

*SÜDWEST
FINANZ*

VERMITTLUNG

DRITTE AG



GESCHÄFTSBERICHT 2017

01	VORWORT DES VORSTANDS
02	URBANES LEBEN VERSUS LANDLEBEN
07	DAS INVESTITIONSJAHR 2017
08	WERTPAPIERE 2017
08	IMMOBILIEN 2017
10	ALTERNATIVE INVESTMENTS
11	UNSERE IMMOBILIEN
13	LAGEBERICHT 2017
16	BILANZ 2017
18	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2017
20	ERGEBNIS DER JAHRESABSCHLUSSPRÜFUNG
20	BERICHT DES AUFSICHTSRATS

VORWORT DES VORSTANDS



*Verehrte Gesellschafter und Geschäftsfreunde,
sehr geehrte Damen und Herren,*

in einem Jahr starker Dynamik haben sich 2017 das globale Wachstum und der Welthandel ausgesprochen positiv entwickelt. Alle Märkte, in den Industrieländern angetrieben vom privaten Konsum, in den Schwellenländern angetrieben von der starken Rohstoffnachfrage und der guten Konjunktur in Asien, wiesen zusammen ein Wirtschaftswachstum von 3,8 Prozent gegenüber 3,2 Prozent im Vorjahr aus. „America first“ – die Kampfansage von Donald Trump im Wahlkampf hatte 2017 noch keine wirtschaftlichen Auswirkungen.

Die deutsche Wirtschaft übertraf mit einem Wachstum von 2,2 Prozent die gute Entwicklung des Vorjahres von 1,9 Prozent ebenfalls deutlich.

Mit 239,7 Mrd. Euro wurde 2017 ein neuer Rekordumsatz am deutschen Immobilienmarkt erzielt. Zu mehr als 70 Prozent beziehen sich die Umsätze auf Wohnimmobilien. Stärkstes Teilsegment in diesem Markt sind Eigentumswohnungen. Die Nachfrage danach war zum Jahresende ungebrochen – und ebenso die Preise.

Das Immobilienportfolio von zwei Objekten haben wir 2017 deutlich ausgebaut. Veräußert haben wir dagegen Immobilienprojekte, an denen wir mittelbar als Co-Investorin beteiligt waren. Wertpapierumsätze haben wir 2017 wiederum nicht getätigt.

Die Mietpreissteigerung hat sich 2017 mit durchschnittlich 2,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr beschleunigt. Dabei wachsen die Unterschiede zwischen Stadt und Land zum Teil dramatisch. Diesem Thema, das in der Tagespolitik zunehmend diskutiert wird, haben wir mit dem Beitrag „Urbanes Leben versus Landleben“ in diesem Geschäftsbericht unsere besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Wir hoffen, dass er Ihnen neue Anregungen bietet.

Ich danke unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern herzlich, die sich mit Hingabe wieder tatkräftig eingebracht haben. Ebenso bedanken möchten wir uns bei Ihnen, unseren geschätzten Gesellschaftern und Geschäftsfreunden, für Ihr Vertrauen, das Sie uns entgegengebracht haben.

Mit freundlichen Grüßen,

Jürgen Koterzyna
Markdorf, im November 2018

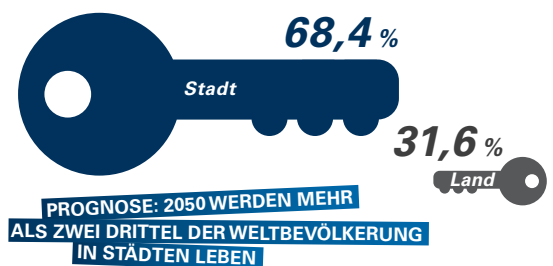
URBANES LEBEN VERSUS LANDLEBEN



UNTERSCHIEDE ZWISCHEN STADT UND LAND VERGRÖßERN SICH

Die Städtelandschaft in Deutschland wandelt sich: Während die Bevölkerung in den Großstädten kontinuierlich gewachsen ist, ging die Bevölkerungszahl in Städten mittlerer Größe und Kleinstädten zurück. Metropolen haben eine enorme Sogwirkung, während strukturschwache Regionen Gefahr laufen, wirtschaftlich zurückzufallen.

