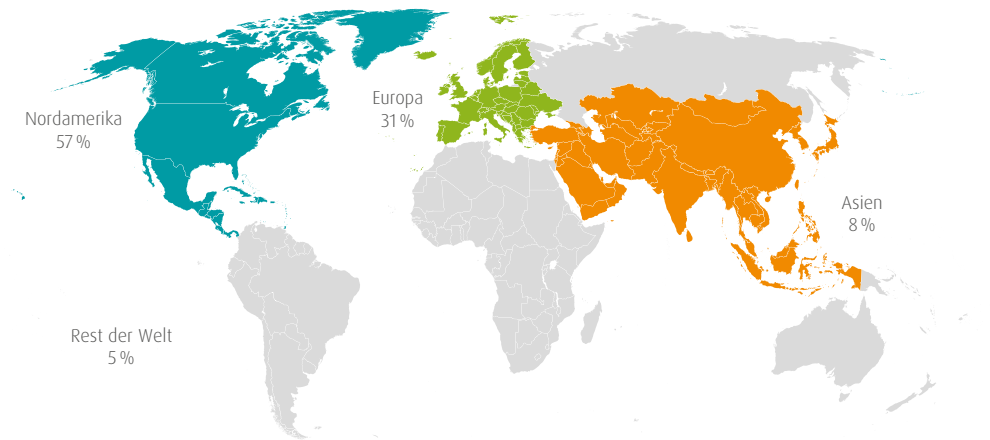
In der Breite des Private-Equity-Marktes ist weder beim Platzierungsvolumen noch bei der Anzahl der Fonds ein dauerhafter Rückgang erkennbar. Buy-out-Fonds sind die Favoriten am Markt, wie sowohl Marktanteil als auch geplantes Platzierungsvolumen zeigen, was im Rendite-Risiko-Profil begründet sein mag. Die Konzentration des Kapitals setzte sich weiter fort. Investoren suchten mit größeren Zeichnungssummen bei großen und erfahrenen Managern Sicherheit. Die zehn größten Fonds sammelten in den ersten drei Quartalen des Jahres 2021 fast ein Drittel des Platzierungsvolumens ein.

³Definitionen siehe Seite 8.

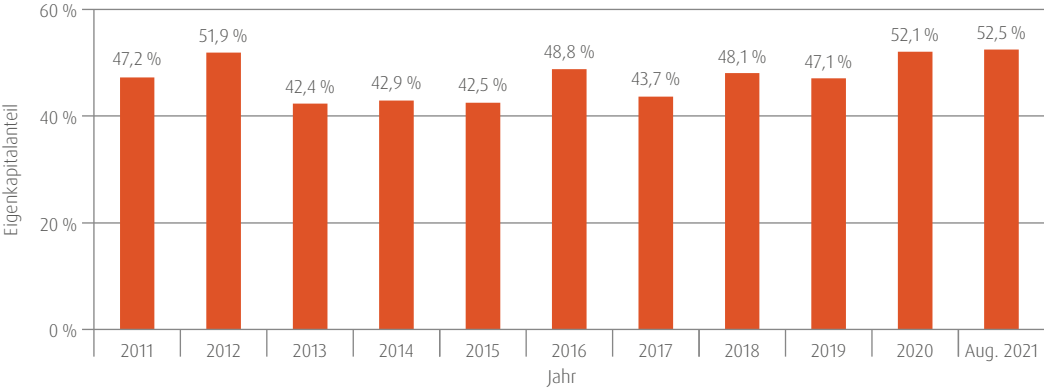
Warnhinweis: Die vergangenen Entwicklungen und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für eine Entwicklung in der Zukunft. Die angegebenen Werte können infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen.

