

3 Marktüberblick Zielfondsinvestments

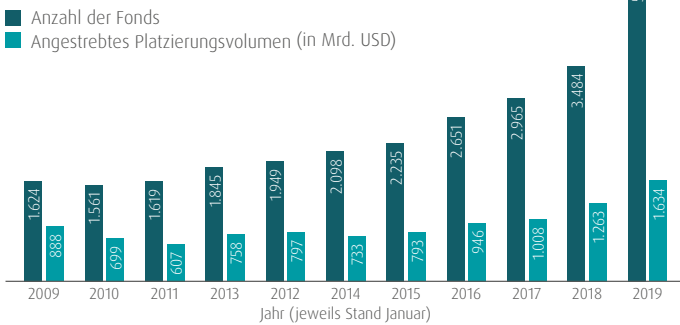
Ausgabe Nr. 3 – Juni 2019



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

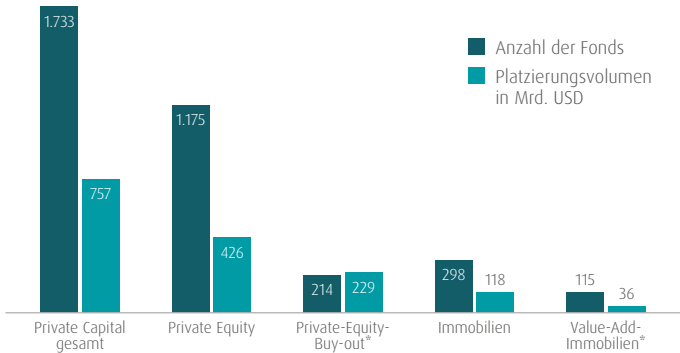
Angebot Private Capital

Angebot Private-Capital-Fonds
(angestrebtes Volumen und Anzahl der Fonds)¹



Auf dem Gesamtmarkt Private Capital steigt das Angebot, sowohl hinsichtlich des Zielvolumens als auch nach der Anzahl der angebotenen Fonds*, kontinuierlich.

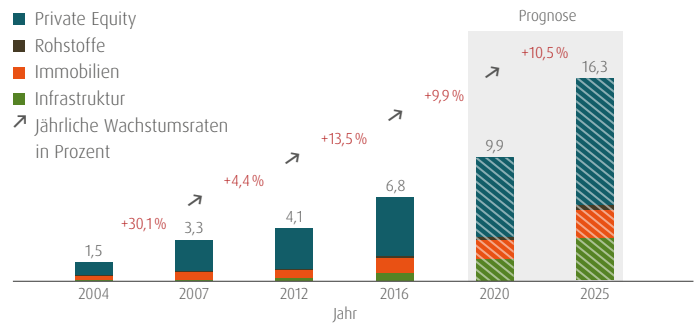
Platzierung Private-Capital-Fonds 2018 mit Fokus Private Equity und Immobilien (Volumen und Anzahl der Fonds)¹



Im Gesamtjahr 2018 wurden 19% der Fonds nach Fondsanzahl und 36% des Platzierungsvolumens mit dem Investitionsfokus von Wealthcap in den Segmenten Private-Equity-Buy-out und Value-Add-Immobilien platziert.

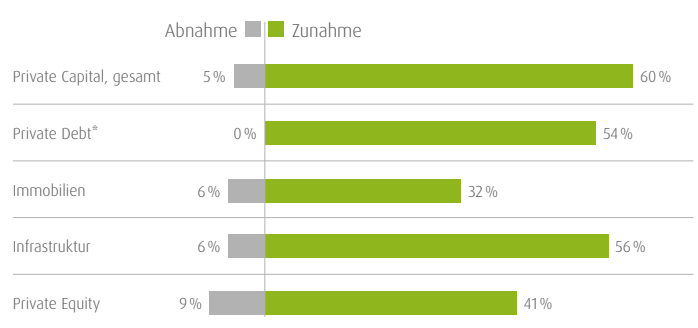
Nachfrage Private Capital

Entwicklung verwaltetes Vermögen an Private Capital in Bill. USD
(ohne Private Debt*)²



Das bisherige Wachstum und die Aussichten des verwalteten Vermögens zeigen die stetig wachsende Nachfrage nach Private Capital.

