

# Südwest Immo StoxX

## Leistungsbilanz

per 31.12.2004

### Produktsegment Südwest Immo StoxX erfolgreich beendet

Das Produktsegment „Südwest Immo StoxX“ wurde vorzeitig per 31.12.2004 erfolgreich beendet. Damit wurde mit dieser Beteiligung eine Rendite von durchschnittliche 7,16 % p. a. erzielt. Die Südwest Immobilien Holding Aktiengesellschaft als Produktgesellschaft wurde am 30.07.1998 gegründet und am 03.09.1998 ins Handelsregister eingetragen. Am 14.11.2000 erfolgte eine Namensänderung zur Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG. Den Anlegern, die als atypisch stille Gesellschafter Einlagen in Höhe von 477 TEUR erbracht hatten, konnten Ende Juli 2005 mit 653 TEUR das 1,4-Fache ihrer Einlagenkonten ausbezahlt werden. Dies war insbesondere vor dem Hintergrund eines ungünstigen Marktumfeldes (niedriges Zinsniveau, Aktienmarkteinbrüche, etc.) eine hervorragende Leistung, die die Renditeerwartungen, trotz verkürzter Laufzeit, übertraf.

#### Die Produktkonzeption:

Die Gesellschaft war als Unternehmen konzipiert, das den Anlegern die Synthese aus der Sicherheit der Immobilie sowie der Renditechance der Aktie auf Basis einer unternehmerischen Beteiligung bot. Der Geschäftszweck der Südwest Immobilien Holding AG reichte über den Aufbau eines Immobilienfondsvermögens hinaus: Die Gesellschaft plante eine hohe Wertschöpfung durch ein breites Aktivitätsfeld zu erzielen, wozu Immobilienportfolio-Management, Facility-Management, Projekt-Management, Kauf von Unternehmen und Erwerb von Beteiligungen eben-

so wie Asset-Management zählten. Die Renditechance der Beteiligung am Produktsegment StoxX der Südwest Immobilien Holding AG lag in der Stellung des stillen Gesellschafters als Mitunternehmer der Aktiengesellschaft sowie in der späteren Möglichkeit zur Umwandlung des stillen Gesellschaftskapitals in Aktienkapital begründet (Chance vorbörslich in den Besitz von Aktien der SW Immo. Holding AG zu gelangen). Die Beantragung der späteren Börsenzulassung war innerhalb der ersten 3-5 Jahre beabsichtigt (aber nicht garantiert).

Die **Renditeprognose** für die stillen Beteiligten wurde von der Gesellschaft, in Abhängigkeit der Beteiligungsdauer, mit **mindestens 5 %** des eingesetzten Kapitals vor Steuern angegeben. Daneben wurde vereinbart:

**Dauer der Beteiligung:** 5-20 Jahre (frei wählbar; mind. 5 Jahre)

**Beteiligungsart u. -höhe:** Einmalanleger oder Mischung aus Einmalanlage u. monatlichem Ratensparvertrag

**Entnahmerecht:** wurde ab einem Einzahlungsbetrag von 10.000 DM in Höhe von 6 % des eingezahlten Kapitals ab dem 1. Jahr und in Höhe von 8 % ab

dem 6. Jahr gewährt (bei 50.000 DM früher).

**Umwandlungsrecht:** in Schweizer Franken.

**Kapitalaufbauprämie:** bei Erwerb von SW-Immofondsanteilen oder SW-Immobilien. Der Initiator konnte bereits damals auf fast drei Jahrzehnte lange Erfahrungen im Immobiliengeschäft zurückblicken.