Private Equity – Transaktionsmarkt Private-Equity-Buy-out weltweit

Geografischer Investitionsfokus nach Anzahl der Transaktionen (8.681 im Jahr 2021)⁵

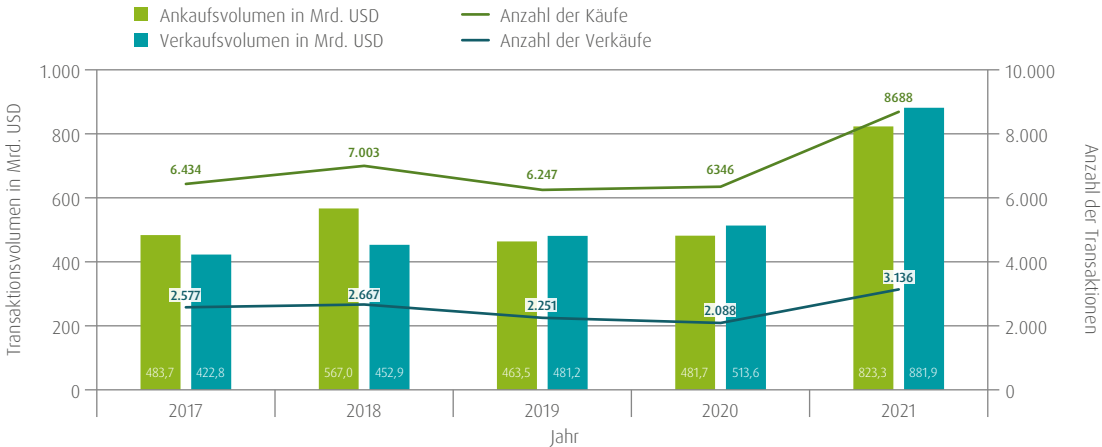


Durchschnittlicher Eigenkapitalanteil in % bei Private-Equity-Buy-out-Transaktionen⁶



Das Eigenkapital umfasst: Gewinnrücklagen des Verkäufers, Verkäuferfinanzierung, Gesellschafterdarlehen, Stamm- und Vorzugsaktien. Es wird als Stammkapital an das operative Unternehmen weitergegeben werden.

Private-Equity-Transaktionen⁵



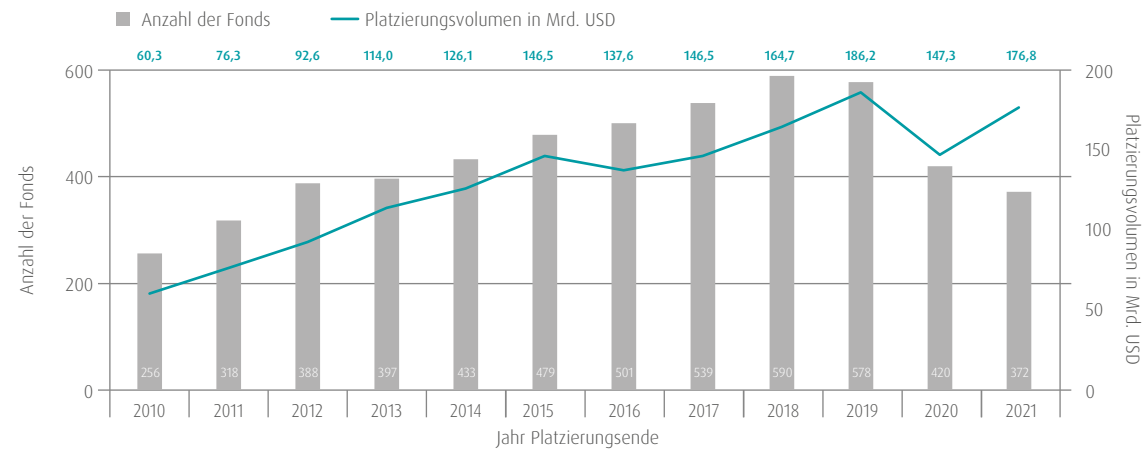
Wealthcap Fazit

Die Transaktionsaktivitäten verzeichneten 2021 sowohl bei Ankäufen als auch bei Verkäufen ein starkes Wachstum. Dazu haben die Aussicht auf eine sich erholende Weltwirtschaft und die Partizipation an niedrigen Finanzierungskosten beigetragen. Dabei ist keine vermehrte Fremdkapitalaufnahme zu beobachten und der Eigenkapitalanteil ist nur leicht gestiegen. Die Märkte blieben lebhaft und führten so zu starken Exit-Aktivitäten sowohl an Unternehmen (strategische Investoren) als auch durch IPOs.