Geplante Veränderung im Gesamtportfolio institutioneller Investoren für die nächsten 12 Monate in % (Prognose)³



Drei von fünf institutionellen Investoren planen, ihre Anteile an Private Capital zu erhöhen. Bevorzugt werden aktuell Infrastruktur und Private Debt. Jeder dritte möchte seine Allokation in Private Equity und Immobilien erhöhen, lediglich 9% bzw. 6% möchten sie verringern.

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-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.

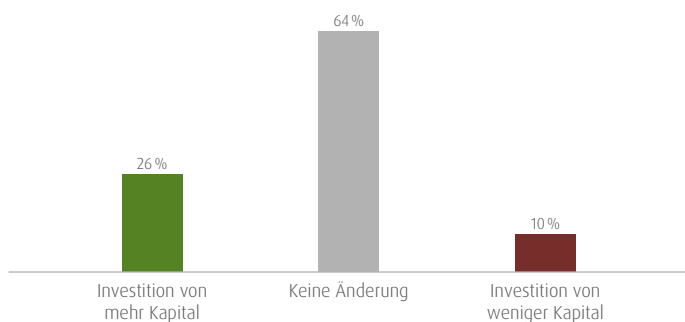
Private Debt bezeichnet allgemein die Investition in Finanzierungen, die abseits der Kapitalmärkte in privatwirtschaftlichen Verträgen an Kreditnehmer unterschiedlicher Branchen und in unterschiedlichen rechtlichen Strukturen vergeben werden.

Quellen

- 1 Quelle: Preqin, Preqin Private Capital Fundraising Update Q4/2018, Abruf 07.01.2019.
- 2 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, Abruf 18.01.2018.
- 3 Quelle: Collier Capital, Global Private Equity Barometer, Winter 2018–2019; Befragungszeitraum September–Oktober 2018, Angaben beruhen auf einer Befragung von 110 institutionellen Investoren weltweit. Mehrfachnennungen waren dabei zulässig, Abruf 29.04.2019.
- 4 Quelle: Preqin, Preqin Investor Update: Alternative Assets H1/2019, Abruf 02.04.2019; die Befragung wurde im November 2018 unter mehr als 400 institutionellen Investoren weltweit durchgeführt.
- 5 Quelle: Preqin, Preqin Quarterly Update: Private Equity & Venture Capital, Q1/2019, Abruf 10.04.2019.
- 6 Quelle: Preqin, Auszug Datenbank Preqin Renditekennzahl, Abruf 17.06.2019.
- 7 Quelle: Preqin, Preqin Quarterly Update: Private Equity & Venture Capital, Q1/2019, 2018, 2017; Abruf 10.04.2019.
- 8 Quelle: Preqin, Auszug Datenbank Preqin Transaktionen Value-Add Immobilien und Private-Equity-Buy-out, Abruf 22.05.2019.
- 9 Quelle: Preqin, Preqin Quarterly Update: Real Estate, Q1/2019, Abruf 10.04.2019.

Nachfrage: Private Equity und Immobilien im Detail

Auswirkungen des Marktumfelds auf Private-Capital-Investitionen von Investoren⁴



Hauptgründe der Investoren für die Investition in Private Capital⁴



Private Equity

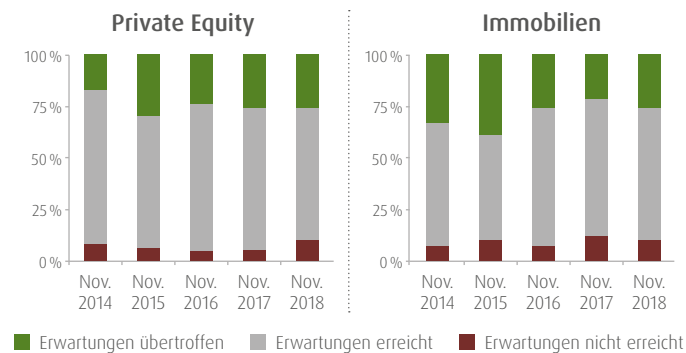
- Diversifikation
- Hohe absolute Rendite
- Hohe risikoadjustierte Rendite



