

8

Marktüberblick **Zielfondsinvestments**

Ausgabe Nr. 8 – Rückblick 2. Halbjahr 2022

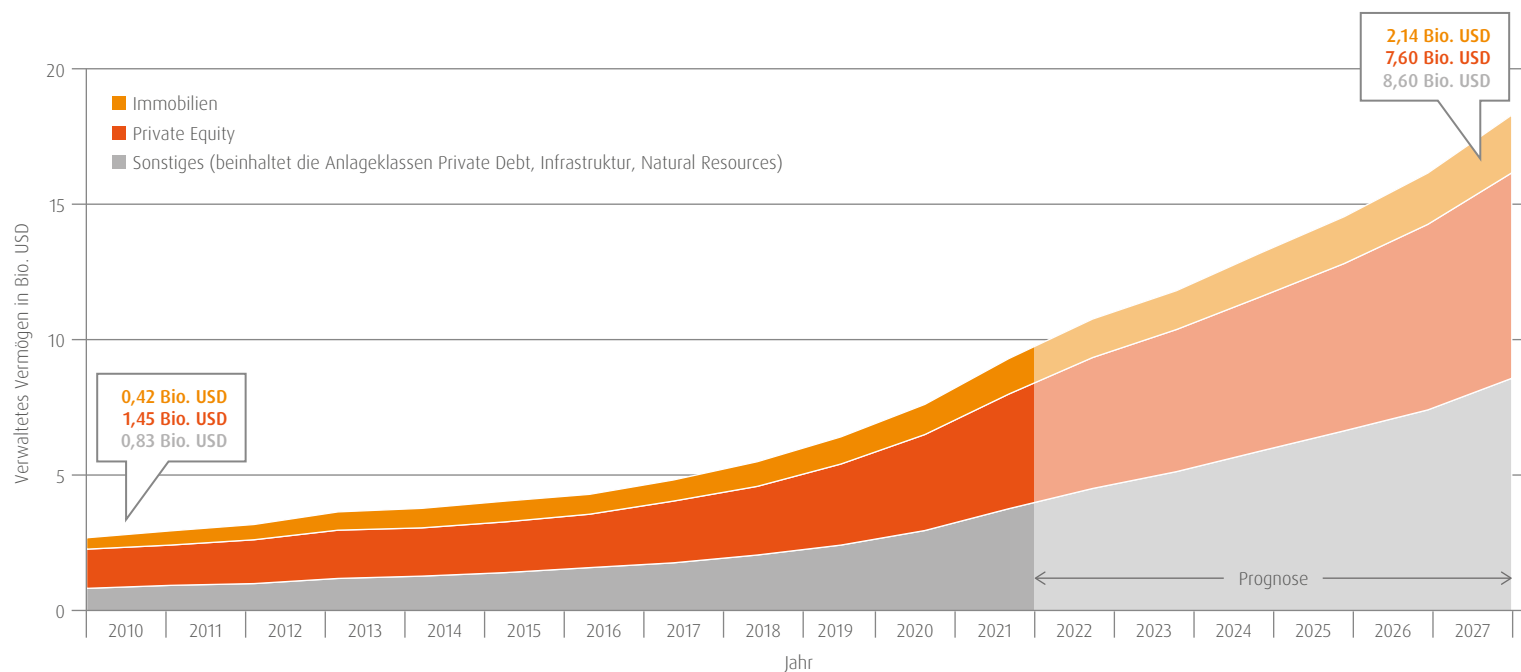
MARKETING-ANZEIGE



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

Die Entwicklung des weltweit verwalteten Vermögens in den letzten 20 Jahren spiegelt ein wachsendes Angebot, das auf eine wachsende Nachfrage trifft, wider. Das verwaltete Vermögen von Private Capital hat trotz vergangener Krisen den kontinuierlichen Wachstumspfad nicht verlassen.

*Definitionen siehe Seite 8.