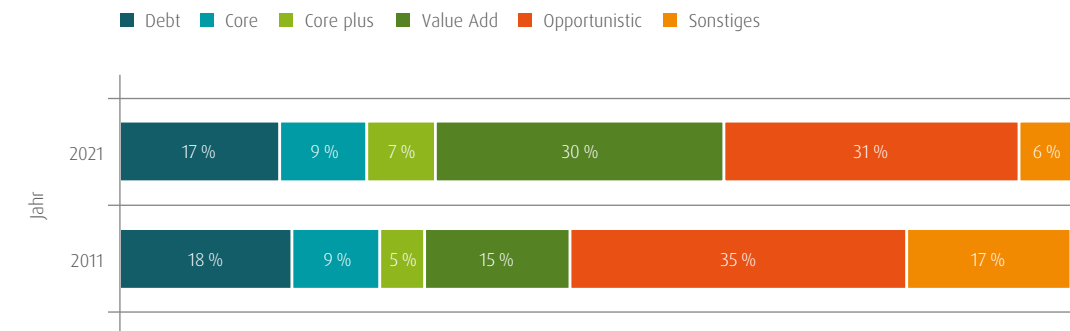
Warnhinweis: Die vergangenen Entwicklungen sind keine verlässlichen Indikatoren für eine Entwicklung in der Zukunft. Die angegebenen Werte können infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen.

Immobilien – Kennzahlen Immobilienfonds weltweit

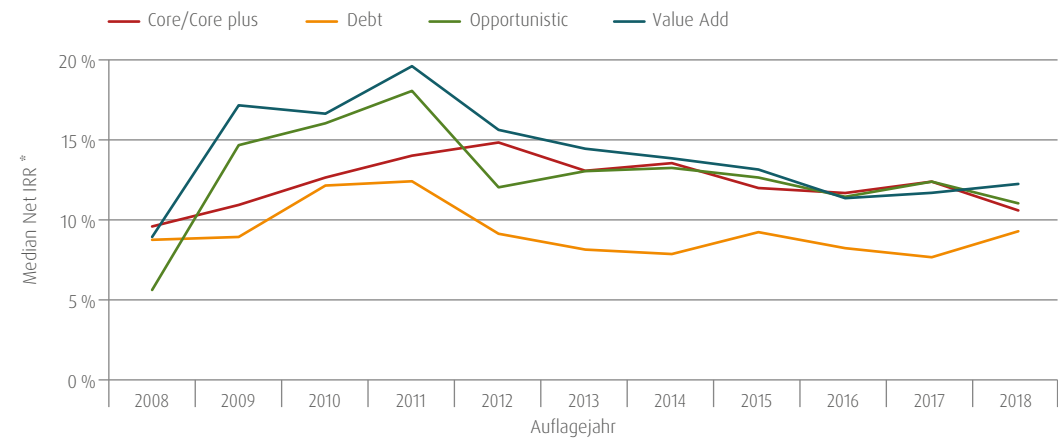
Platzierung Immobilienfonds⁷



Platzierung Immobilienfonds nach Investmentstrategie (in % des gesamten Platzierungsvolumens im jeweiligen Jahr)⁷



Renditeentwicklung (Net IRR in %) nach Auflagejahr und Strategie⁸



⁷Definitionen siehe Seite 8.

