

# Zielfondsinvestments Überblick

## Analyse des globalen Private-Capital-Marktes

Ausgabe Nr. 1 – Mai 2018

WERBUNG

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

### Angebot

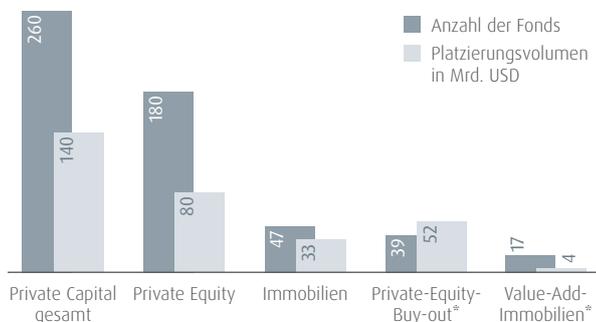
Private Capital

#### Angebot Private Capital nach angestrebtem Volumen und Anzahl der Fonds\* (jeweils Stand 31.01.)<sup>1</sup>



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

#### Platzierung Private Capital nach Volumen und Anzahl der Fonds (Fokus Private Equity und Immobilien) (Q1 2018)<sup>1</sup>



» Im ersten Quartal 2018 wurden 33% der Fonds nach Fondsanzahl und 61% des Platzierungsvolumens mit dem Investitionsfokus von Wealthcap in den Segmenten Private-Equity-Buy-out und Value-Add-Immobilien platziert.

**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.

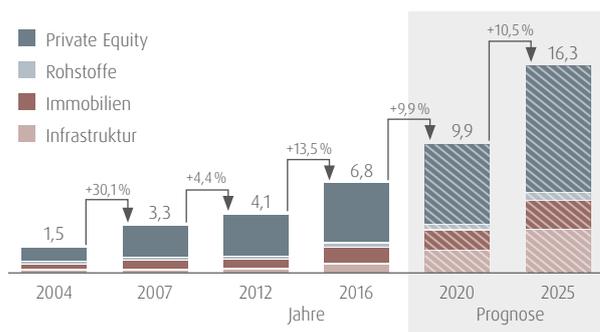
\*Definitionen siehe Seite 2.

### Nachfrage

Private Capital

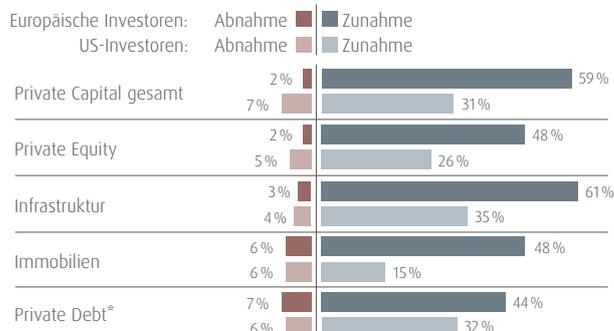
#### Entwicklung Private Capital (ohne Private Debt\*)

(verwaltetes Vermögen in Billionen USD inkl. jährlicher Wachstumsraten)<sup>2</sup>



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

#### Geplante Veränderung im Gesamtportfolio institutioneller Investoren für die nächsten 12 Monate in % (Prognose)<sup>3</sup>



» Institutionelle Investoren planen, ihre Anteile an der Vermögensaufteilung besonders in Private Equity, Infrastruktur und Immobilien 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 mit sehr hohen Mindestzeichnungssummen vorbehalten sind, sich meist nicht im öffentlichen Vertrieb befinden und mit einer festen Laufzeit von mehreren Jahren verbunden sind.

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

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

**Governance** bezeichnet das Steuerungs- bzw. Regelungssystem in einer Gesellschaft.

## Quellen

- 1 Quelle: Preqin, Q1 2018 Fundraising Update, Abruf 04.04.2018.
- 2 Quellen: PwC 2018 Asset & Wealth Management Revolution, Report (PwC AWM Research Centre analysis based on Lipper, Hedge Fund Research and Preqin), Download unter <https://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 2017–18; Befragungszeitraum September–Oktober 2017, Angaben beruhen auf einer Befragung von 110 institutionellen Investoren weltweit. Mehrfachnennungen waren dabei zulässig, Abruf 25.01.2018.
- 4 Quelle: Preqin, Preqin Investor Outlook: Alternative Assets, 1. Halbjahr 2018, Abruf 15.02.2018.
- 5 Quelle: Preqin, Private Equity & Venture Capital Spotlight, Februar 2018, Abruf 25.02.2018; Datenabruf Preqin 08.01. und 27.03.2018.
- 6 Quelle: Preqin, Preqin Buyout Deals and Exits 2017, Abruf 12.01.2018; Preqin Datenabruf 27.03.2018.
- 7 Quelle: Preqin, Preqin Real Estate Spotlight, Februar 2018, Abruf 20.02.2018.
- 8 Quelle: Preqin, Abruf 15.01. und 09.04.2018.
- 9 Quelle: Preqin Global Real Estate Report Spotlight, Januar 2018, Abruf 03.02.2018; Preqin Datenabruf 06.02.2018.