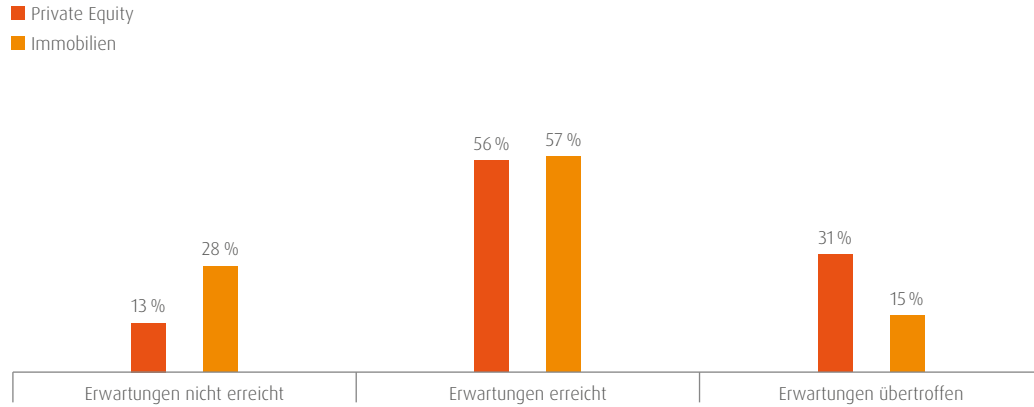
Warnhinweis: Die vergangenen Entwicklungen und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für eine Entwicklung in der Zukunft. Die angegebenen Werte können infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen.

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.

Investor:innensicht – Private Equity und Immobilien im Detail

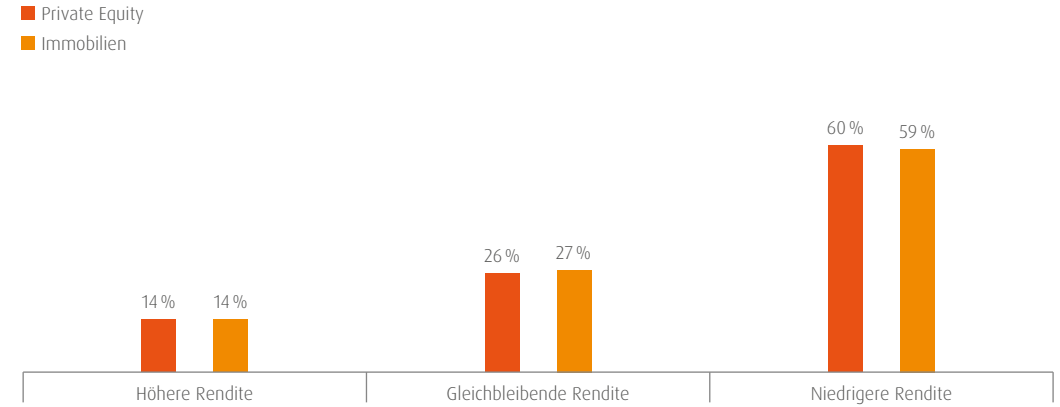
Zufriedenheit der Investor:innen mit der Renditeentwicklung ihrer Fonds²

(in den vergangenen 12 Monaten)



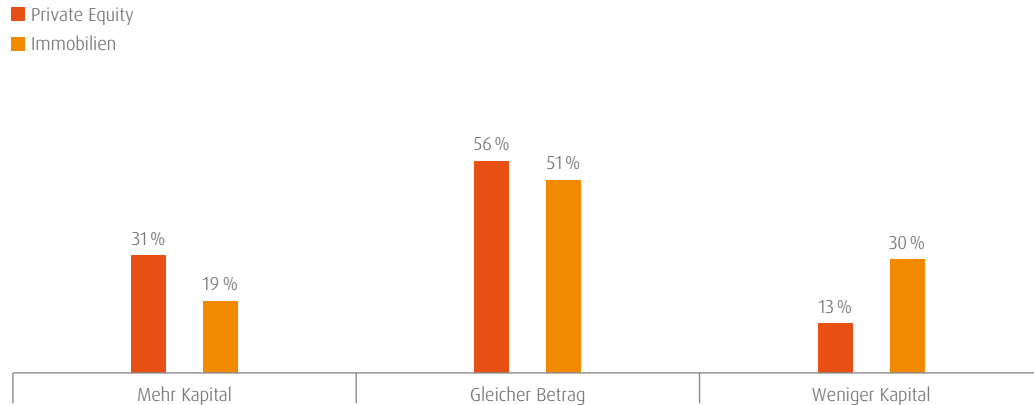
Erwartungen der Investor:innen an die Renditeentwicklung ihrer Fonds²

