

Gesamtvermögensportfolio



Die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG setzt nach wie vor auf eine breite Diversifikation zur Risikonivellierung. Sachwertanlagen wird dabei tendenziell der Vorzug gegeben. Die Gesellschaft reagiert damit auf die bestehenden Marktbedingungen. Daneben macht sie sich die weiterhin hohe Nachfrage im Immobiliensektor zu eigen. Im Zuge der dritten Phase der Beteiligung mit auslaufenden Anlegerverträgen werden planmäßig weitere Desinvestitionen getätigt.

Das Gesamtvermögensportfolio der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG ist durch Immobilieninvestitionen und Beteiligungen geprägt. Dabei weisen die direkten Immobilieninvestitionen einen Anteil von 14,3% und die Immobilienbeteiligungen weitere 40,5% aus. Der Bereich

der verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen hat einen Anteil von 5,9% und wird laufend zurückgeführt. Weiter hält die Gesellschaft Beteiligungen an Schiffsinvestitionen sowie Mischfonds mit alternativen Investments, Schiffs- und Zweitmarktfonds in Höhe von 21,2%. Die Private

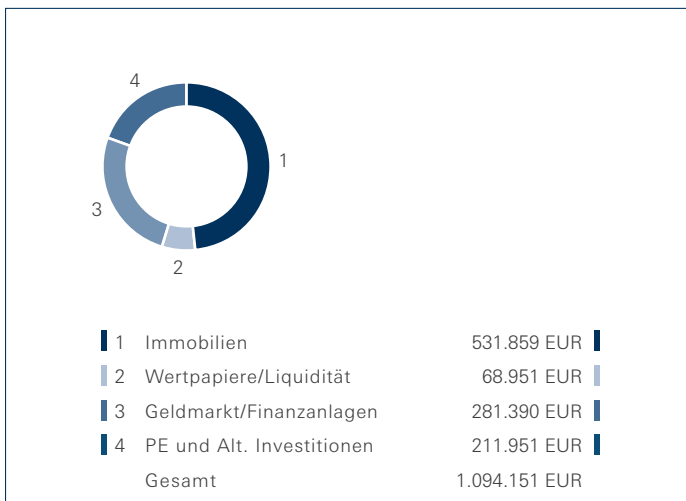
Equity-Investitionen sind mit 13,1% anzugeben. Als Liquidität verblieben weitere 5,1%. Durch die laufende Auszahlung fälliger Kundenverträge reduzierte sich das Gesamtportfolio weiter planmäßig auf insgesamt 37,44 Mio. EUR.

Deckungsbeiträge der Anlageklassen

[EUR]	Immobilien	Wertpapiere ¹ / Liqui.	Geldmarkt- und Finanzanlagen	Private Equity/ Alternat. Investm.	Gesamtergebnis
Erträge	181.878	69.351	281.990	212.151	745.371
– Fremdfinanzierungskosten	–9.680	0	0	0	–9.680
Deckungsbeitrag I	172.199	69.351	281.990	212.151	735.691
– direkt zurechenbare Kosten ²	–53.002	–400	–600	–200	–54.202
Deckungsbeitrag II	119.196	68.951	281.390	211.951	681.489
+ Sonstige Erträge/Aufw. ³	412.662	0	0	0	412.662
Deckungsbeitrag III	531.859	68.951	281.390	211.951	1.094.151

¹) Wertsteigerung d. Depots einschließl. WP-Transaktionskonten seit Jahresbeginn (Zinsen, Dividenden u.ä. enthalten) bzw. seit Verkauf sind v.a. Zinserträge berücksichtigt
²) z. B. Nebenkosten (bereinigt um NK-Erlöse), Instandhaltungskosten (ohne Rückst.), Gutachten, Grundsteuer, Wertpapiermanagementkosten u. ä.
³) z. B. Immobilienveräußerungsgewinne (Verkaufspreise ./ Kaufpreise ./ evtl. Prov.), Beteiligungserträge
– Werte gerundet; interne Verwaltungs- und Gemeinkosten sowie Abschreibungen und Steuern sind i. d. R. unberücksichtigt –