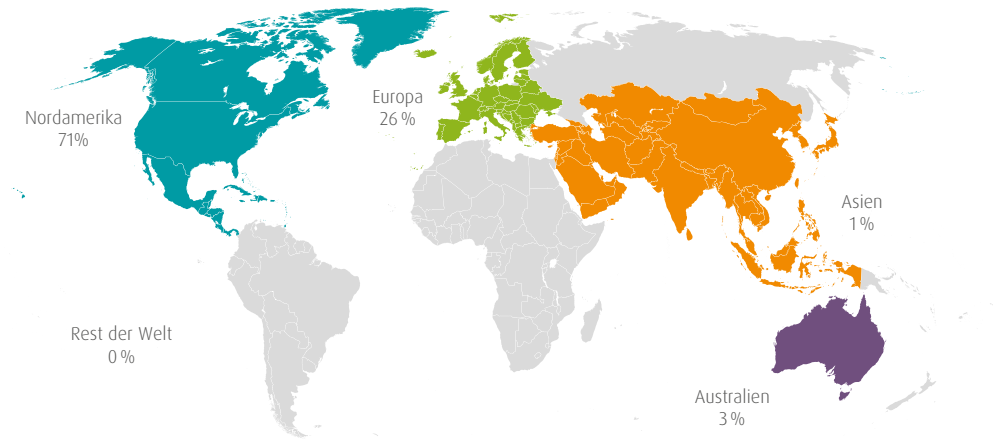
Warnhinweis: Die vergangenen Entwicklungen sind keine verlässlichen Indikatoren für eine Entwicklung in der Zukunft. Die angegebenen Werte können infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen.

Wealthcap Fazit

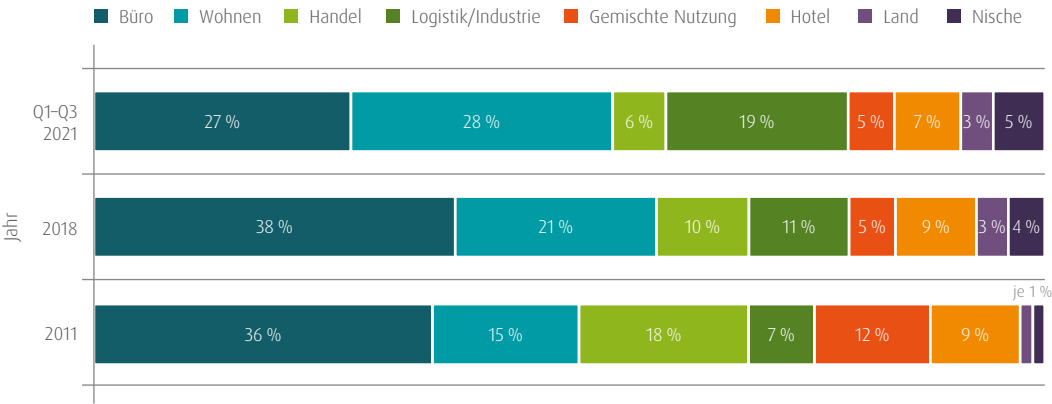
Nachdem 2020 ein schwieriges Jahr für die Anlageklasse Immobilien war, erwies sich 2021 als ein Jahr der Konsolidierung. Das eingesammelte Kapital lag wieder auf Vorkrisenniveau, die Anzahl der Fonds nahm weiter ab, was eine weitere Konzentration des Kapitals zeigt. Bei der Platzierung blieben Value-Add-Strategien gleichauf mit opportunistischen, da Investoren sich auf Strategien konzentrierten, bei denen sie glauben, dass Kapital leicht investiert werden kann. Aktuell und für die nächsten Quartale ist ein sehr differenziertes Bild im Bereich der Immobilientransaktionen zu erwarten.

Immobilien – Transaktionsmarkt Immobilien weltweit

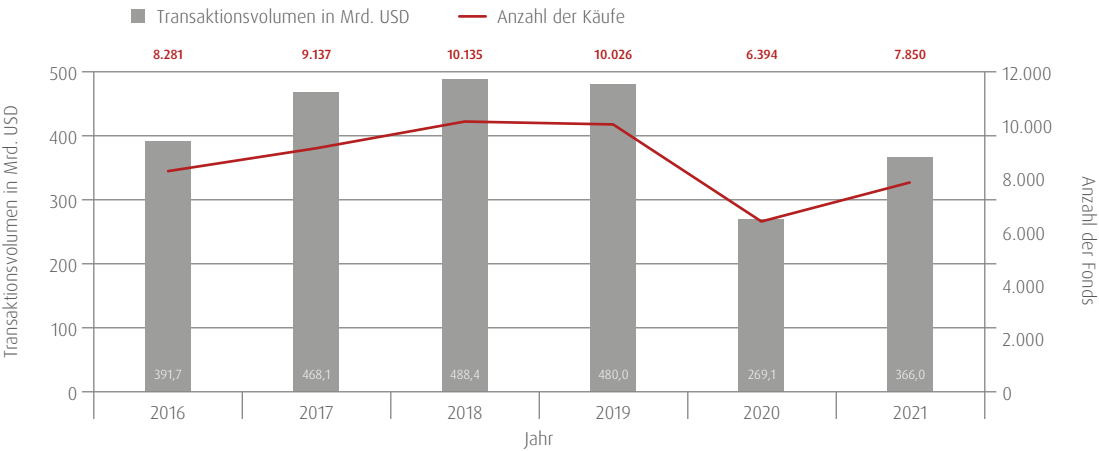
Geografischer Investitionsfokus nach Anzahl der Transaktionen (7.850 im Jahr 2021)⁵