(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)

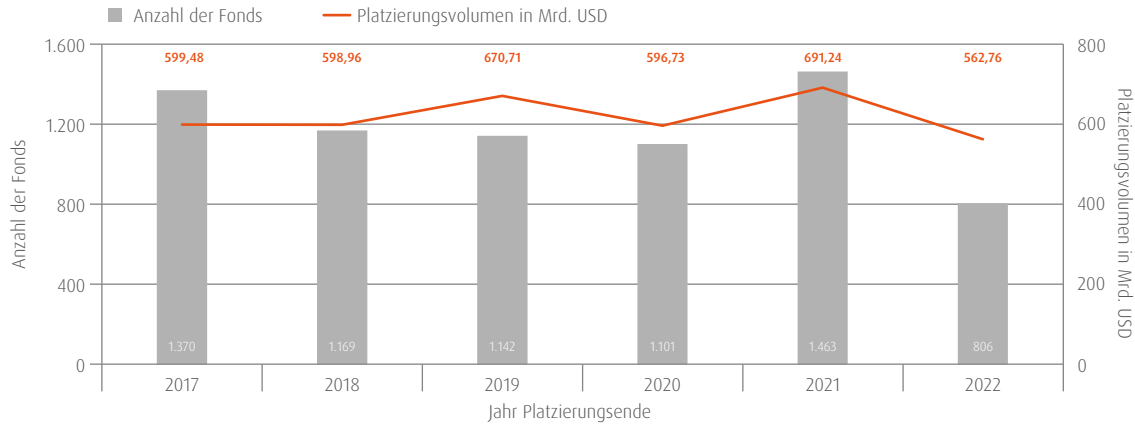


Wealthcap Fazit

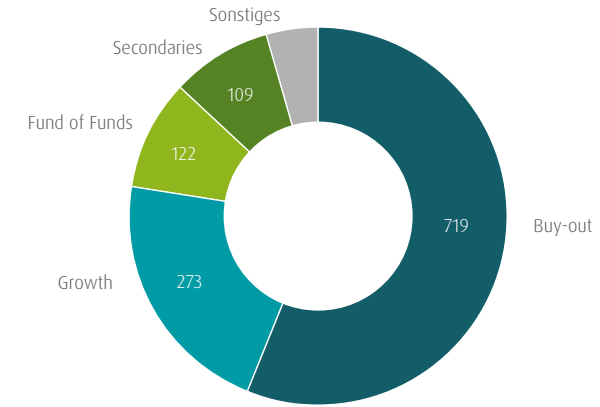
Investor:innen sehen sich mit einem komplexen und sich rasch entwickelnden Marktumfeld für alle Anlegerportfolios konfrontiert. Steigende Zinsen, Inflation und Bedenken hinsichtlich der Bewertungen können sowohl Chancen als auch Herausforderungen für die Erzielung von Renditen bieten. Folglich zeigt sich ein nicht ganz eindeutiges Bild. Investor:innen haben Bedenken, da ca. 85 % für die nahe Zukunft lediglich gleichbleibende oder sinkende Renditen erwarten. Trotz der Herausforderungen glauben Investor:innen an die Attraktivität alternativer Anlagen und sehen für diese weiterhin eine wichtige Rolle in ihren Portfolios vor: 70 % planen, in den nächsten 12 Monaten gleichbleibend oder mehr Kapital in die Anlage in Alternative Assets wie Private Equity und Immobilien zu investieren.