Ertragslage



Die Ertragslage der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG war geprägt durch Erlöse im Immobilienbereich und Einkünfte aus dem Beteiligungsgeschäft. Neben den laufenden Mieterträgen konnten aus Objektveräußerungen heraus ein Verkaufserlös von rund 1,64 Mio. EUR realisiert werden. Das günstige Marktumfeld bei Immobilienverkäufen kommt hier zum Tragen. Gleichzeitig konnten aus Finanzanlagen und Immobilieninvestitionen regelmäßige Einnahmen von ca. 282 TEUR erzielt werden, bei den Alternativen Investments bzw. Schiffsbeteiligungen sind es etwa 212 TEUR. Die Gesellschaft rechnet im Jahresverlauf in dieser Assetklasse noch mit Erträgen, wobei die Schiffssparte eher reserviert betrachtet werden sollte. Letztlich konnten auch aus der laufenden Liquiditätshaltung Zinserträge gewonnen werden. Golding Capital schüttete im zweiten Quartal 2014 in der Anlageklasse Private Equity weitere Beträge an unsere Gesellschaft aus. Es handelt sich mittlerweile um die 14. Ausschüttung.

Immobilienübersicht

DISCLAIMER: Es handelt sich bei den News & Facts um eine vorläufige, stichprobenbezogene Zwischeninformation über die Investitionssegmente der Gesellschaft, (ohne allg. Verwaltungs- u. Gemeinkosten u. ä.) und nicht um einen vollständigen, von einem Wirtschaftsprüfer geprüften Zwischenbericht der Gesellschaft. Trotz sorgfältiger Ermittlung und Recherche der Daten kann keine Garantie und Haftung für die Richtigkeit der Daten übernommen werden.

Zugang	Objekt	Kaufpreis ³ [EUR]	Verkehrswert	Buchwert 30.06.2014	Mieteinnahmen 2014 [EUR]	Mietrendite ² %
06.2006	Friedrichshafen, Ehlerstraße 19	453.200	520.000	416.778	17.589	7,8%
07.2006	Leipzig, Oberläuterstraße 23+25	700.400	663.000	633.508	21.410	6,1%
12.2007	Ludwigshafen, Blütenweg 4+6	175.000	160.000	122.603	5.391	6,2%
10.2012	Crailsheim, Schillerstr. 45	2.060.000	2.060.000	2.102.813	58.629	5,7%
10.2012	Leipzig, Holbeinstr. 38a	100.000	128.000	116.699	4.982	10,0%
01.2014	Leipzig, Holbeinstr. 38b – verkauft	0	0	0	8.077	
10.2012	Ludwigsburg, Friedrichstraße 132	162.000	162.000	159.821	12.090	14,9%
10.2012	Nürnberg, Pirkheimer Straße 77	1.150.000	1.150.000	1.162.180	33.282	5,8%
10.2012	Markdorf, Ravensburger Straße 30	520.000	520.000	528.383	20.428	7,9%
	Gebäude gesamt	5.320.600	5.363.000	5.242.785	181.878	6,8%
Verkäufe	<i>Ludwigsburg Friedr.str.</i>					
	<i>Leipzig Holbeinstr. 38a/b</i>					
	<i>Ludwigshafen Blütenweg</i>					
					Veräußerungsgewinn 2014	412.662
	Gebäude und Grundstücke gesamt	5.320.600	5.363.000	5.242.785	594.541	22,3%
	CO-Investments					
2008	Beteiligung DRE III (Duisburg, Hanielstr. 36/38)	9.024.370	1.379.000	7.461.847	103.780	2,3%
2008	Beteiligung DRE IV (Duisburg, Ottostr. 58-64)	1.293.000	557.000	76.529	16.163	2,5%
2008	Beteil. DRE V (Bergheim, Gutenbergstr. 23-35)	3.219.000	3.317.000	2.779.583	70.818	4,4%
2007	BIG Immobilienbeteiligung	565.000	710.000	565.000	90.000	15,9%
	Immobilienbeteiligungen gesamt	14.101.370	5.963.000	10.882.958	280.761	2,0%
	Anlageklasse Immobilien	19.421.970	11.326.000	16.125.744	875.301	4,5%