URBANISIERUNG 2050



Die Urbanisierung hält an: Ob in Deutschland und Europa oder in Asien, Afrika und Amerika – weltweit ziehen immer mehr Menschen in Städte und Ballungsgebiete. Schon heute leben nach Schätzungen der UN 55 Prozent der Weltbevölkerung in urbanen Zentren. Bis 2050 soll der Anteil auf bis zu 68 Prozent ansteigen. Europa ist dieser Entwicklung bereits weit voraus: Hier leben ungefähr drei von vier Menschen in Städten und Ballungsgebieten – ein Ungleichgewicht, das sich Demografen zufolge in der Zukunft noch verstärken wird. Die weitreichenden Konsequenzen dieser Entwicklung für Gesellschaft, Wirtschaft und Politik sind vielerorts bereits spürbar. Steigende Mieten und Wohnungsknappheit in den Metropolen bei gleichzeitiger Verwaisung ländlicher Gebiete sind als direktes Resultat eines wachsenden Stadt-Land-Gefälles weltweit zu beobachten.

URBANISIERUNG UND IHRE FOLGEN IN DEUTSCHLAND

Deutschland ist in dieser Hinsicht keine Ausnahme: Bessere Bildungs- und Berufsaussichten, gute Infrastruktur und medizinische Versorgung sowie die Vielfalt an Freizeit- und Kulturangeboten ziehen auch hierzulande immer mehr Menschen in die Städte. Hinzu kommen zuletzt überdurchschnittliche Zahlen an Einwanderern und Flüchtlingen, die ebenfalls überwiegend den Weg in die Ballungsgebiete gehen.

Die urbanen Zentren in Deutschland stoßen durch die stetig wachsenden Einwohnerzahlen in vielen

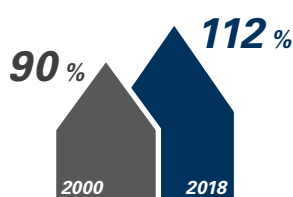
Bereichen an ihre Kapazitätsgrenzen. Insbesondere der Wohnungsmangel und die in der Folge steigenden Mieten bergen in den Metropolregionen Potenzial für soziale Konflikte. Normalverdiener können sich immer seltener Wohnungen in Innenstadtlagen leisten und müssen häufiger in die weniger beliebten Außenbezirke der Großstädte ausweichen. Das zieht wiederum weitere Konsequenzen nach sich: Eine Studie des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung zeigte beispielsweise, dass die durchschnittliche Strecke, die Pendler zurücklegen müssen, um ihren Arbeitsplatz zu erreichen, 2018 auf einem neuen Höchststand ist.

Dabei ist nicht zu erwarten, dass der Wohnungsmangel kurzfristig behoben werden kann. Einer Studie des Bundesverbands der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) zufolge werden derzeit zwar so viele Wohnungen gebaut wie seit der Jahrtausendwende nicht mehr. Dennoch, so die Autoren, seien seit 2009 ca. 1 Mio. Wohnungen zu wenig errichtet worden.

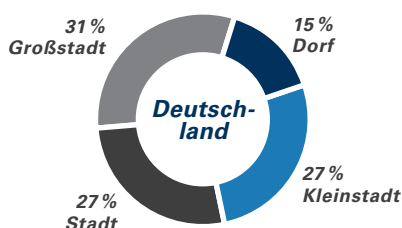
Doch auch abseits des Immobilienmarkts blicken Beobachter teils mit Sorge auf die Folgen des starken Zuzugs in die Städte. Zukunfts- und Sozialforscher befürchten etwa, dass der Staat zunehmend Aufgaben übernehmen muss, die in ländlichen Gegenden oft von der Dorfgemeinschaft getragen wurden. Dies könnte nicht nur die öffentlichen Kassen belasten, sondern auch die Anforderungen an staatliche Einrichtungen verändern.



