

Zukunftsmärkte im Visier

Bericht zum Geschäftsjahr 2007
Kurzinformation





Reiner Seelheim
CEO der Nordcapital-Gruppe

Erck Rickmers
Chairman des Konzerns

“Nur wer die Märkte kennt, kann für seine Investoren lukrative Projekte aufspüren. Und diese sehen wir schwerpunktmäßig in den Bereichen Transport und Energie.”

Strategische Ausrichtung auf Wachstumsmärkte

Mit der strategischen Ausrichtung auf die global wachsenden Zukunftsmärkte Transport und Energie sowie mit dem attraktiven Mix ihrer Assetklassen ist Nordcapital zukunftsfähig aufgestellt, den Herausforderungen der Anlagemärkte offensiv zu begegnen. Dabei spielt neben der Spezialisierung in unseren Kerngeschäftsfeldern auch die Diversifizierung unserer Produktpalette eine wichtige Rolle. Neben den bewährten Bereichen Schifffahrt, Immobilien und Private Equity haben wir unsere langjährige Kompetenz bei der Strukturierung geschlossener Fonds auf weitere Investitionsbereiche wie erneuerbare Energien und Luftfahrt ausgeweitet.

€ 175 Mio. Auszahlungen an unsere Kunden

Unsere Kunden haben erneut von hohen Auszahlungen profitiert und attraktive Renditen auf ihr investiertes Kapital erzielt: Ohne die Erlöse aus Veräußerungen hat Nordcapital 2007 rund € 175 Mio. an ihre Investoren ausgeschüttet – 17 Prozent mehr als im Jahr zuvor.

8,3 Prozent Mittelrückfluss im Jahr 2007

Der durchschnittliche Rückfluss auf das bis Jahresultimo 2007 eingezahlte Kapital beträgt 8,3 Prozent. Dabei entfiel der größte Anteil der Auszahlungen mit € 152 Mio. auf Schiffsbeteiligungen. Bei den Immobilienfonds beliefen sich die Auszahlungen wie geplant auf € 13 Mio. Mit rund € 8 Mio. hat Nordcapital auch bei den Private-Equity-Fonds sehr attraktive Ausschüttungen erreicht.

Intensivierung der Investitionstätigkeit

Seit 16 Jahren ist Nordcapital schwerpunktmäßig im Bereich Transport engagiert. Schon früh haben wir das hohe Wachstumspotential dieses Zukunftsmarktes entdeckt. Heute bestimmt das Thema Energie in zunehmendem Maße die öffentliche Diskussion. Zu Recht: Ihre Verfügbarkeit und ihr Preis sind maßgeblich für das weltwirtschaftliche Geschehen – ein Grund für uns, zusätzlich auch in diesem Bereich für unsere Kunden aktiv zu werden. Der Schwerpunkt unserer Aktivitäten lag daher im Jahr 2007 in der Intensivierung unserer Investitionstätigkeit. Eine Reihe neuer Projekte im Bereich Schifffahrt und in der Energiewirtschaft bildet die Basis für künftige Fondskonzepte. Das platzierte Eigenkapital 2007 belief sich auf rund € 85 Mio.

Ausblick 2008

Unsere aktuellen Geschäftsaktivitäten bauen auf den getätigten Investitionen des Vorjahres auf. Massengutfrachter für den Rohstofftransport, Plattformversorgungsschiffe für die Offshore-, Öl- und Gasindustrie und Beteiligungen an der nordamerikanischen Energieversorgungsinfrastruktur – dies sind ausgesuchte Beispiele der neuen und attraktiven Nordcapital-Beteiligungsmöglichkeiten, mit denen Sie in die Märkte von morgen investieren.