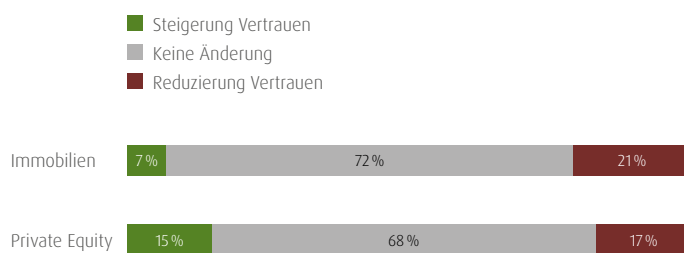
Immobilien

- Diversifikation
- Sicherer Ertragsstrom
- Inflationsschutz

Zufriedenheit der Investoren mit der Renditeentwicklung ihrer Fonds (in den vergangenen 12 Monaten)⁴



Investorenvertrauen in die Renditeentwicklung ihrer Fonds (in den vergangenen 12 Monaten)⁴



Marktdetails

- Zufriedenheit: Ca. 80% der Investoren haben weiterhin unverändertes oder sogar gestiegenes Vertrauen in die Performance der Anlageklassen Private Equity und Immobilien – nur ca. 20% sehen aufgrund der Marktentwicklungen die Renditechancen der beiden Anlageklassen kritischer als vor zwölf Monaten.
- Vertrauen: Aus den zuversichtlichen Erwartungen folgt, dass neun von zehn Investoren im aktuellen Marktumfeld keinen Grund sehen, ihre Allokation in Private Capital zu ändern.
- Streuung: Mehr als 40% aller Investoren streuen auf drei oder mehr Anlageklassen. Mehr als 60% der Private-Equity-Investoren streuen auf mehr als drei Fonds. Bei Immobilien investiert noch mehr als die Hälfte der Investoren in lediglich einen Fonds. Streuung als Maßnahme zur Risikodiversifizierung ist der Hauptgrund für Investitionen – wichtiger als eine hohe absolute Rendite.⁴

Wealthcap Fazit

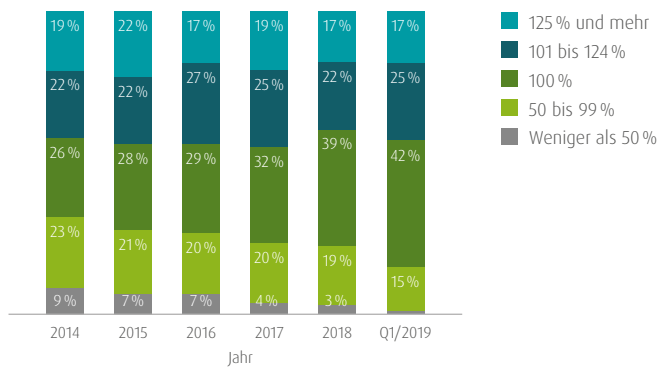
Auch wenn Investoren davon ausgehen, dass sich das Marktumfeld ändern wird, ändert dies nicht ihr Vertrauen in Private Equity oder Immobilien. Die positive Stimmung mag darin begründet sein, dass die Erwartungen bei 80% der Investoren 2018 erfüllt wurden. In unruhigen Zeiten tritt Rendite in den Hintergrund und die größte Motivation für eine Allokation in Private Capital ist Streuung. Aktuell gibt es keine Anzeichen, dass sich die Nachfrage in den nächsten Jahren abschwächen wird.

⁴Definitionen siehe Seite 2.

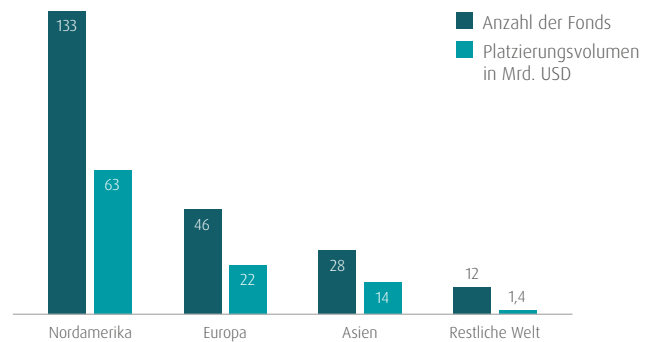
Angebot: Private Equity

Kennzahlen Private-Equity-Fonds weltweit

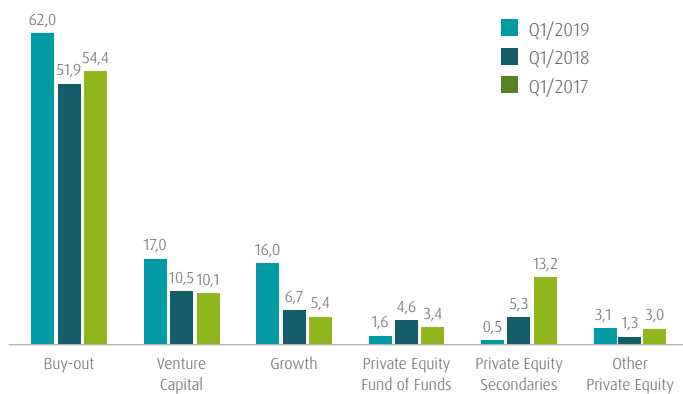
Erreichen des geplanten Platzierungsvolumens bei Private-Equity-Fonds⁵