¹⁾ Kaufpreis inkl. evtl. angefallener Kaufprovisionen (netto) ²⁾ auf volles Jahr prognostizierte Mietrendite (vor Kosten)

Immobilien werden weiterhin stark nachgefragt. Steigende Preise sind vor allem an sogenannten B-Standorten festzustellen, die gegenüber Metropolen, in denen sich die Preise immer weiter stabilisieren, zunehmend an Attraktivität gewinnen. Die Furcht vor einer möglichen Immobilienblase in Deutschland wird von den meisten Experten und Instituten als unbegründet betrachtet. Die steigenden Miet- und Verkaufspreise seien vielmehr eine nachvollziehbare Reaktion: Viele junge und ältere Menschen ziehen das Leben in der Stadt dem Landleben vor. Gerade die Hochschulstandorte ziehen viele junge Menschen an, die sich für ein Studium entschieden haben. Aber auch die ältere Generation schätzt die kurzen Wege zur alltäglichen Infrastruktur und das kulturelle Angebot einer Stadt. Konsequenterweise führt diese erhöhte Nachfrage zu steigenden Preisen. Experten sehen daher die Entwicklung der Immobilienpreise als stabil an. Dies gilt sowohl für Wohn- wie auch Geschäftsimmobilien. Die günstigen Zinsen machen den Erwerb einer Immobilie nach wie vor interessant.

Die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG erzielte mit ihren neun Objekten eine durchschnittliche Mietrendite von 6,8%. Im Objekt Leipzig, Holbeinstraße wurde im Juni 2014 wieder eine Wohnung veräußert. Für die nächsten Quartale stehen weitere Transaktionen an, unter anderem in Ludwigsburg, Nürnberg und Leipzig.

Für das Objekt Crailsheim konnte mit den Mietern Jobcenter und Bundesagentur für Arbeit (BfA) ein neuer 10-Jahres-Vertrag abgeschlossen werden, der zum 01. Januar 2015 beginnt. Zudem werden rund 500 TEUR in den Ausbau des Objekts investiert. Mit der Neuvermietung an das Jobcenter und die BfA wird das Gebäude wieder auf Dauer zu 100% belegt sein.

Beteiligungsprojekte Distressed Real Estate (DRE): Im DRE III (Duisburg, Hanielstraße) sind aktuell etwa 70% der neu gestalteten Wohnungen im renovierten „Roten Riesen“ vermietet. Die Gewerbeflächen sind hingegen mit 55,5% nicht in dem Maße vermietet, wie ursprünglich geplant.

Bei der Beteiligung DRE V (Bergheim) stehen für das dritte Quartal 2014 weitere Sanierungsarbeiten an, die schließlich zu einem höheren Verkaufspreis führen sollen. Zudem konnten wir im Wohnpark zwei Wohnungen im Einzelverkauf veräußern, weitere Veräußerungen werden im Laufe des Jahres folgen.

IMMOBILIENRENDITE	
Immobilienobjekte	Laufendes Jahr
Zielrendite ¹	6,5%
Istrendite ²	6,8%
Belegungsquote ³	93,0%

1 Mietrendite bei ganzjähriger Vollvermietung vor Kosten
2 Mietrendite s. o. inklusive evtl. Veräußerungsgewinne
3 Mittelwert der Objektbelegung am Stichtag



Private Equity/Alternative Investments

Alle Kapitaleinkommen entstehen in Unternehmen. Die unternehmerische Wertschöpfung stellt damit den Ursprung unseres materiellen Wohlstands dar. **Private Equity** verkörpert dabei die unmittelbarste Beteiligung am Erfolg dieser Wertschöpfung.