Schiff. Aufgrund geringer Investitionstätigkeit in den Vorjahren erfolgten weniger Schiffsablieferungen im Jahr 2007. Mit den 800-TEU-Feederschiffen MS "Hanse Spirit" und MS "Hanse Vision", die von der Hamburger Reederei Johs. Thode bereedert werden, brachte Nordcapital Mitte des Jahres ihren 88. und 89. Schiffsfonds heraus. Zum Jahresende wurde darüber hinaus mit dem Offshore Fonds 1 erstmalig ein geschlossener Fonds im Schiffssegment Offshore aufgelegt, der in drei Plattformversorgungsschiffe investiert (Plattform Supply Vessels - PSV). Das operative Management dieser Spezialschiffe erfolgt durch die Konzerngesellschaft OSM Schifffahrt, die Anfang 2007 ihr operatives Geschäft aufgenommen hat und als eine der wenigen Gesellschaften in Deutschland über Expertise in diesem Marktsegment verfügt. Dieser Fonds bildete den Auftakt der neuen Fondsserie "Old Energy".

Schiffsfonds im Überblick	Anzahl Fonds	Tragfähigkeit in TEU	Investitions- volumen in € Mio.	Fondskapital in € Mio.	Auszahlungen 2007
Containerschiffe (Feeder)	30	45.213	846,34	338,16	10,9 %
Containerschiffe (Sub-Panamax)	24	58.861	953,71	370,78	9,9 %
Containerschiffe (Panamax)	5	20.349	248,62	80,77	8,5 %
Containerschiffe (Post-Panamax)	23	142.075	1.568,67	633,72	7,8 %
Containerschiffe (Flottenfonds)	3	59.315	580,52	181,06	7,0 %
Conbulker	2	3.632	65,73	26,33	6,4 %
Bulker	1	174.093 tdw	59,54	20,30	0,0 % ¹⁾
Gesamt	88		4.323,13	1.651,12	

¹⁾ Auszahlungen erst ab 2008 geplant.

Stand: 31. Dezember 2007

Aufgelöste Schiffsfonds	Verkauf im Jahr	Tragfähigkeit in TEU	Investitions- volumen in € Mio.	Fondskapital in € Mio.	Rendite p.a. nach Steuern (IRR)
MS "Wiking"	2005	1.728	31,3	11,8	23,3 %

Stand: 31. Dezember 2007

Im laufenden Jahr hat Nordcapital einen Bulkerflottenfonds aufgelegt. Es ist der bisher volumenstärkste Schiffsfonds, der in bis zu zwölf Supramax-Bulker und damit in den stark wachsenden Rohstoffmarkt investiert. Ein Fonds mit zwei Multipurpose-Schiffen ist in Planung. Damit erschließt sich Nordcapital ein weiteres Schiffssegment und baut gleichzeitig die Zusammenarbeit mit externen Reedereipartnern weiter aus.



Private Equity. Für die Nordcapital-Private-Equity-Fonds war 2007 erfolgreich. Die Private Equity Fonds I, IV und die Garant-Fonds haben bis zum Jahresende über 50 bzw. 30 und jeweils 20 Prozent des Kommanditkapitals an die Anleger ausgezahlt. Die positiven Entwicklungen setzten sich im ersten Halbjahr 2008 fort. Aktuell können Anleger den Private Equity Fonds 9 zeichnen, der eine zusätzliche Beteiligung an einem Distressed-Debt-Fonds bietet.

Private-Equity-Fonds	Schließung	Fonds-kapital in € Mio.	Abrufe der Zielfonds in %	Anzahl der Beteili- gungen	Davon realisiert	Davon teilrealisiert	Auszah- lungen im Jahr 2007	Auszah- lungen kumuliert
Private Equity Fonds I	2001	25,9	90,0	137	37	3	19,0 %	52,0 %
Private Equity Garant	2002	5,0	90,0	137	37	3	8,0 %	20,0 %
Private Equity Garant II	2003	7,0	90,0	137	37	3	8,0 %	20,0 %
Private Equity Fonds IV	2005	10,0	91,9	34	7	6	17,0 %	30,0 %
Private Equity Fonds V	2006	26,6	72,1	46	4	6	–	–
Private Equity Portfolio I	2006	75,0	56,0	67	3	5	–	–
Private Equity Fonds VII	2007	25,7	46,0	31	0	0	–	–
Private Equity Fonds 8	2008	20,0 ¹⁾	30,0	50	0	0	–	–
Gesamt		195,2						

¹⁾ Restplatzierung in Höhe von € 2,2 Mio. Anfang 2008 erfolgt.