ENTWICKLUNG DES MIETPREISINDEX



ANTEIL BEVÖLKERUNG



GLOBALE BEVÖLKERUNG



DIE FOLGEN AUF DEM LAND

Um sich der Kehrseite dieses Trends bewusst zu werden, reicht ein Blick auf die ländlichen Gegenden Deutschlands. Dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum in den Städten steht dort häufig ein Überfluss an Angeboten gegenüber. Das Wegziehen zahlreicher junger Leute und Familien hat auf dem Land vielfach zu erhöhtem Wohnungsleerstand geführt. Dieser stellt Immobilieneigentümer und öffentliche Verwaltung teilweise vor große finanzielle und organisatorische Herausforderungen.

Doch der Immobilienleerstand ist nicht die einzige negative Folge der Urbanisierung, mit der viele ländliche Gebiete konfrontiert werden. Mit den sinkenden Einwohnerzahlen nimmt auch die Zahl der Einrichtungen ab, die für das Leben auf dem Land wichtig sind. Dazu zählt natürlich insbesondere die gesundheitliche Versorgung, aber auch Angebote zur Freizeitgestaltung und Bildung werden weniger.

WOHNRAUMFÖRDERUNG ALS MITTEL GEGEN DIE LANDFLUCHT

Um den negativen Konsequenzen der Urbanisierung in den Städten entgegenzuwirken, hat die Bundesregierung bereits mehrere Maßnahmen verabschiedet. Förderungen wie das sogenannte Baukindergeld, die reformierte Grundsteuer oder öffentliche Mittel zur

Wohnraumförderung sollen den im Koalitionsvertrag vereinbarten Bau von 1,5 Mio. Wohnungen bis zum Ende der Legislaturperiode garantieren.

Während manche Beobachter die Maßnahmen als sinnvoll begrüßen, sind andere skeptisch. Kritiker bemängeln, dass das Stadt-Land-Gefälle des deutschen Immobilienmarkts bei der Konzeption dieser Maßnahmen nicht hinreichend berücksichtigt wurde. Wohnraum in den Metropolen müsse gezielter gefördert werden, damit auch Normalverdiener weiterhin in den Innenstadtbereichen leben können.

CHANCEN DER URBANISIERUNG

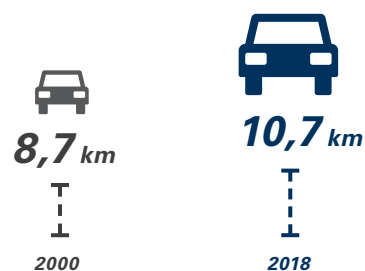
Doch trotz der vielen Befürchtungen bezüglich negativer Folgen der Verstädterung betonen Stadtökonominnen auch die Chancen dieser Entwicklungen. So könnten durch eine stärkere Konzentration der Bevölkerung beispielsweise die öffentlichen Haushalte entlastet werden. Ausgaben für Infrastruktur in ländlichen Gebieten könnten sinken, während sie in dichter besiedelten Gebieten effizienter genutzt werden könnten. So ist beispielsweise die Bereitstellung von Wasser-, Elektrizitäts- und Mobilitätsnetzwerken in Städten teilweise mit deutlich geringeren Installationskosten verbunden.



WOHNIDEAL LEBEN AUF DEM LAND



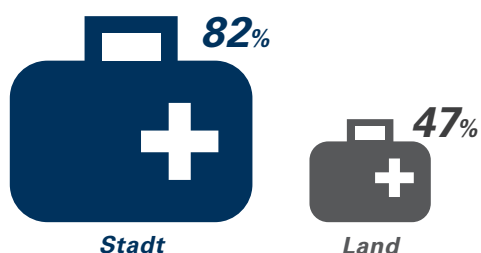
PENDELDISTANZ ZWISCHEN WOHNSITZ UND ARBEITSPLATZ



Darüber hinaus haben die stetig größer und internationaler werdenden Städte auch kulturell viel zu bieten. Als Sammelbecken zahlreicher verschiedener Kulturen gelten sie häufig als vielfältiger, toleranter und innovativer als rurale Gegenden. Durch den Zuzug vieler junger Menschen verändert sich die Demografie der Städte – und mit ihr die Städte selbst. Häufig setzen die neuen Stadtbewohner Trends, mit denen sie das Leben in der Stadt nachhaltiger gestalten wollen. „Urban gardening“, „share economy“ und diverse technische Innovationen haben viele Städte schon heute grüner, sauberer und gesünder gemacht, als es von Experten prognostiziert wurde.