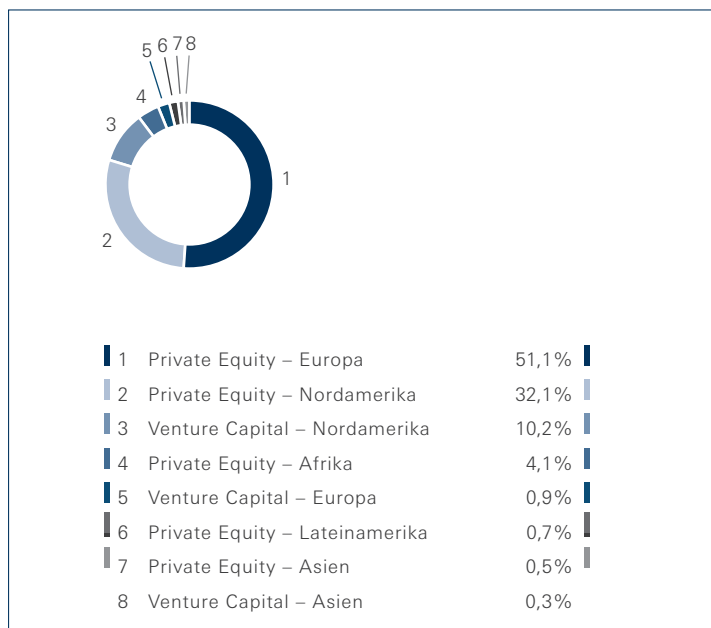
Die Beimischung von Private Equity ist sinnvoll, um ein Portfolio breiter zu streuen und damit das Gesamtrisiko zu senken (Stichwort „Diversifikation“). Dabei ist der **Dachfonds** die Beteiligungsform des Private Equity, die die höchste quantitative und qualitative Streubreite erreicht.

Aus dem Private Equity-Dachfonds „Golding Capital 1“ (GC 1), der von der Münchner Golding Capital Partners verwaltet wird, hat die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG im Juni mittlerweile die 14. Ausschüttung erhalten. Die Höhe der Ausschüttung lag bei 400 TEUR, dies entspricht 4% des Nominalkapitals. Im Februar durfte die Gesellschaft im Rahmen der 13. Ausschüttung bereits 400 TEUR aus dem GC 1-Fonds für sich verbuchen. Somit sind seit Bestehen des GC 1-Dachfonds rund 6,3 Mio. EUR an die Gesellschaft zurückgeflossen.

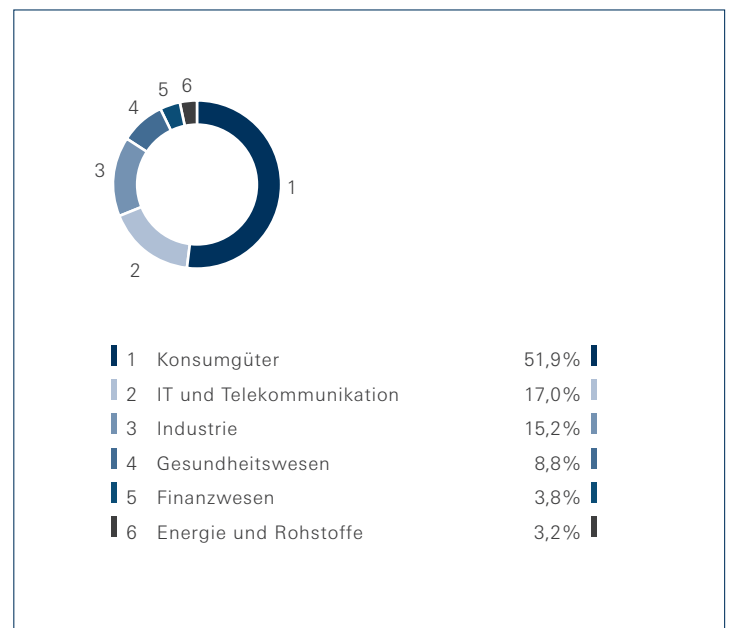
In welche Anlageklassen, Regionen und Branchen GC 1 per 30.06.2014 investiert war, entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Grafik. Die Höhe der kumulierten Ab- und Rückflüsse stellt das unten aufgeführte Balkendiagramm dar.