Private Equity – Kennzahlen Private-Equity-Fonds weltweit

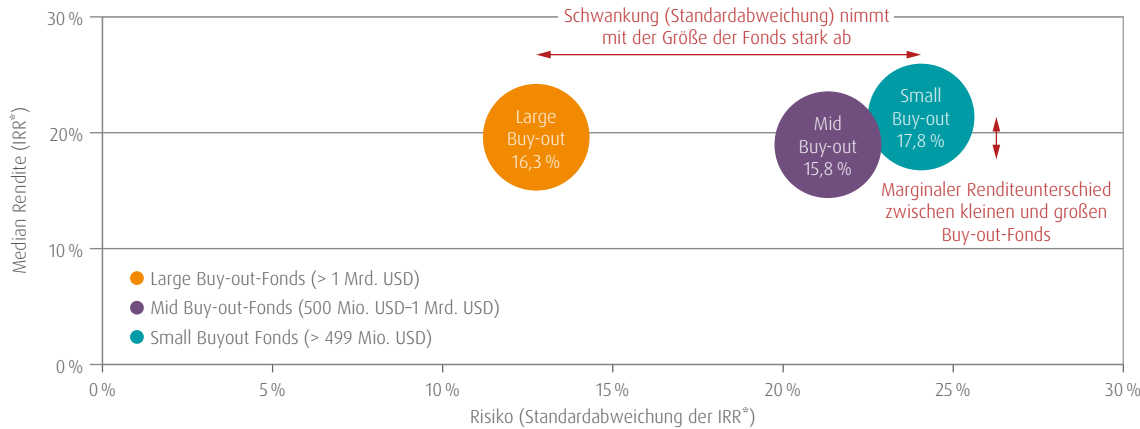
Platzierung Private-Equity-Fonds³



Angestrebtes Platzierungsvolumen nach Investitionsstrategie (in Mrd. USD)³



Rendite-Risiko-Profil nach Größe der Buy-out-Fonds (Auflagejahre 1972–2019)⁴



Wealthcap, eigene Berechnung, Basis Preqin-Daten per 27.02.2023 nach verfügbaren Bewertungen.

Wealthcap Fazit

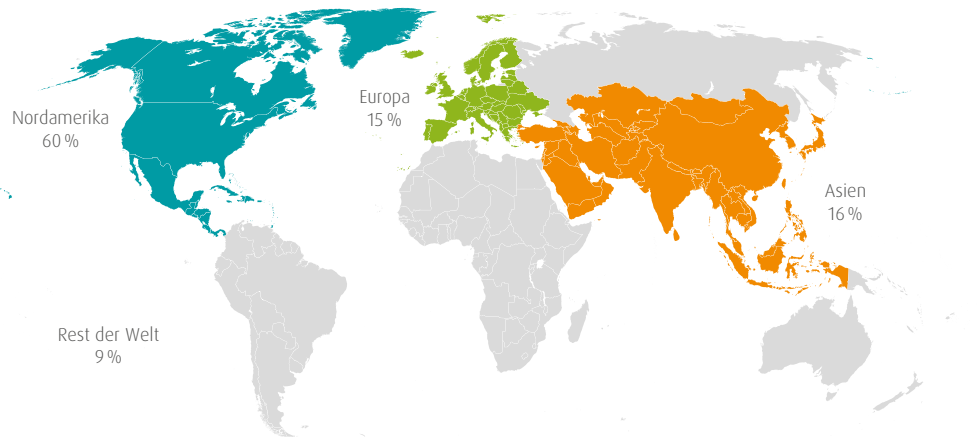
2022 führte die aktuelle weltwirtschaftliche und geopolitische Situation auf dem Private-Equity-Markt zu einem deutlichen Rückgang der Platzierungszahlen insbesondere hinsichtlich Anzahl der Fonds. Die Unsicherheit über die weitere Entwicklung führte zur Zurückhaltung, da Akteur:innen mögliche Auswirkungen auf die Bewertungen der Vermögenswerte abwarten. Die Konzentration des Kapitals setzte sich unbeirrt weiter fort, da die durchschnittliche Fondsgröße auch 2022 weiter stieg.

*Definitionen siehe Seite 8.