## Impressum und ergänzende Hinweise

**Stand:** 09.04.2018 (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 09.04.2018). 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.

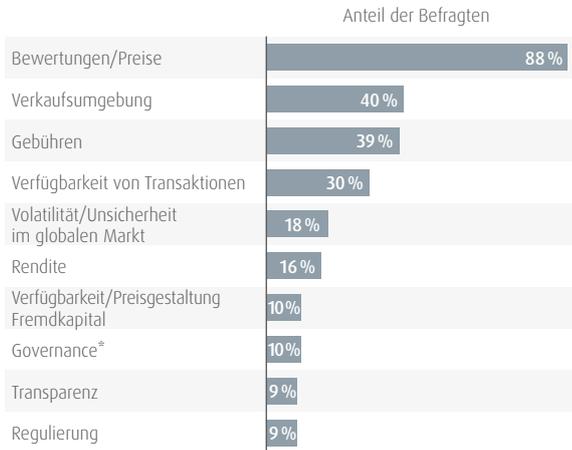
**Herausgeberin:** Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Am Tucherpark 16, 80538 München

# Private Equity und Immobilien

Nachfrage: Herausforderungen und Renditeerwartungen aus Sicht der Investoren weltweit

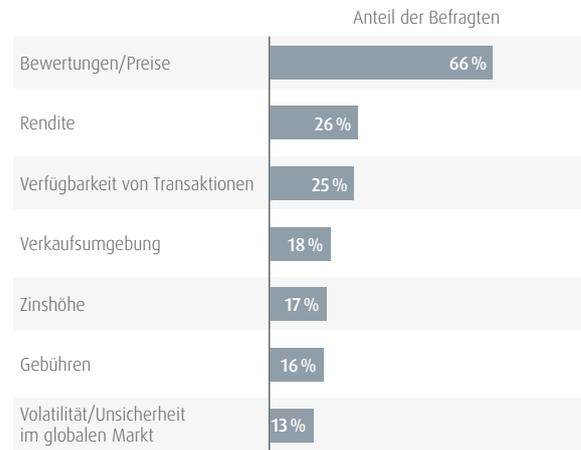
## Private Equity

### Herausforderungen nach Ansicht der Private-Equity-Investoren 2018<sup>4</sup>

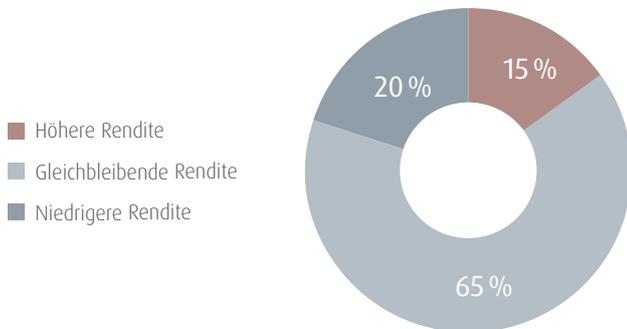


## Immobilien

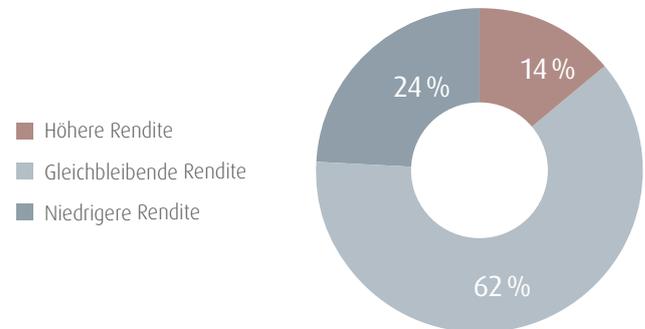
### Herausforderungen nach Ansicht der Immobilieninvestoren 2018<sup>4</sup>