MEDIZINISCHE VERSORGUNG – GRAD DER ZUFRIEDENHEIT DES ANGEBOTS AN FACHÄRZTEN



LAND- UND STADTLIBEN

GUT KOMBINIERT

Vernetzung findet sich oft im Umfeld und in der Nähe von Großstädten.

Die Vernetzung zwischen Stadt und Land nimmt zu: Ein Beispiel sind die Metropolregionen, die zu den Motoren der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung zählen und eine große Rolle im internationalen Standortwettbewerb spielen.

Städte und ihr Umland bilden in Deutschland dynamische Wachstumsregionen. Aufgrund ihrer Bevölkerungsgröße und der hohen Zahl an Arbeitsplätzen gehen von diesen Metropolregionen Impulse für die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands insgesamt aus.

Dabei konzentrieren sich die Dienstleistungsunternehmen in den Städten und die gewerbliche Wirtschaft in den anderen Teilen der Metropolregionen. Wichtig für die Zukunft ist die Stärkung der überregionalen Metropolfunktionen sowie der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur zwischen Metropole und Umland.

55%

DER WELTBEVÖLKERUNG

LEBEN IN URBANEN ZENTREN



DAS INVESTITIONS- JAHR

GESCHÄFTSJAHR 2017

STARKES WACHSTUM DER WELTWIRTSCHAFT

Im Jahr 2017 befand sich die Weltwirtschaft auf einem starken Wachstumspfad, mit einem realen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von rund 3,6 Prozent. In vielen Ländern wurde vor allem der Konsum durch die sich weiter verbessernde Lage am Arbeitsmarkt angetrieben, aber auch die Investitionstätigkeiten der Unternehmen nehmen stetig zu. So wuchs im Jahr 2017 die Weltwirtschaft stärker als im Vorjahr. Die Lage der globalen Wirtschaft hat sich trotz der Strukturprobleme in vielen Schwellenländern und der anhaltenden Konflikte in Syrien und der Ukraine sowie anderer geopolitischer Unsicherheiten stabilisiert. In den Industrieländern kam es zu einem deutlichen Wachstumsanstieg von 1,6 Prozent 2016 auf 2,2 Prozent 2017. Deutlich größer ist das Wachstum in den Schwellen- und Entwicklungsländern mit 4,6 Prozent und damit stärker als im Vorjahr (4,1 Prozent).

IM EURORAUM STEIGT DAS WACHSTUM UM 2,5 PROZENT

Im Euroraum entwickelte sich die Wirtschaft im Laufe des Jahres 2017 gut. Die Wirtschaft profitierte insbesondere durch die Zunahme von Investitionen der Unternehmen und durch einen vergleichsweise starken privaten Konsum, da die EZB ihre lockere Geldpolitik fortsetzte und die Arbeitslosigkeit weiter sank.

Die Wirtschaft innerhalb der Europäischen Währungsunion entwickelte sich mit einem BIP-Wachstum von rund 2,5 Prozent trotz anhaltender Risiken sehr gut. Dieses starke Wachstum kann mit der neuen Wirtschaftsstärke Frankreichs zu tun haben. Dort legte das BIP 2017 um 1,9 Prozent zu, wie das Statistikamt Insee mitteilte. Damit war das Wachstum fast doppelt so hoch wie im Vorjahr. Auch in Spanien stieg das BIP um 3,1 Prozent, obwohl die Katalonienkrise bei Investoren und Konsumenten für

Unsicherheiten sorgte. Mit einer BIP-Wachstumsrate von 1,5 Prozent in Italien und 3,0 Prozent in Österreich können neben Deutschland allerdings noch mehr Länder in der EU Wirtschaftswachstum vorweisen.