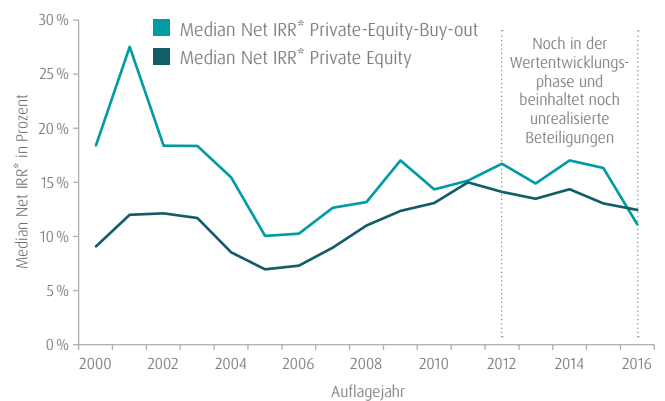
Geographischer Anlagefokus bei Private-Equity-Fonds⁵



Platzierungsvolumen Private-Equity-Fonds nach Anlagestrategie (in Mrd. USD)⁷



Renditeentwicklung Private-Equity-Fonds (Median Net IRR*)⁶



Marktdetails

- Platzierungsvolumen: Die weiter hohe Nachfrage führte zu einem Fondsvolumen von 100 Mrd. USD in Q1/2019. Dies entsprach dem Vergleichszeitraum (Q1/2018: 95 Mrd. USD). Die Anzahl der Fonds sank von 340 in Q1/2018 auf 219 in Q1/2019.
- Trend: Die Konzentration des Kapitals auf wenige große Fonds durch erfahrene Manager setzt sich fort. Diese erreichen oder übertreffen ihre Ziele schnell, kleinere Anbieter brauchen dafür deutlich länger.
- Geographischer Anlagefokus: Asien hat in den letzten Jahren an Beliebtheit gewonnen. In Q1/2019 fokussierte sich das Angebot wieder klar auf Nordamerika. Die Beliebtheit europäischer Strategien ist zwar rückläufig, aber klar an zweiter Stelle.
- Anlagestrategie: Auch in Q1/2019 war Buy-out die beliebteste Anlagestrategie bei Private Equity, ohne ihren Anteil am Platzierungsvolumen überproportional zu erhöhen.⁵

Wealthcap Fazit

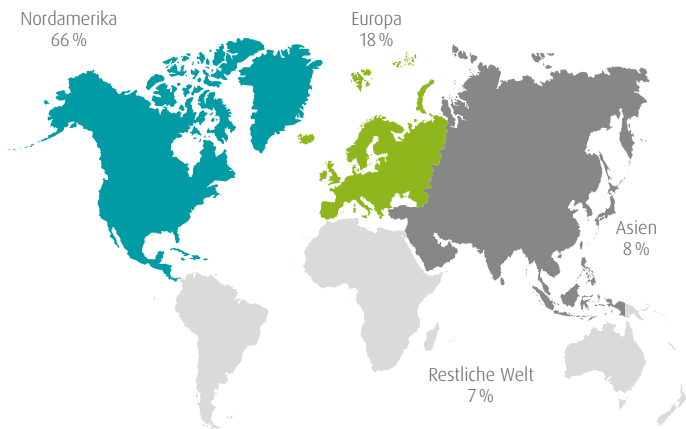
Trotz Unsicherheiten über die zukünftige Entwicklung der Märkte bleibt die Nachfrage weiter hoch, nicht zuletzt aufgrund der hohen Renditen der Vergangenheit. Die aktuelle Sorge der Investoren über die weiteren Entwicklungen führt dazu, dass sich Investoren auf die Top-Anbieter der Branche konzentrieren und diese eine hohe Nachfrage verzeichnen. Obwohl Diversifikation die Hauptmotivation ist, fokussiert sich die Nachfrage auf entwickelte Märkte wie Nordamerika und Europa.