Kennzahlen Südwest Immo StoxX	
Anzahl Verträge	84
Zeichnungssumme 12/2004	612 TEUR
Laufzeit	Plan: 5-20 Jahre Ist: Ø 5 Jahre
Geleistete Einlagen 2004	477 TEUR
Auszahlungssumme	653 TEUR
Durchschnittliche Anlegerrendite	7,16 %
Multiple	1,4



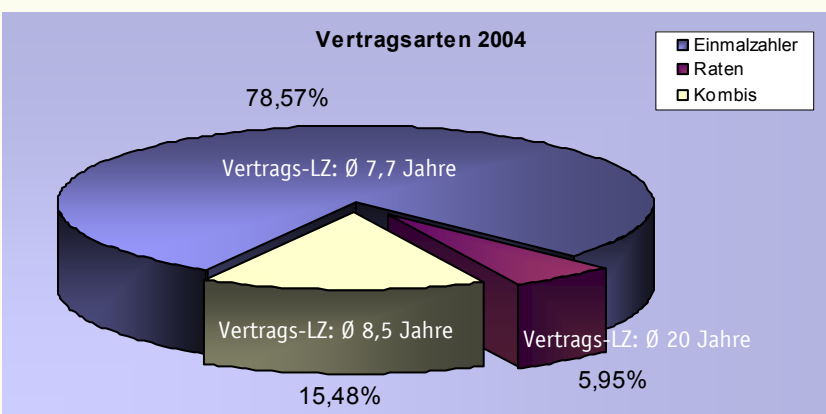
#### Investitionsgrundsätze der atypisch stillen StoxX-Beteiligung:

##### IMMOBILIEN:

- Renditeobjekte (v.a. gewerblich) innerhalb EWWU
- Mietvertrag mit bonitätsstarkem Mieter
- Kaufpreis inkl. Nebenkosten max. 14-fache Jahresnettomiete
- Einzelveräußerbarkeit

##### BETEILIGUNGEN:

- Zukunftsorientierte Unternehmen in Europa
- Überdurchschnittliche Wachstumspotenziale
- U.a.



# Südwest Immo StoxX

## Leistungsbilanz

per 31.12.2004

### Entwicklung des Südwest Immo StoxX:

	2004
Vertragsanzahl	84
Zeichnungssumme	612 T€
bezahlte Beträge	477 T€
Einlagen abzgl. Entnahmen	462 T€
Kum. Verluste	115 T€
Kum. Gewinne	361 T€
Saldo Kapitalkonten	347 T€
Rückzahlungen	653 T€
Rückzahlungen / Einlagen	141 %

Zum Stichtag 31.12.2004 konnten die Verträge der Südwest Immo StoxX vorzeitig beendet werden. Obwohl die ordentliche Laufzeit im Durchschnitt beinahe 8 Jahre betrug (Einmalanleger fast 7 Jahre, Ratensparer 20 Jahre und

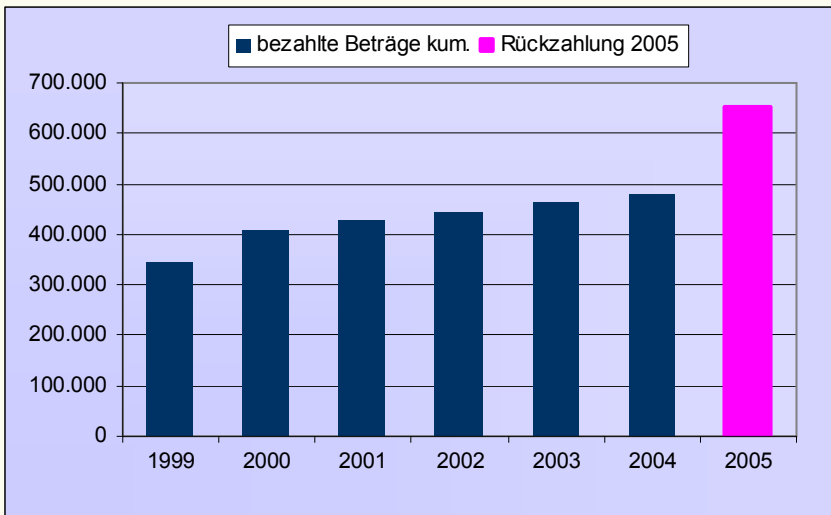
kombinierte Verträge fast 9 Jahre) wurde die Beteiligung mit Gesellschafterbeschluss bereits nach rund 5 Jahren beendet. Durch die vorgezogene Veräußerung des Portfolios ließ sich ein außerordentlich guter Ertrag der in diesem Segment getätigten Investitionen erzielen. An dieser erfreulichen Wertschöpfung konnten die atypisch stillen Beteiligten partizipieren. Zukünftige Erträge flossen abgezinst an die Anleger zurück, wodurch die Anleger in den Genuss einer frühzeitigen Liquidität kamen. Ihnen wurden im Sommer 2005 653 TEUR als Auseinandersetzungswert ausbezahlt. Dies bedeutete eine durchschnittliche Rendite von hervorragenden 7,16 %. Ein weiterer Vorteil der früheren Auszahlung bestand darin, dass die Erträge dadurch höher ausfielen. Zudem wären durch die ersten auslaufenden Verträge die anteilig zu tragenden Verwaltungskosten für die verbliebenen Anleger gestiegen. Somit war auch unter Kostengesichtspunkten eine

