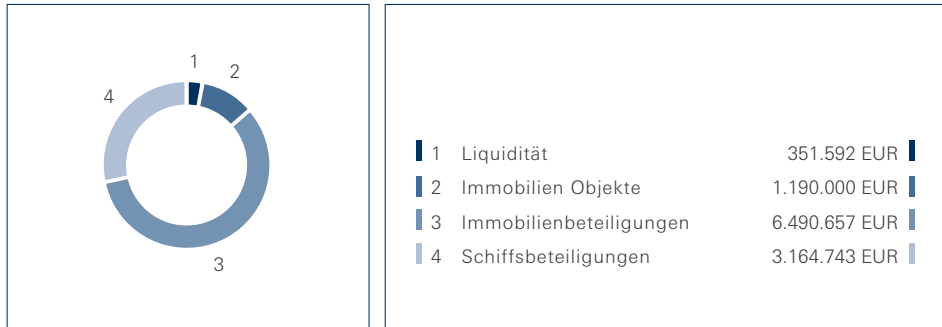


Gesamtvermögensportfolio



Auslaufende Anlegerverträge bedingen weiterhin Desinvestitionen. Der Immobilienmarkt bietet nach wie vor gute Verkaufschancen. Vor allem in den Großstädten, die weiterhin steigende Einwohnerzahlen aufweisen und somit nicht nur die Nachfrage nach Immobilien steigen lassen, sondern auch deren Kaufpreise und Mieten.

Vor dem Hintergrund volatiler Märkte setzte die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG zur Risikolivellierung weiterhin auf eine breite Diversifikation. Hierbei wurden primär Sachwertanlagen berücksichtigt.

Das Gesamtvermögensportfolio der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG wird auch weiterhin durch Immobilieninvestitionen und Beteiligungen gebildet. Dabei weisen die direkten Immobilieninvestitionen einen Anteil von 10,6% auf, die Immobilienbeteiligungen von 58,0%.

Weiter hält die Gesellschaft Schiffsbeteiligungen in Höhe von 28,3%. Als Liquidität verblieben 3,1%. Durch die laufende Auszahlung fälliger Kundenverträge betrug der Wert des Gesamtportfolios per 30.09.2015 rund 11,2 Mio. EUR.

Deckungsbeiträge der Anlageklassen

[EUR]	Immobilien	Wertpapiere ¹ /Liqui.	Geldmarkt/ Finanzanlagen	Gesamtergebnis
Erträge	51.893	1.579	11.750	65.222
– Fremdfinanzierungskosten	– 11.340	0	0	– 11.340
Deckungsbeitrag I	40.553	1.579	11.750	53.882
– direkt zurechenbare Kosten ²	– 7.044	– 75	– 750	– 7.869
Deckungsbeitrag II	33.509	1.504	11.000	46.013
+ Sonstige Erträge/Aufw. ³	0	0	0	0
Deckungsbeitrag III	33.509	1.504	11.000	46.013

¹ Wertsteigerung d. Depots einschließl. WP-Transaktionskonten im laufenden Jahr (Zinsen, Dividenden u. ä. enthalten)
² z. B. Nebenkosten (bereinigt um NK-Erlöse), Instandhaltungskosten (ohne Rückst.), Gutachten, Grundsteuer, Wertpapiermanagementkosten u. ä.
³ z. B. Veräußerungsgewinne (Verkaufspreise ./ Kaufpreise ./ evtl. Prov.)
 – Werte gerundet; interne Verwaltungs- und Gemeinkosten sowie Abschreibungen und Steuern sind i. d. R. unberücksichtigt (Priv.Equity / Alternat. Investments noch nicht berücksichtigt) –

Ertragslage



Die Ertragslage der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG war in den ersten neun Monaten des Berichtszeitraumes im Wesentlichen durch laufende Erlöse im Immobilienbereich geprägt. Die kumulierten Erträge aus den bestehenden Mietverträgen sind seit Jahresanfang mit etwa 52 TEUR anzugeben. Verkaufserlöse aufgrund getätigter Immobilienveräußerungen konnte die Gesellschaft in 2015 noch nicht realisieren.

Aus Finanzanlagen und Immobilieninvestitionen wurden regelmäßige Erlöse von rund 12 TEUR erzielt.