DEUTSCHE WIRTSCHAFT BLEIBT AUSGELASTET

Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiterhin auf Wachstumskurs. Das BIP stieg insgesamt im Jahresdurchschnitt um 2,2 Prozent und führte damit den Anstieg der vergangenen Jahre fort. Die Wirtschaftsleistung wurde laut dem Statistischen Bundesamt von rund 44,3 Mio. Erwerbstätigen erbracht und somit setzte sich auch der anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit dynamisch fort. Die Kaufkraft der Verbraucher wurde durch die gute Arbeitslage angetrieben, wodurch die privaten Konsumausgaben um 3,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr stiegen, aber auch die anhaltend niedrigen Zinsen und die erheblichen Staatsmehrausgaben für die Versorgung und Integration der Flüchtlinge wirkten sich positiv auf die wirtschaftliche Leistung Deutschlands aus.

SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG DRITTE AG

Nach wie vor bleibt eine breite Diversifikation zur Risikoneutralisierung Grundlage der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG. Präferiert werden weiterhin Investitionen in Sachwertanlagen. Die Mittel der Gesellschaft wurden zum Teil auf Tages- und Festgeldkonten verzinslich angelegt und zum Teil in weiteren Assetklassen, insbesondere Immobilien und Private-Equity-Fonds, gehalten.

DIE ENTWICKLUNG DES GESAMTPORTFOLIOS

Zum Jahresende 2017 betrug die Gesamtsumme der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG ein Vermögen von 17,7 Mio. Euro (Vorjahr: 22,0 Mio. Euro) und umfasste die Anlageklassen Immobilien und Immobilienbeteiligungen sowie liquide Mittel, Private Equity und Alternative Investments in Form von Schiffsbeteiligungen.

Die Immobilienbeteiligungen weisen einen Wert von 3,6 Mio. Euro (20,4 Prozent) aus und die direkten Immobilieninvestitionen eine Höhe von rund 4,0 Mio. Euro (22,5 Prozent), die damit über dem Vorjahr mit 3,4 Mio. Euro (15,4 Prozent) liegen. Darüber hinaus hält die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG im Bereich Alternative Investments ein Vermögen in Form von Schiffsbeteiligungen in Höhe von 4,2 Mio. Euro. Dies entspricht einem Anteil von 23,6 Prozent am Gesamtportfolio. Die Private-Equity-Investitionen weisen mit einem Wert von rund 1,3 Mio. Euro (Vorjahr: 1,6 Mio. Euro) einen Anteil von 7,3 Prozent aus.

Auf die Liquidität entfällt bei einem Wert von 4,6 Mio. Euro der größte Anteil am Gesamtvermögen von 26,2 Prozent.

ENTWICKLUNG VERMÖGENS- UND ERTRAGSLAGE

Bei der Betrachtung der Gesamtsituation am Finanz- und Kapitalmarkt blickt die Gesellschaft hinsichtlich der Entwicklung ihrer Vermögens- und Ertragslage auf ein stabiles, wenn auch mit negativem Anlegerergebnis abschließendes Jahr 2017 zurück.

Der Ausbau bestehender Immobilien und deren Bewirtschaftung prägten das Geschäftsjahr ebenso wie der erfolgreiche Verkauf aus dem mittelbaren Anlagebereich. Die Anlagen des Private-Equity-Dachfonds sind stabil und die Forderungsvereinigungen wurden von den Ergebnissen aus den ordentlichen Vertragsbeendigungen kompensiert, sodass den atypisch stillen Gesellschaftern für 2017 Verluste in Höhe von 0,82 Mio. Euro (Vorjahr: 1,22 Mio. Euro) zugewiesen werden. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt im Berichtsjahr 3 TEUR (Vorjahr: Jahresfehlbetrag 9 TEUR).