### Renditeerwartung der Private-Equity-Investoren in % für die nächsten 12 Monate im Vergleich zur Rendite der vergangenen 12 Monate (Dezember 2017)<sup>4</sup>



### Renditeerwartung der Immobilieninvestoren in % für die nächsten 12 Monate im Vergleich zur Rendite der vergangenen 12 Monate (Dezember 2017)<sup>4</sup>



## Wealthcap Fazit

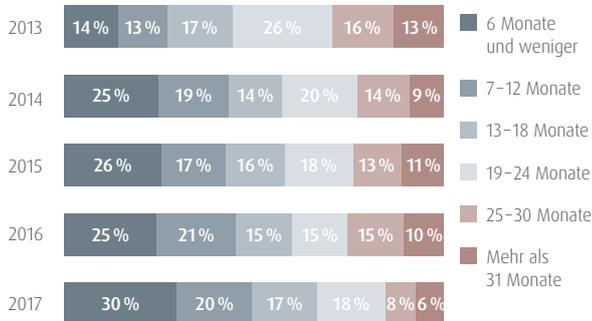
- » Hohe Bewertungen, die daraus resultierenden Preise sowie Unsicherheiten über Ankaufs- und Verkaufsmöglichkeiten sind nach Ansicht der Private-Equity- und Immobilieninvestoren die Hauptherausforderungen am Markt
- » Die Herausforderungen beeinflussen die Renditeerwartungen der Investoren jedoch nicht signifikant. Lediglich 24 % der Investoren von Immobilienfonds und 20 % bei Private-Equity-Fonds erwarten für die nächsten 12 Monate weniger Rendite als in den zurückliegenden 12 Monaten

\* Definitionen siehe Seite 2.

# Private Equity

## Kennzahlen Private-Equity-Buy-out-Fonds weltweit

### Länge des Platzierungszeitraums von Private-Equity-Fonds<sup>5</sup>



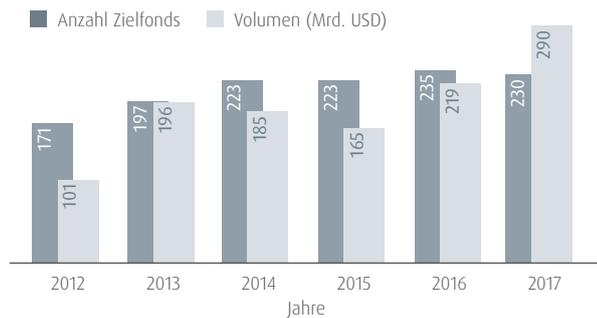
Gesamtmarkt Private Equity hier repräsentativ für Teilmarkt Private-Equity-Buy-out

### Erreichen der geplanten Zielvolumens des Private-Equity-Fonds<sup>5</sup>



Gesamtmarkt Private Equity hier repräsentativ für Teilmarkt Private-Equity-Buy-out

### Platzierung Private-Equity-Buy-out-Fonds nach Volumen und Anzahl der Fonds<sup>5</sup>



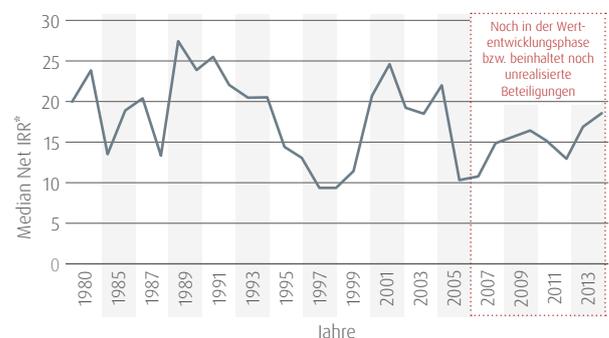
## Wealthcap Fazit

- » Das Erreichen oder Überschreiten des geplanten Platzierungsvolumens bei immer kürzeren Platzierungszeiträumen zeigt die hohe Nachfrage von Investoren nach Private-Equity-Anlagen
- » Der Anstieg des Fondsvolumens bei niedrigerer Anzahl der Fonds zeigt, dass die platzierten Fonds größer geworden sind, das eingesammelte Kapital konzentriert sich auf weniger und damit größere Anbieter

## Wealthcap Fazit

- » Private-Equity-Buy-out-Fonds zeigten seit 1980, mit Ausnahme der Auflagejahre 1997 und 1998, Renditen (Median Net IRR<sup>\*</sup>) im zweistelligen Bereich (dabei ist zu berücksichtigen, dass die von den kürzlich aufgelegten Zielfonds gehaltenen Unternehmensanteile mögliche noch nicht realisierte Wertentwicklungen beinhalten, die ggf. erst im Laufe der Zielfondsentwicklung eine Wirkung zeigen werden)
- » Die Wertentwicklung und die Höhe der Ausschüttungen unterstützen eine wachsende Nachfrage