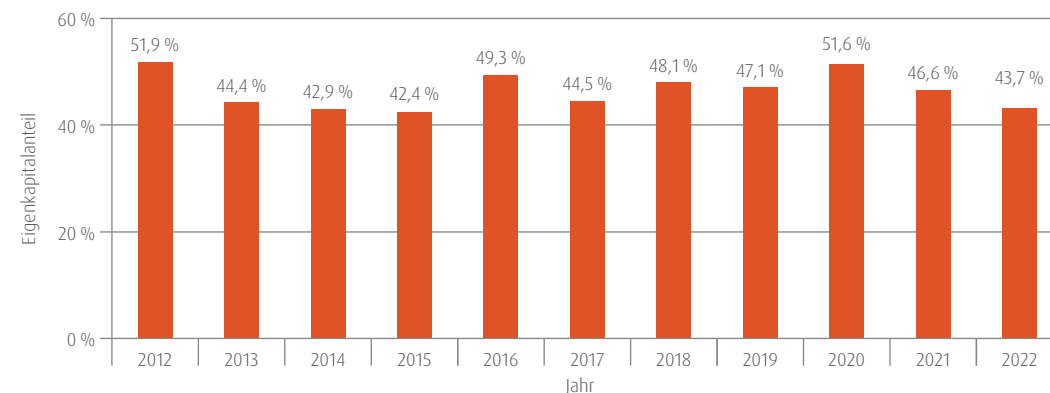
Warnhinweis: Die vergangenen Entwicklungen und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für eine Entwicklung in der Zukunft. Die angegebenen Werte können infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen.

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

Geografischer Investitionsfokus nach Anzahl der Transaktionen (4.084 in H1/2022)³

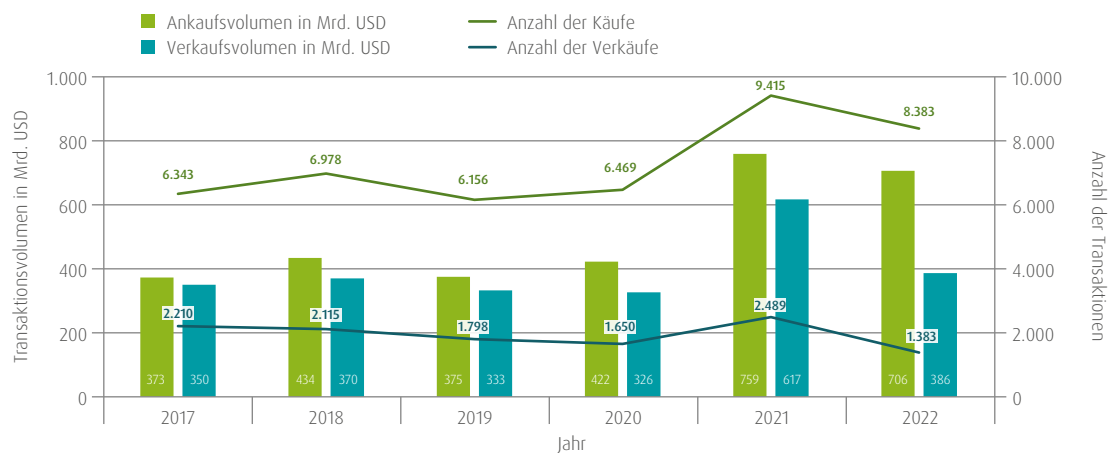


Durchschnittlicher Eigenkapitalanteil in % bei Private-Equity-Buy-out-Transaktionen⁵