*Definitionen siehe Seite 2.

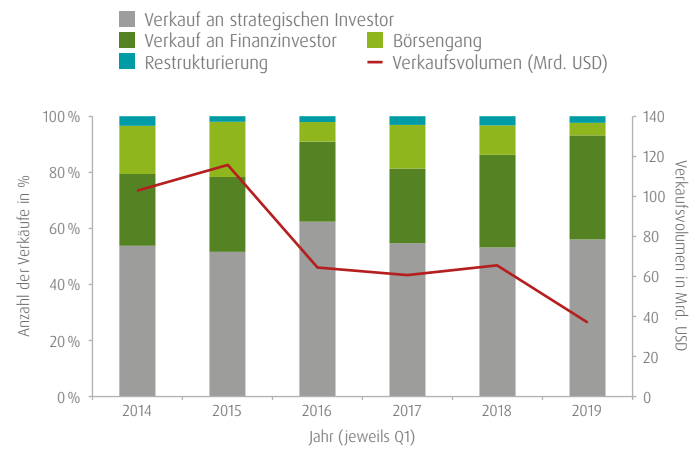
Angebot: Private Equity

Transaktionsmarkt Private-Equity-Buy-out weltweit

Geographischer Investitionsfokus nach Transaktionsvolumen (Gesamtes Ankaufsvolumen 101 Mrd. USD)⁵



Verkäufe nach Exitkanal⁵



Beispiele: Transaktionen am Private-Equity-Markt 2019⁸

Unternehmen	Land	Branche	Transaktionsgröße	Datum
Cox Enterprises Inc's 14 Regional TV Stations	USA	Medien und Telekommunikation	3.000 Mio. USD	Februar 2019
IFCO Systems	Deutschland	Verpackung	2.500 Mio. USD	Februar 2019
B&B Hotels	Frankreich	Hotel	2.121 Mio. USD	Mai 2019
Doc Generici	Italien	Gesundheitswesen	1.228 Mio. USD	April 2019
Solveig Gas Norway	Norwegen	Energie und Versorgung	1.139 Mio. USD	Januar 2019

Marktdetails

- Ankaufsaktivitäten: In Q1/2019 sank die Anzahl der Ankäufe (1.100) im Vergleich zu Q1/2018 (1.300) um 15%. Auch das Transaktionsvolumen von 101 Mrd. USD war im Vergleich (130 Mrd. USD in Q1/2018) rückläufig.
- Verkaufsaktivitäten: In Q1/2019 sank die Anzahl der Verkäufe (380) im Vergleich zu Q1/2018 (457) um 17%. Das Verkaufsvolumen von 37 Mrd. USD war im Vergleich (65 Mrd. USD in Q1/2018) stark rückläufig.
- Transaktionsaktivitäten: Der Rückgang zeigt sich besonders in Europa. Dies kann sowohl die Unsicherheiten am Kapitalmarkt aus Q4/2018 widerspiegeln, die sich in Q1/2019 ausgewirkt haben, als auch die Ungewissheit über die Brexit-Entwicklungen.
- Verkaufsstrategie: Mit 56% ist der Verkauf an strategische Investoren* weiter die am häufigsten genutzten Option.⁵

*Definitionen siehe Seite 2.

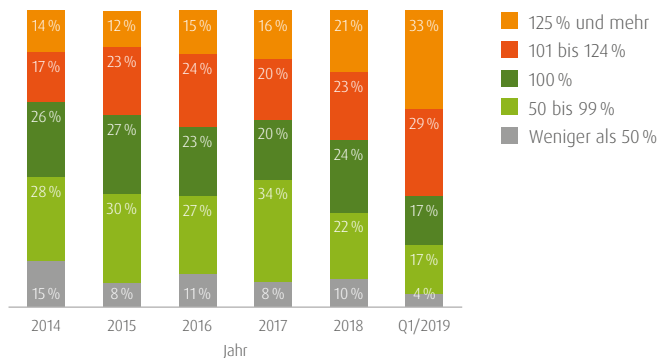
Wealthcap Fazit

Der Transaktionsmarkt ist ein aktuell anspruchsvolles Marktumfeld, charakterisiert durch ambitionierte Bewertungen und hohe Mengen an verfügbarem Kapital. Sowohl der stabil bleibende Anteil des Verkaufs an strategische Investoren als auch der weiterhin hohe Eigenkapitalanteil deuten beim aktuellen Umfeld auf ein funktionierendes Markt- und Preisgefüge hin.