### Renditeentwicklung (Median Net IRR<sup>\*</sup> Private-Equity-Buy-out-Fonds, nach Auflagejahr)<sup>5</sup>



**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.

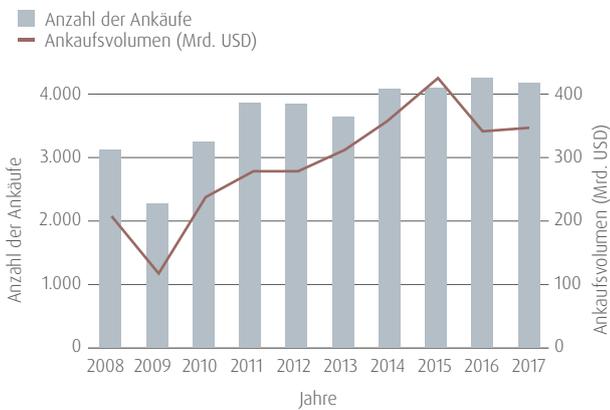
Die Angabe Median Net IRR bildet die Rendite nach Abzug von Zielfondskosten und weiteren Kosten ab. Es handelt sich somit nicht um die Rendite, die der Anleger erhält. Es besteht das Risiko, dass der Anleger die Median Net IRR für seine Rendite hält und nicht erkennt, dass seine Rendite geringer ist.

\* Definitionen siehe Seite 2.

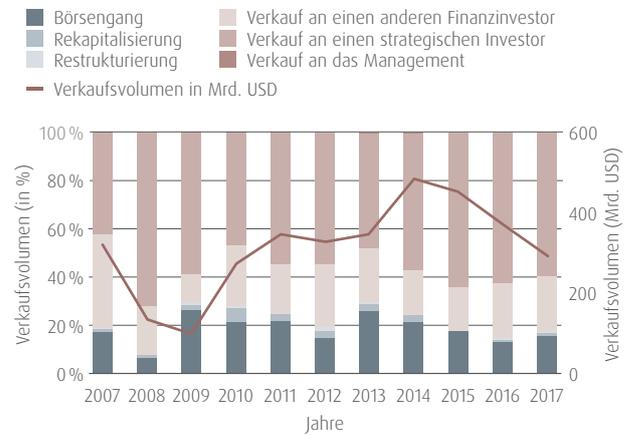
# Private Equity

## Transaktionsmarkt Private-Equity-Buy-out weltweit

### Private-Equity-Buy-out-Ankäufe nach Volumen und Anzahl der Ankäufe<sup>6</sup>



### Private-Equity-Buy-out-Verkaufsvolumen nach Verkaufsstrategie<sup>5</sup>



### Beispiele: die 5 größten Transaktionen im Private-Equity-Buy-out-Segment 2017 (weltweit)<sup>6</sup>

Unternehmen	Verkäufer	Transaktionsdatum	Aktueller Transaktionswert	Käufer	Lage	Branche
Lightower Fiber Networks, LLC.	ABRY Partners, Berkshire Partners, Lightower Fiber Networks, LLC., Pamlico Capital, Sidera Networks	07.2017	7,1 Mrd. USD	Crown Castle International Corporation	US	Telekommunikation
Ista International GmbH	CPP Investment Board, CVC Capital Partners	07.2017	4,5 Mrd. EUR	Cheung Kong Property Holdings Limited, CK Infrastructure Holdings	DE	Energie
West Corporation	Quadrangle Group, Thomas H Lee Partners	05.2017	5,1 Mrd. USD	Apollo Global Management	US	IT
VWR International	Avista Capital Partners, Madison Dearborn Partners	05.2017	4,4 Mrd. USD	Avantor Performance Materials, Inc.	US	Medizinische Instrumente
USI Holdings Corporation	Onex Corporation	03.2017	4,3 Mrd. USD	Caisse de dépôt et placement du Québec, Kohlberg Kravis Roberts & Co.	US	Versicherung