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

Private-Equity-Buy-out-Transaktionen^{3, 4}



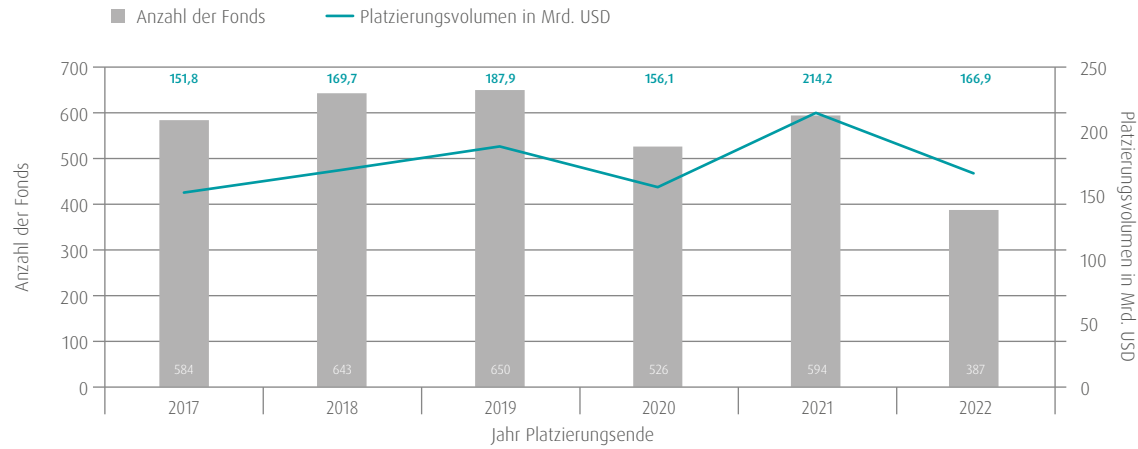
Wealthcap Fazit

Das Transaktionsgeschehen war 2022 sowohl bei Ankäufen als auch bei Verkäufen rückläufig gegenüber dem Vorjahr. Verglichen mit dem Vorkrisenjahr 2019 war lediglich bei der Anzahl der Verkäufe ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Die Akteur:innen am Markt warten ab, inwieweit die aktuelle weltwirtschaftliche und geopolitische Situation zu Preiskorrekturen der Unternehmenswerte führt.

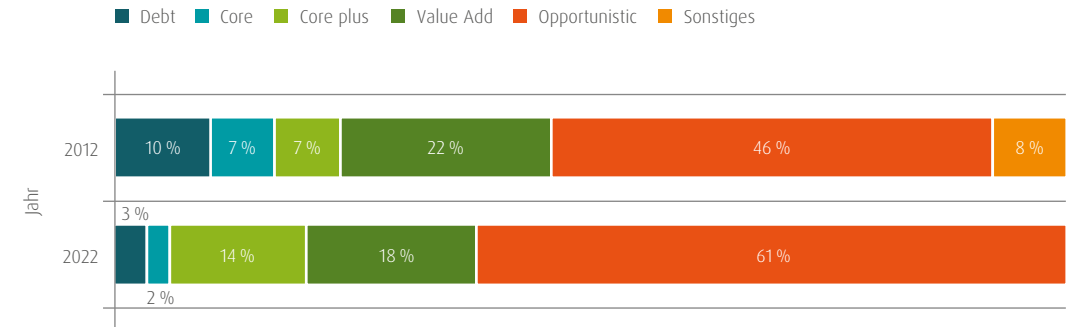
Warnhinweis: Die vergangenen Entwicklungen sind keine verlässlichen Indikatoren für eine Entwicklung in der Zukunft. Die angegebenen Werte können infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen.

Immobilien – Kennzahlen Immobilienfonds weltweit

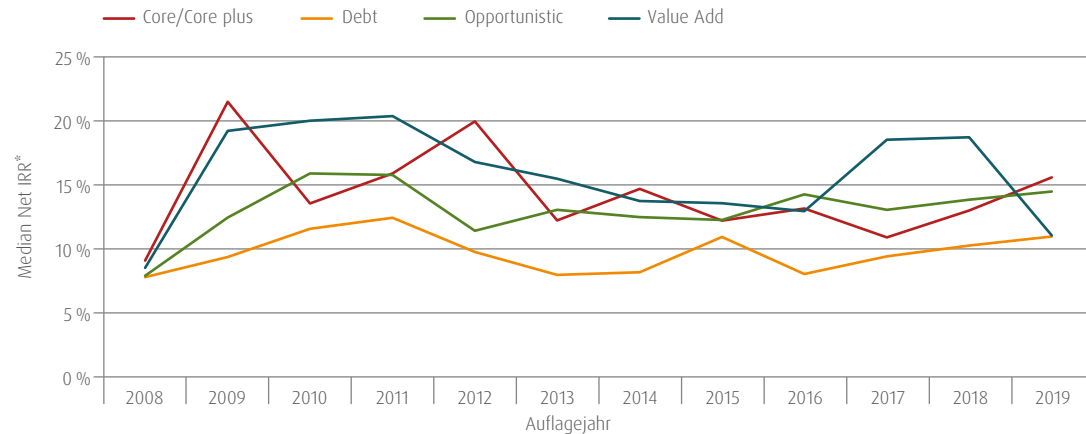
Platzierung Immobilienfonds⁶



Platzierung Immobilienfonds nach Investmentstrategie (in % des gesamten Platzierungsvolumens im jeweiligen Jahr)^{6,7}