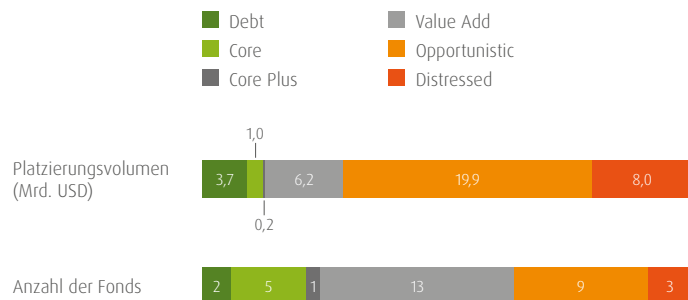
Angebot: Immobilien

Kennzahlen Immobilienfonds weltweit

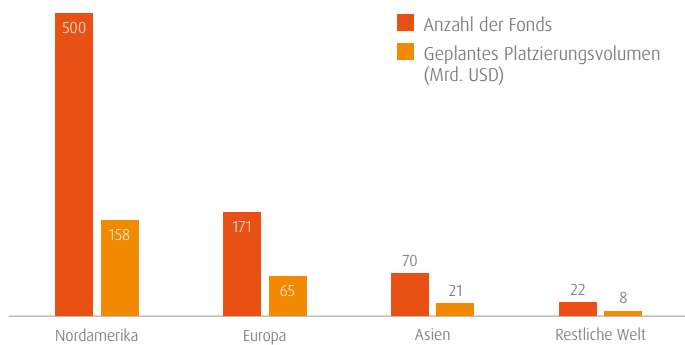
Erreichen des geplanten Platzierungsvolumens bei Immobilienfonds⁹



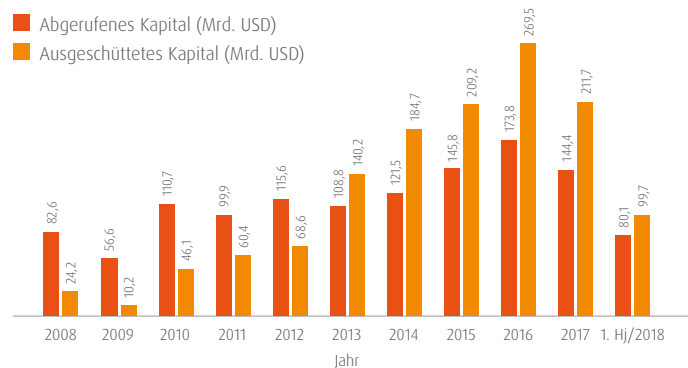
Platzierung Immobilienfonds nach Investitionsstrategie (Q1/2019)⁹



Immobilienfonds in Platzierung nach Investitionsregion (Q1/2019)⁹



Höhe der jährlichen Ausschüttungen und Kapitalabrufe⁹



Marktdetails

- Platzierungsziele: Ca. 80 % der Fonds, die in Q1/2019 in Platzierung waren, erreichten oder übertrafen ihr geplantes Volumen.
- Platzierungsvolumen: Die anhaltende Nachfrage führt zu einem Fondsvolumen von 39 Mrd. USD in Q1/2019, identisch mit dem Vergleichszeitraum Q1/2018. Die Anzahl der Fonds sank drastisch auf ein Drittel (von 92 Fonds in Q1/2018 auf 33 in Q1/2019).
- Trend: Die Konzentration des Kapitals auf wenige große Fonds setzt sich fort. Die fünf größten Fonds bieten in Q1/2019 knapp 80 % des Volumens an.
- Strategie: Fonds mit den Anlagestrategien Value Add und Opportunistic dominieren mit knapp 70 % bei Fondsanzahl und Platzierungsvolumen den Markt in Q1/2019.
- Ausschüttungen: Auch im 1. Halbjahr 2018 (letztes verfügbares Datum) überstiegen die Ausschüttungen die Kapitalabrufe.⁹