## Wealthcap Fazit

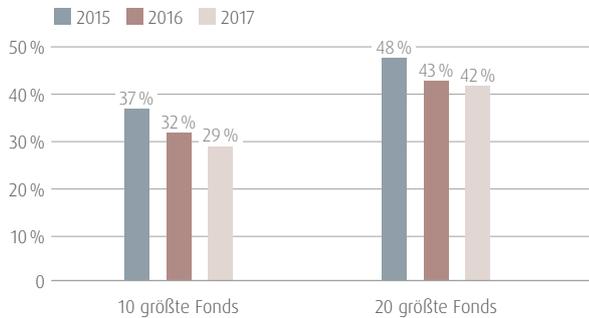
- » Das Ankaufsvolumen befand sich 2017 auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahr, die Anzahl der Ankäufe war dabei leicht rückläufig
- » Das Verkaufsvolumen war wie auch in den Vorjahren stark rückläufig
- » Am Transaktionsmarkt deutet insbesondere der relativ und absolut ähnlich bleibende Anteil (ca. 50%) des Verkaufs an strategische Investoren\* auf ein weiterhin funktionierendes Markt- und Preisgefüge hin
- » Hohe Bewertungen und die daraus resultierenden Preise erhöhen für Zielfondsmanager die Herausforderung, gute Investitionsmöglichkeiten zu finden

\* Definitionen siehe Seite 2.

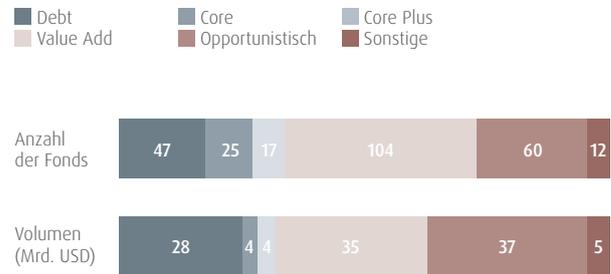
# Immobilien

## Kennzahlen Immobilienfonds weltweit

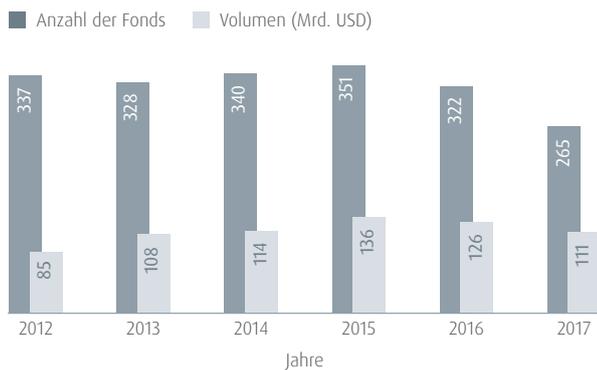
### Anteil der größten Fonds am platzierten Kapital bei Immobilienfonds<sup>7</sup>



### Platzierung Immobilienfonds 2017 nach Strategie<sup>\*,7</sup>



### Platzierung Immobilienfonds nach Volumen und Anzahl der Fonds<sup>7</sup>



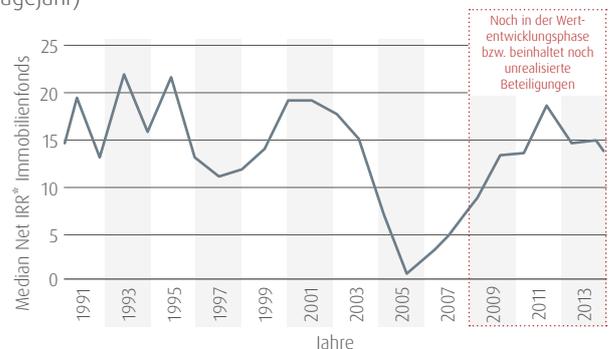
## Wealthcap Fazit

- » Die Platzierungszahlen 2017 sanken hinsichtlich des Volumens und der Anzahl der Fonds, was möglicherweise auf eine zunehmende Skepsis der Investoren bzgl. der hohen Bewertungen und der daraus resultierenden Preise hindeutet
- » Die Fondsgröße spiegelt die Konzentration des Kapitals auf wenige Anbieter am Markt wider. Die 10 bzw. 20 größten Fonds platzierten 2017 knapp 30 % bzw. über 40 % des Volumens
- » Value-Add- und opportunistische Fonds dominieren bei der Platzierung 2017. Der kleinere Anteil an Core- oder Core-Plus-Platzierungen kann in den hohen Bewertungen und den daraus resultierenden Preisen begründet sein