In den Assetklassen Alternative Investments und Schiffsbeteiligungen erwartet die Gesellschaft zugewiesene Erträge aus Wertaufholungen. Aus der laufenden Liquiditätshaltung konnten Zinserträge gewonnen werden. Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus fallen die Erträge jedoch bedingt niedriger aus.

Immobilienübersicht

Zugang	Objekt	Kaufpreis ³ [EUR]	Verkehrswert ³ [EUR]	Buchwert 30.09.2015 [EUR]	Mieteinnahmen 30.09.2015 [EUR]	Mietrendite ² %
02.2002	Überlingen, Friedhofstraße 32	352.791	420.000	243.777	19.775	7,3%
03.2003	Donaueschingen, Vácer Straße 5	361.300	380.000	97.109	6.570	2,4%
09.2005	Leipzig, Lützner Straße 145	337.710	390.000	266.557	25.548	9,8%
	Gebäude gesamt	1.051.801	1.190.000	607.443	51.893	6,4%
Verkäufe		Veräußerungsgewinne 2015				0
	Gebäude und Grundstücke gesamt	1.051.801	1.190.000	607.443	51.893	6,4%
CO-Investments						
2008	Beteiligung DRE III (Duisburg, Hanielstr. 36/38)	4.296.000	511.000	86.556	74.106	2,3%
2008	Beteiligung DRE IV (Duisburg, Ottostr. 58-64)	231.000	74.000	10.184	4.331	2,5%
2008	Beteiligung DRE V (Bergheim, Gutenbergstr. 23-35)	1.144.000	1.005.000	668.801	37.752	4,4%
	Immobilienbeteiligungen gesamt⁴	5.671.000	1.590.000	765.541	116.189	2,7%
	Anlageklasse Immobilien	6.722.801	2.780.000	1.372.984	168.082	3,3%

¹⁾ Kaufpreis inkl. evtl. angefallener Kaufprovisionen (netto) ²⁾ auf volles Jahr prognostizierte Mietrendite (vor Kosten) ³⁾ bereinigt um evtl. Verkäufe ⁴⁾ Nominalwert

Deutschlands Immobilienmarkt befindet sich nach wie vor im Aufschwung. Vor allem in den Großstädten, die weiterhin steigende Einwohnerzahlen aufweisen, erhöht sich der Nachfrage- druck nach Wohnraum. Entsprechend verläuft die Kurve der Preise für Mieten und Objektkäufe weiter nach oben. Zudem fördern die niedrigen Zinsen und fehlende Anlagealternativen den Bauboom, erneut vor allem in Metropolen bzw. Großstädten.

Die positive Konjunktorentwicklung in Deutschland lässt auch die Nachfrage nach Büroflächen steigen. So ist der Gesamtbüroflächenumsatz in den ersten drei Quartalen 2015 rund ein Fünftel höher als im Vorjahreszeitraum. Groß ist auch das Interesse von Investoren an Handelsimmobilien. So hat sich das Transaktionsvolumen bei diesem Immobiliensegment in den ersten neun Monaten des Jahres im Vergleich zum Vorjahr nahezu verdoppelt.

Die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG erzielte mit ihren verbliebenen Immobilien eine durchschnittliche Mietrendite von 6,4%. In den kommenden Monaten wird die Zeit für weitere Desinvestitionen in Form von Immobilienveräußerungen genutzt. Diese sind aufgrund des dem zu Ende gehenden Lebenszyklus' der Beteiligung erforderlich.

Beteiligungsprojekte Distressed Real Estate (DRE): Im DRE III (Duisburg, Hanielstraße) sind im „Roten Riesen“ rund 70% der Wohnungen vermietet. Dadurch, dass wir die Kioskfläche im Erdgeschoss des Roten Riesen per 01.08.2015 neu vermieten konnten, hat sich der Anteil der vermieteten Gewerbefläche auf 61% erhöht.

Die Beteiligung DRE IV weist zum Ende des dritten Quartals einen Vermietungsstand von knapp 50% aus.

Bei der Immobilienbeteiligung DRE V (Bergheim) liegt der Vermietungsstand per 30.09. bei etwa 70%. Mit einem Investor, der sich für den Globalkauf unserer Einheiten interessiert, führen wir noch Verhandlungen, die in Kürze zum erhofften Abschluss führen sollen.

Immobilienobjekte	Laufendes Jahr
Zielrendite ¹	6,9%
Istrendite ²	6,4%
Belegungsquote ³	100%

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



Der Rote Riese, Duisburg-Hochheide