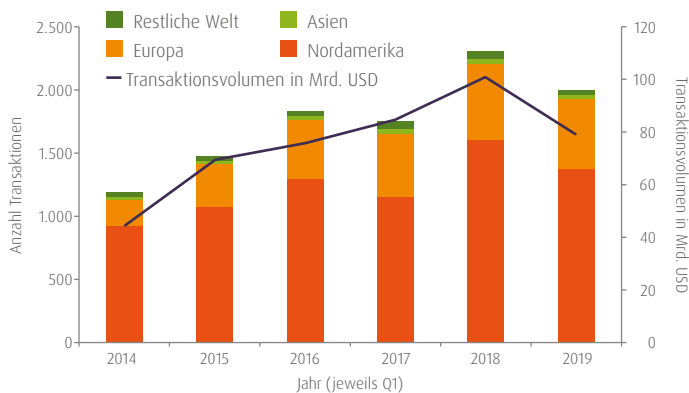
Wealthcap Fazit

Von den Unsicherheiten über die zukünftige Entwicklung der Märkte lässt sich die Immobilienbranche aktuell nicht stark beeinflussen. Die Nachfrage bleibt hoch und führt zu einem beispiellosen Wettbewerb, der die Preise nach oben treibt. Mehr Anleger suchen Sicherheit, was sich darin zeigt, dass die Nachfrage nach Fonds erfahrener Manager steigt.

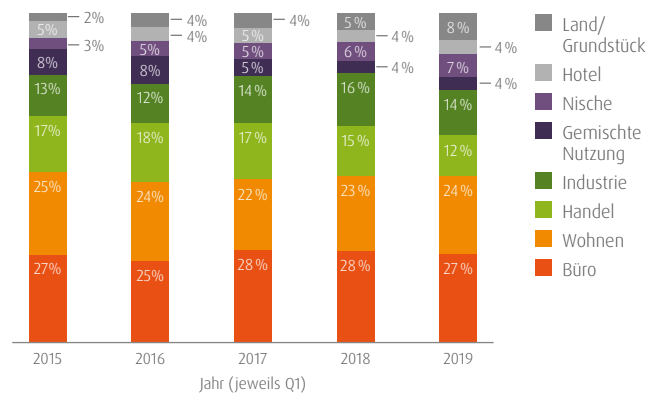
Angebot: Immobilien

Transaktionsmarkt Immobilien weltweit

Regionaler Investitionsfokus nach Anzahl der Transaktionen⁹



Nutzungsarten nach Transaktionsvolumen⁹



Beispiele: Transaktionen am Immobilienmarkt 2019⁹

Immobilie	Land	Nutzungsart	Transaktionsgröße	Datum
Paris, Office Portfolio	Frankreich	Büro	1.898 Mio. USD	Februar 2019
The Huangpu Greenland Center	China	Bauland	1.528 Mio. USD	April 2019
Residential Portfolio	USA	Wohnen	1.400 Mio. USD	Februar 2019
Industrial Portfolio	Japan	Industrie	910 Mio. USD	Januar 2019
Seoul Square	Südkorea	Büro	825 Mio. USD	Februar 2019

Marktdetails

- Transaktionen: Mit knapp 2.000 Transaktionen, die sich auf ein Volumen von 79 Mrd. USD beliefen, ist die Anzahl der Transaktionen gegenüber dem Vergleichszeitraum gesunken (Q1/2018 mit 2.300 Transaktionen und 100 Mrd. USD), im historischen Vergleich aber robust.
- Anlagentrend: Die Abschwächung in Q1/2019 spielte sich in den Nutzungsarten Büro, Handel und Industrie ab, während Nischen, Grundstücke und Hotels Zuwächse verzeichneten.
- Regionaler Fokus: Die Mehrheit der Transaktionen fand wie auch in den Vorjahren in den entwickelten Märkten Nordamerika und Europa statt.
- Transaktionsvolumen: Die Anzahl der Mega-Deals (im Wert von 1 Mrd. USD oder mehr) blieb auf dem Niveau von Q4/2018, die Anzahl kleiner Deals (im Wert von weniger als 100 Mio. USD) fiel um ein Fünftel.⁹

Wealthcap Fazit

Die gleichbleibend hohen verfügbaren Mittel durch die anhaltende Nachfrage nach Immobilienfonds lassen auch am Transaktionsmarkt den Wettbewerb weiter steigen. Fondsmanager investieren weiter in etablierte Märkte, dabei auch in kleinere Branchen und Strategien. Der Fokus liegt zunehmend auf größeren Transaktionen.

Impressum und ergänzende Hinweise

Stand: 15.06.2019, 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 15.06.2019). 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 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

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 55 500

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