Renditeentwicklung (Net IRR in %) nach Auflagejahr und Strategie⁶



Wealthcap Fazit

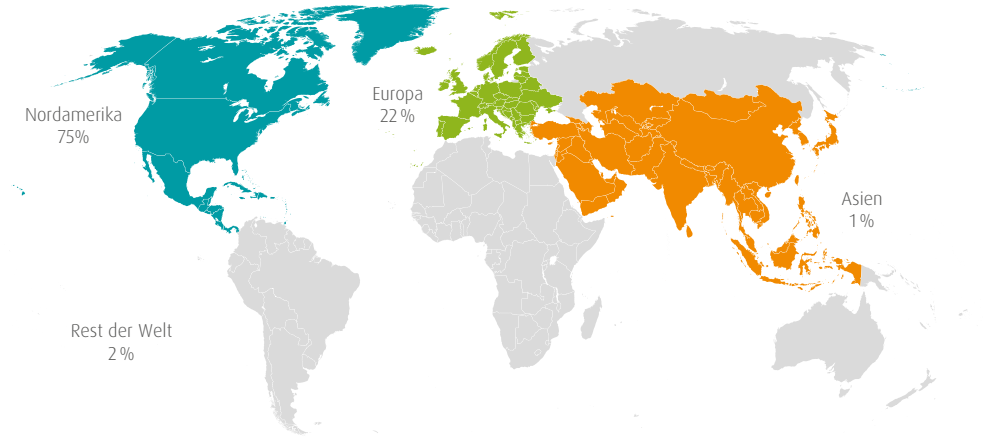
In der Breite des Immobilienmarktes sind sowohl die gestiegenen Zinsen als auch die hohe Inflation deutlich spürbar. Beim Platzierungsgeschehen zeigten sich verglichen mit den Vorjahren deutliche Rückgänge hinsichtlich Volumen und Anzahl der Fonds. Der Fokus lag auf Fonds, die eine Wertsteigerungsstrategie mit opportunistischem Schwerpunkt verfolgen. Dabei setzt sich der Trend fort, dass die durchschnittliche Fondsgröße zunimmt.

*Definitionen 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.

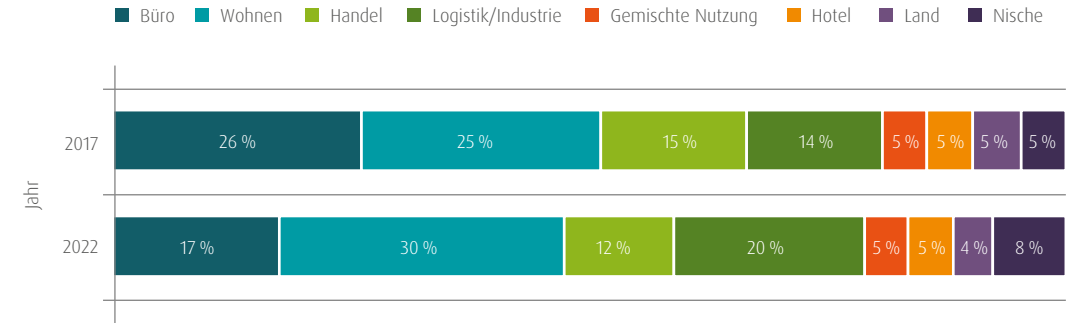
Immobilien – Transaktionsmarkt Immobilien weltweit

Geografischer Investitionsfokus nach Anzahl der Transaktionen (3.277 in H1/2022)⁶