Transaktionsvolumen nach Nutzungsarten
(in % des gesamten Transaktionsvolumens im jeweiligen Jahr)⁷



Immobilientransaktionen^{5, 8}



Wealthcap Fazit

Das Transaktionsgeschehen erholt sich 2021 im Verhältnis zum Vorjahr, liegt aber weiter unter dem Vorkrisenniveau. Es werden in der Tendenz kleinere Opportunitäten präferiert. Das Segment Wohnen führte den Transaktionsmarkt an und wird weiter aktiv gesucht. An Bedeutung gewonnen haben auch Immobilien aus dem Bereich Logistik/Industrie. Einzelhandelsimmobilien litten weiterhin unter einer relativ schwachen Nachfrage, beruhend auf den vielen bestehenden strukturellen Problemen des Einzelhandels. Spannend zu beobachten ist die Entwicklung des Segments Office, das in den Jahren vor Beginn der Corona-Pandemie am bedeutsamsten war.

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, E-Mail-Daten 12.01.2022: 2022 Global Alternatives reports, 2021 annualisiert, 2022–2026 prognostizierte Werte Preqin.
- 2 Preqin, Preqin Investor Update: Alternative Assets, H2/2021, Abruf 01.12.2021 (die Befragung wurde im Juni 2021 unter 231 institutionellen Investoren weltweit durchgeführt).
- 3 Preqin, 2022 Preqin Global Private Equity Report Data Pack, Download vom 28.01.2022.
- 4 Preqin, Datenbankauszug vom 18.02.2022.
- 5 Preqin, Datenbankauszug vom 31.01.2022.
- 6 LCD, an offering of S&P Global Market Intelligence, European Leveraged Buyout Review, August 2021.
- 7 Preqin, 2022 Preqin Global Real Estate Report Data Pack, Download vom 28.01.2022.
- 8 Preqin Quarterly Update: Real Estate, Q3 2021 – Data Pack, Download vom 25.10.2021.

Impressum / ergänzende Hinweise

Warnhinweis

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

Risikohinweise

Der hier ermittelte Private-Capital-Überblick stellt die Einschätzung von Wealthcap dar (Stand 18.02.2022). 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 Büroimmobilien in Deutschland besteht das Risiko, dass sich politische, rechtliche und wirtschaftliche Änderungen ergeben, die sich negativ auf die Rendite von Anlegern auswirken.
- Die tatsächliche Entwicklung des Private-Capital-Markts kann von der Markteinschätzung – insbesondere vor dem Hintergrund der noch nicht absehbaren Folgen der Corona-Pandemie und der geopolitischen Risiken wie z. B. des Ukraine-Konflikts – abweichen.
- 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 unbekannten Auswirkungen und gesamtwirtschaftlichen Folgen verbunden, die sich negativ auf eine potenzielle Beteiligung an einem Immobilien- oder Private-Equity-Zielfonds auswirken können.

Stand

18.02.2022 (soweit nicht anders angegeben).

Quelle

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

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.

Herausgeberin

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Bavariafilmplatz 8
82031 Grünwald

Wir sind für Sie da!

Research und Unternehmenskommunikation

Telefon 0800 962 8000 (kostenfrei)
+49 89 678 205-500 (Ausland)
E-Mail research@wealthcap.com

Internet www.wealthcap.com