Stand: 31. Dezember 2007



Zweitmarkt. Der wachsende Zweitmarkt und umfangreiche eigene Ankaufaktivitäten erlaubten eine zügige Vollinvestition der Nordcapital-Zweitmarktfonds – eine wichtige Voraussetzung für ihren Erfolg. Die angestrebte Diversifikation der Schiffsportfolios 1, 2 und 3 konnte zudem deutlich übertroffen werden. Im Februar 2008 wurde das Schiffsportfolio 4 mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von € 75 Mio. aufgelegt. Der Folgefonds ist in Vorbereitung.

Zweitmarktfonds	Emissionsjahr	Investitions- quote in %	Anzahl Beteiligungen	Investitions- volumen in € Mio.	Fondskapital in € Mio.	Auszahlung 2007 ¹⁾
Schiffsportfolio 1	2006	98,3	149	26,0	18,6	5,1 %
Schiffsportfolio 2	2007	96,0	144	26,0	18,6	3,4 %
Schiffsportfolio 3	2007	62,8	146	36,3	25,9	²⁾
Gesamt				88,3	63,1	

¹⁾ Schiffsportfolio 1 und 2 zeitanteilig 8 % p.a. zzgl. Vorabverzinsung.

Stand: 31. Dezember 2007

²⁾ Auszahlungen erst ab 2008 geplant.



Immobilien. Anfang 2007 wurde der Immobilienfonds San Francisco nach lediglich gut drei Jahren Laufzeit erfolgreich verkauft. Der Mittelrückfluss nach US-Steuern wird voraussichtlich bei rund 164 Prozent und einer Rendite nach US-Steuern (IRR) von 16,8 Prozent p.a. liegen. Die übrigen neun laufenden Fonds verliefen weitgehend prospektgemäß. Der Kapitalrückfluss lag im Mittel bei 12,6 Prozent und damit um 0,9 Prozentpunkte über den Prospektwerten.

Aufgelöste Immobilienfonds	Anzahl Objekte	Verkauf im Jahr	Investitions-volumen in Mio.	Fondskapital in Mio.	Rendite p.a. nach Steuern ¹⁾ (IRR)
Den Haag II	1	2006	€ 33,1	€ 13,6	13,1 %
San Francisco	1	2007	US\$ 10,5	US\$ 4,4	16,8 %

¹⁾ Für beide Fonds vorläufige Werte.

Stand: 31. Dezember 2007

Immobilienfonds	Anzahl Objekte	Emissionsjahr	Investitionsvolumen in € Mio.	Fondskapital in € Mio.	Auszahlungen im Jahr 2007
Den Haag	1	2002	9,3	3,9	8,0 %
Weert	1	2003	13,8	6,4	8,5 %
Delft Hilversum	2	2004	45,9	19,5	8,0 %
Niederlande 5	3	2004	27,2	12,2	8,0 %
London 1	1	2005	£ 115,8 Mio.	£ 49,5 Mio.	6,3 %
Niederlande 6	2	2005	46,9	18,7	7,0 %
Niederlande 7	3	2006	117,7	59,2	4,0 % ¹⁾
Niederlande 8	1	2006	47,6	19,5	7,0 %
Niederlande 9	1	2006	12,7	5,2	3,5 % ¹⁾
Gesamt	15		490,3	216,7	

¹⁾ Zeitanteilig.

Stand: 31. Dezember 2007

Für 2008 erwarten die Analysten von Jones Lang LaSalle aufgrund der robusten wirtschaftlichen Rahmendaten und weiter nach Anlage suchender Liquidität relativ stabile Investmentmärkte. Auch bei den Mietpreisen ist mit Wachstum zu rechnen. Die Folgen der Subprime-Krise wirken diesem positiven Umfeld allerdings entgegen. Die endgültigen Auswirkungen und die Dauer sind noch nicht absehbar. Nordcapital beobachtet laufend für Sie relevante Immobilienmärkte und konzentriert sich auf die Auswahl und Prüfung einzelner vielversprechender Investmentmöglichkeiten: So ist im Jahr 2008 wieder eine Immobilieninvestition geplant.