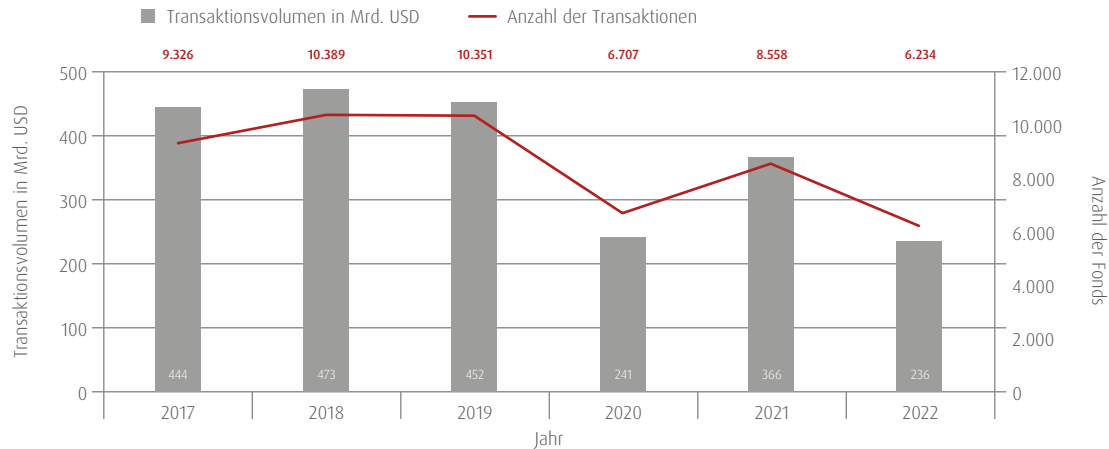


Transaktionsvolumen nach Nutzungsarten

(in % des gesamten Transaktionsvolumens im jeweiligen Jahr)⁶



Immobilientransaktionen⁶



Wealthcap Fazit

Das Transaktionsgeschehen, das sich 2021 langsam von der Coronakrise erholte, wurde 2022 durch Zins- und Inflationsentwicklung erneut zurückgeworfen. Transaktionsvolumen und Anzahl der Deals waren daher 2022 rückläufig. Sowohl Manager als auch Investoren schienen zurückhaltend. Dabei waren Wohnimmobilien im vierten Quartal 2022 als aktivster Sektor gefragt und Büroräume sowohl zahlen- als auch wertmäßig nicht mehr der vorherrschende Sektor.

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, Datenbankauszug vom 27.01.2023.
- 2 Preqin Investor Outlook: Alternative Assets, H1/2023 – Data Pack, Download vom 15.03.2023 (die Befragung wurde im Okt./Nov. 2022 unter 133 institutionellen Investoren weltweit durchgeführt).
- 3 Preqin, Preqin Quarterly Update: Private Equity Q4/2022 – Data Pack, Download vom 22.02.2023.
- 4 Preqin, Datenbankauszug vom 27./28.02.2023.
- 5 LCD, an offering of S&P Global Market Intelligence, European Leveraged Buyout Review, Januar 2023.
- 6 Preqin, Preqin Quarterly Update: Real Estate, Q2/2022 – Data Pack, Download vom 22.02.2023.
- 7 Preqin, 2022 Preqin Global Real Estate Report – Data Pack, Download vom 28.01.2022.

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 31.03.2023). 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 unbekanntenen Auswirkungen und gesamtwirtschaftlichen Folgen verbunden, die sich negativ auf eine potenzielle Beteiligung an einem Immobilien- oder Private-Equity-Zielfonds auswirken können.
- Der Werterhalt des Vermögens ist abhängig von der Inflation. Inflation bedeutet effektiven Kaufkraftverlust. Dies betrifft sowohl den Wert des Anlagebetrags als auch den Ertrag, der mit der Anlage erwirtschaftet werden soll. Insbesondere betrifft dies die Differenz zwischen der Rendite und der Inflationsrate. Auch bei einer positiven Rendite sind daher Verluste möglich, wenn die Inflation höher ist als die erwirtschaftete Rendite.

Stand

31.03.2023 (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