Auf dem **Schiffsmarkt** haben die Reedereien nach wie vor mit Überkapazitäten zu kämpfen, denen unter anderem niedrige Frachtraten entgegenstehen. Die Schiffsfondsgesellschaften müssen daher zu niedrigeren Raten als ursprünglich kalkuliert verchartern. Aufgrund der vorherrschenden Lage müssen die Schiffsfondsgesellschaften die Ausschüttungen verschieben, um keine zusätzlichen Liquiditätsprobleme zu kreieren.

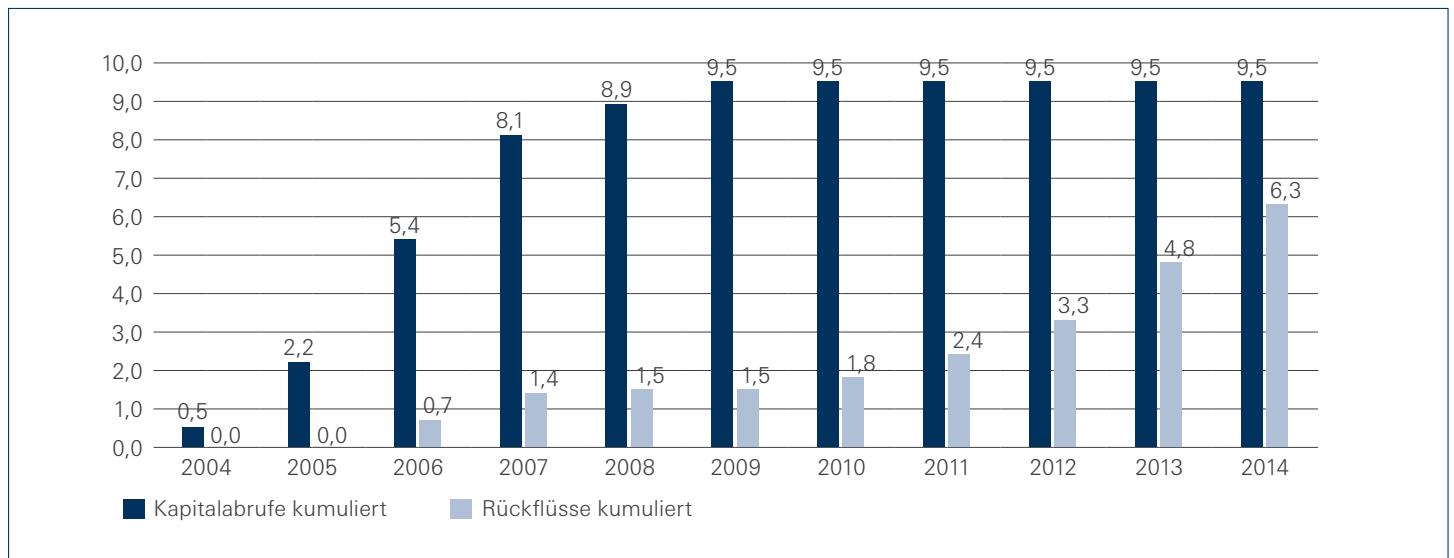
Anlageklasse/Region



Branche



Kumulierte Kapitalabrufe und Rückflüsse bei der GC 1 KG im Zeitverlauf¹⁾



¹⁾ Enthält bereits die für September 2014 geplante Ausschüttung über 7% des Fondsvolumens