“Old Energy” – Investitionen in die etablierten “alten Energien” tätigt Nordcapital mit dem Fondsangebot Energieversorgung 1. Dieser Fonds investiert in Erdöl- und Gaspipelines in den USA. Vor dem Hintergrund weiter steigenden Energiebedarfs und der angestrebten Privatisierung von Energieinfrastruktur hat der amerikanische Staat mit Master Limited Partnerships (MLP) eine attraktive Möglichkeit geschaffen, in diesem Segment zu investieren.



Im Bereich **New Energy** bietet Nordcapital im dritten Quartal 2008 Anlegern erstmalig ein Investment in ertragreiche Waldflächen mit hohem Wertsteigerungspotential. Für Investitionen in Wald- und Holzfonds erwarten die Analysten von Feri im laufenden Jahr einen Anstieg des Investitionsvolumens.



In der Luftfahrtindustrie sehen wir ein enormes Wachstumspotential, an dem private Investoren über geschlossene Flugzeugfonds mit attraktiven Renditen partizipieren können. Das Passagieraufkommen im Flugverkehr soll bis zum Jahr 2026 jährlich um ca. 5 Prozent wachsen. Zu Beginn des Jahres 2008 hat deshalb Nordcapital **Aviation** ihr operatives Geschäft aufgenommen und prüft zunächst Investitionsmöglichkeiten mit Fokus auf neue Passagierflugzeuge.

Kennzahlen

Investitionstätigkeit der Nordcapital, kumuliert

		2005	2006	2007
Schifffahrt				
Fonds	Anzahl	85	87	89
Investitionsvolumen ¹⁾	€ Mio.	4.179	4.312	4.354
Platziertes Fondskapital	€ Mio.	1.581	1.648	1.663
Immobilien				
Fonds	Anzahl	8	11	11
Investitionsvolumen ¹⁾	€ Mio.	354	532	532
Platziertes Fondskapital	€ Mio.	143	234	234
Private Equity				
Fonds	Anzahl	5	7	8
Investitionsvolumen ¹⁾	€ Mio.	78	184	205
Platziertes Fondskapital	€ Mio.	63	167	192
Zweitmarkt				
Fonds	Anzahl	–	1	3
Investitionsvolumen ¹⁾	€ Mio.	–	26	88
Platziertes Fondskapital	€ Mio.	–	19	63
Gesamt				
Fonds	Anzahl	98	106	111
Investitionsvolumen ¹⁾	€ Mio.	4.611	5.054	5.179
Platziertes Fondskapital	€ Mio.	1.786	2.067	2.152
Beteiligungen	Anzahl	46.333	56.289	59.445

¹⁾ Inkl. Agio.

Platzierungen 2007

		Investitionsvolumen ¹⁾	Fondskapital
Schiffsfonds			
Hanse Spirit	€ Mio.	21,2	7,5
Hanse Vision	€ Mio.	21,2	7,5
	€ Mio.	42,5	15,0
Private-Equity-Fonds			
Private Equity Fonds VII ²⁾	€ Mio.		7,7
Private Equity Fonds 8 ³⁾	€ Mio.	20,6	17,8
	€ Mio.	20,6	25,5
Zweitmarktfonds			
Schiffsportfolio 2	€ Mio.	26,0	18,6
Schiffsportfolio 3	€ Mio.	36,3	25,9
	€ Mio.	62,3	44,5
Gesamt	€ Mio.	125,4	84,9

¹⁾ Inkl. Agio.

²⁾ Restplatzierung aus dem Jahr 2006.

³⁾ Platzierung von € 2,2 Mio. Fondskapital im Jahr 2008 durchgeführt.

Mit Rücksicht auf die Umwelt wurde der Bericht zum Geschäftsjahr 2007 auf einem FSC-zertifiziertem Naturpapier gedruckt. Ferner haben wir in diesem Jahr darauf verzichtet, den rund 70seitigen Bericht allen Investoren aktiv zuzusenden. Sollten Sie Interesse an der gedruckten Version haben, senden Sie uns eine E-Mail mit Ihrer Anschrift an bericht@nordcapital.com, oder fordern Sie den Bericht mit dem beigefügten Anschreiben unter der kostenfreien Faxnummer 0800-0001166 an. Gern senden wir Ihnen Ihr Exemplar frei Haus. Wie immer finden Sie den Bericht auch zum Download unter www.nordcapital.com.