#### Geplanter Beteiligungsverlauf:

Der Anleger sollte sich zunächst als atypisch stiller Gesellschafter beteiligen, der Verluste und Gewinne zugewiesen bekommt. Verluste waren für das Jahr der Einzahlung bis zu einer Höhe von ca. 20 % des jeweils gezeichneten Kapitals geplant. Diese Verluste sollten den Gesellschaftern zugewiesen werden. Die Beteiligung an der SW Immobilien Holding AG war als eine Renditebeteiligung konzipiert.

#### Geplanter Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit:

Erwerb und Verwaltung von ausgesuchten, attraktiven Immobilien. In erster Linie gewerblich genutzte Immobilien. Darüber hinaus zur Risikominimierung auch wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien. Weitere Anlagenklassen wie Beteiligungen waren vorgesehen.



### Südwest Immo StoxX



#### Vorteile im Überblick:

(gem. Prospekt)

- hohe Renditeerwartung (abhängig von LZ ca. 5-10 % d. Gesellschaftskapitals)
- überschaubare Laufzeiten (ab 5 Jahre)
- Frühzeitiges Entnahmerecht
- hohe Entnahmen möglich (6-8 % p.a. vom einbezahlt. Kapital)
- verschiedenen Beteiligungsmöglichkeiten (Einmalanlage oder kombinierter Ratensparer)
- Beteiligung mit geringem Kapitaleinsatz möglich (ab 1000 DM Einmalanleger und 6000 DM komb. Ratensparer)
- Flexibilität bei der Einzahlung (Sonderzahlungen mögl.)
- Verrechenbare Verlustzuweisungen im ersten Beteiligungsjahr
- langfristige Ausrichtung möglich
- zeitweise Freistellung
- Haftungsausschuss
- Beteiligung am Gesamtvermögen und am Firmenwert
- Informations- und Kontrollrechte
- Übertragbarkeit der Beteiligung
- Teilkündigung nach Ablauf der Mindestvertragsdauer
- Attraktives Unternehmen
- Umwandlungsrecht in Aktien
- Fungibilität nach Umwandlung
- Umwandlungsrecht in Schweizer Franken
- Kapitalaufbauprämie



# Südwest Immo StoxX

## Leistungsbilanz

per 31.12.2004

### Gute Rendite für die atypisch stillen Beteiligten

Datum	B-Datum	Beleg-Nr	Einlage	G+V	Privat	Buchungstext	Fibu am:	Zahlungsart	AIDEr
T	31.12.2004	31.12.2004	10062188	0,00	1 665,18	Aufgabegewinn	09.02.2005		0 DF
T	31.12.2004	31.12.2004	10062187	885,69	- 885,69	Verrechnung Storno	09.02.2005		0 DF
Ü	31.12.2004	31.12.2004	10062058	-3288,76		Rückzahlung (Ü)	09.02.2005	ÜBERWEISUNG	1 DF
V	31.12.1999	06.01.2001	10059385	0,00	- 779,49	Zuweisung zum Verlustkonto	08.01.2001		0 AC
E	23.09.1999	23.09.1999	10057717	2403,07		120,15 Einmalzahlung	08.02.2000	ÜBERWEISUNG	1 AC
E	23.09.1999	23.09.1999	10057716	0,00	-120,15	Agio-Sollstellung, Einmalzahlu	08.02.2000		0 AC