## Wealthcap Fazit

- » Immobilienfonds zeigten seit 1990, mit Ausnahme der Auflagejahre 2004 bis 2007, Renditen (Median Net IRR<sup>\*</sup>) im zweistelligen Bereich (dabei ist zu berücksichtigen, dass die von den kürzlich aufgelegten Zielfonds gehaltenen Immobilien mögliche noch nicht realisierte Wertentwicklungen beinhalten, die ggf. erst im Laufe der Zielfondsentwicklung eine Wirkung zeigen werden)
- » Die Wertentwicklung und die Höhe der Ausschüttungen unterstützen eine stetige Nachfrage

### Renditeentwicklung (Median Net IRR<sup>\*</sup> Immobilienfonds, nach Auflagejahr)<sup>8</sup>



**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.

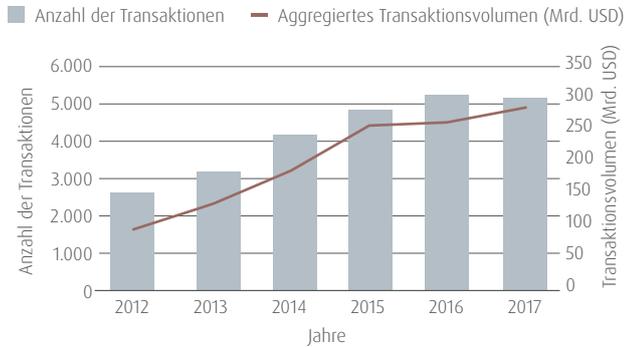
Die Angabe Median Net IRR bildet die Rendite nach Abzug von Zielfondskosten und weiteren Kosten ab. Es handelt sich somit nicht um die Rendite, die der Anleger erhält. Es besteht das Risiko, dass der Anleger die Median Net IRR für seine Rendite hält und nicht erkennt, dass seine Rendite geringer ist.

\* Definitionen siehe Seite 2.

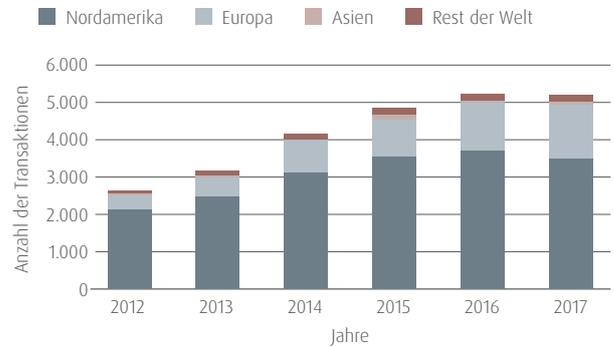
# Immobilien

## Transaktionsmarkt Immobilien weltweit

### Immobilientransaktionen nach Volumen und Anzahl<sup>9</sup>



### Immobilientransaktionen nach Investitionsstandort<sup>9</sup>



### Beispiele: die 5 größten Einzeltransaktionen bei der Nutzungsart Büro 2017<sup>7</sup>

Immobilie	Ort	Käufer	Verkäufer	Transaktionsgröße	Datum
Cœur Défense	Paris, Frankreich	Amundi Real Estate, Crédit Agricole, PRIMONIAL REIM	Lone Star Funds	1,7 Mrd. EUR	10.2017
Ballantyne Corporate Park	Charlotte, USA	Northwood Investors	Bissell Companies	1,2 Mrd. USD	03.2017
Tower 185	Frankfurt, Deutschland	Deka Immobilien Investment	CA Immo, unidentified Seller(s)	775 Mio. EUR	10.2017
Fiat Chrysler Automobiles Headquarters	Frankfurt, Deutschland	BNP Paribas Real Estate Investment Management Luxembourg	Lang & Cie. Real Estate AG	750 Mio. EUR	11.2017
1999 Avenue of the Stars	Los Angeles, USA	JMB Realty	Blackstone Group	860 Mio. USD	04.2017

## Wealthcap Fazit

- » Bei fast gleichbleibender Anzahl an Transaktionen nahm das aggregierte Transaktionsvolumen 2017 gegenüber 2016 weiter zu
- » Hohe Bewertungen und die daraus resultierenden Preise erhöhen für Zielfondsmanager die Herausforderung, gute Immobilienobjekte als Investition zu finden
- » Immobilientransaktionen (nach Anzahl) sind strukturell in Nordamerika am höchsten, der europäische Markt hatte in den letzten Jahren die höheren Wachstumsraten

**Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

Am Tucherpark 16  
80538 München

Telefon 0800 962 80 00 (kostenfrei)  
Telefon +49 89 678 205 500 (Ausland)  
Telefax +49 89 678 205 555 500

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