#### Beispielkunde 1: Verbuchung von Ein- und Auszahlungen sowie Gewinnen und Verlusten

##### Berechnung des Auseinandersetzungswertes:

Grundlage für die Berechnung des Auseinandersetzungswertes war das Vermögen der Gesellschaft, das nach Beitritt geschaffen wurde, einschließlich der Stillen Reserven.

Das Vermögen setzte sich zusammen aus Beteiligungen sowie die daraus aufgelaufenen Erträge einschließlich vorhandener Liquidität u.ä.

Die Verteilung auf den einzelnen Beteiligungsvertrag erfolgte anteilig nach Kapitalkontoständen.



##### Ordentliche Laufzeiten der Beteiligungsverträge, die vorzeitig beendet wurden [2004]

Durchschnitt aller Vertragsvarianten:	Ø 7,7 Jahre
Einmalanleger:	Ø 6,6 Jahre
Ratenanleger:	Ø 20,0 Jahre
Kombi-Anleger	Ø 8,5 Jahre
Tatsächliche Laufzeit	Ø 5,2 Jahre



##### Beteiligungsverlauf und Ergebnis

Durch die Umfirmierung im Jahr 2000 wurde ein neues Anlagevehikel aufgenommen wodurch neue Gelder zufließen konnten. Die Kosten daraus ermöglichen eine weitere Verlustzuweisung, die der Anleger steuermindernd ansetzen konnte. Im Gegensatz zu den prognostizierten 20% Verlustzuweisungen, bot sich dem Mitunternehmer damit die Möglichkeit Steuereffekte aus rund 30 % zugewiesenen Verlusten zu nutzen. (Bei einem angenommenen Steuersatz von 30% konnten die 84 Vertragsinhaber zusammen rund 55 TEUR Steuern sparen.)

Von der Möglichkeit seine Beteiligung in Schweizer Franken umzuwandeln, machten die Anleger keinen Gebrauch.

Aufgrund des ungünstigen Marktumfeldes nahm die Gesellschaft von dem ursprünglich geplanten Börsengang Abstand. Auch die Investition in börsennotierte Unternehmen wurde zurückgestellt. Dadurch konnte sie Kursverluste, die in dieser turbulenten Börsenphase fast unvermeidbar waren, mit Alternativen günstig umgehen.

**Südwest Immo StoxX wurde als erstes Fondssegment der SW-Gruppe erfolgreich beendet.** Anstatt der kalkulierten 5 % Rendite kamen die Anleger durchschnittlich in den Genuss einer 7 % Rendite. Über ihr Kapital konnten sie im Durchschnitt bereits nach 5,2 und nicht erst nach 7,7 Jahren verfügen.

##### Beispielkunde 1

Zeichnungssumme	2.403 €
Einmalzahlung*	2.403,€
Entnahmen	0 €
Verlustzuweisung	779 €
Gewinnzuweisung	1.665,€
Auseinandersetzungswert	3.289 €
Rendite v. St.*	<b>6,91%</b>

##### Beispielkunde 2

Zeichnungssumme	30.678 €
Einmalzahlung*	30.678 €
Ratenzahlungen	0 €
Entnahmen	-7.363 €
Verlustzuweisung	-9.951 €
Gewinnzuweisung	28.620 €
Auseinandersetzungswert	41.984 €
Rendite v. St.*	<b>6,79 %</b>

##### Beispielkunde 3

Zeichnungssumme	10.737 €
Einmalzahlung*	7.669 €
Ratenzahlungen*	3.068 €
Entnahmen	0 €
Verlustzuweisung	-4.242 €
Gewinnzuweisung	8.200 €
Auseinandersetzungswert	14.694 €
Rendite v. St.*	<b>7,24 %</b>

\* ohne Agio