ENTWICKLUNG DER ANLEGERVERTRÄGE

Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG 2.451 laufende Verträge (Vorjahr: 2.703). Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich auf 5 (Vorjahr: 66). Weitere 248 Verträge (Vorjahr: 287) werden nach dem 31.12.2017 mit Ablauf der vertraglich geregelten Laufzeiten beendet und ausbezahlt. Im Berichtsjahr flossen der Gesellschaft rund 1,65 Mio. Euro aus laufenden Ratenzahlungen zu. Das Management rechnet für das Jahr 2018 mit rund 1,4 Mio. Euro (Vorjahr: 1,5 Mio. Euro) an eingehenden Anlegereinzahlungen.

WERTPAPIERE

DAX SCHLIESST DAS JAHR 2017 MIT DEUTLICHEM GEWINN AB

Das Jahr 2017 war das sechste Gewinnjahr in Folge. Der deutsche Leitindex DAX legte zum Jahresende ein beachtliches Plus von 12,5 Prozent hin. Abgesehen von einem kleinen Jahrestief im Sommer erreichte der DAX im Herbst einen Rekordstand von knapp 13.500 Punkten. Die anziehende Weltwirtschaft und die insgesamt immer noch lockere

Geldpolitik der Zentralbanken trugen dazu bei, dass die neue Rekordhöhe erzielt wurde. Trotz Unsicherheiten wie dem Brexit, der Krise in der spanischen Region Katalonien und den Spannungen mit Nordkorea befand sich der DAX im Verlauf des Jahres in einer konstant steigenden Position und wurde am letzten Handelstag mit 12.917,64 Punkten beendet. Der Leitindex der mittelgroßen Unternehmen, der MDAX, ist um 18,08 Prozent gestiegen und schloss das Jahr 2017 mit 27.154 Punkten ab. Der Technologiewerte-Index TecDAX hielt sich 0,06 Prozent im Plus bei 2.537,78 Punkten.

Für den EURO STOXX 50 geht mit einem Plus von rund 6,5 Prozent ein weiteres gutes Börsenjahr zu Ende. Der Standardwerte-Index Dow Jones beendete das Jahr mit 24.722 Punkten, nachdem er um 0,5 Prozent nachgab. Mit einem Gesamtplus von rund 26 Prozent steuerte der US-Standardwerte-Index dennoch auf den größten Jahresgewinn seit 2013 zu. Der Nikkei-Index in Tokio, Japan, konnte am Jahresende ein gutes Ergebnis von 22.764,94 Punkten erzielen.

WEITERHIN KEINE INVESTITIONEN BEI WERTPAPIEREN

Die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG hat auch im Jahr 2017 keine Wertpapierumsätze getätigt.

AUSBLICK 2018

Die Geschäftsleitung hat entschieden, gezielte Investitionen auf Sicht ausschließlich in Sachwerte zu tätigen und Investitionen in Wertpapiere auch weiterhin auszusetzen.

IMMOBILIEN

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

ANGEBOTSMIETEN UND -PREISE STEIGEN WEITER AN

Laut dem IMX, dem neuen Angebots-Index für Immobilien in Deutschland von ImmobilienScout24, haben Immobilienkäufer deutlich mehr für Eigentumswohnungen oder Häuser ausgegeben als im Jahr davor. Die Preise für Wohnimmobilien stiegen gemäß der Deutschen Bundesbank zuletzt um 6,1 Prozent. Die Hauptgründe für diese Preisentwicklung waren die stark angespannten Wohnungsmärkte in den Metropolregionen Deutschlands und das anhaltend niedrige

Zinsniveau. Die Wohnungsmieten stiegen laut einer Studie von JLL nur noch langsam. Die Mietpreise stiegen in den acht Metropolen Berlin, Hamburg, Frankfurt, Köln, Düsseldorf, Leipzig, Stuttgart und München im Durchschnitt nur noch um 2 Prozent – nach fast 6 Prozent im Vorjahr.

WEITERHIN HOHES INTERESSE AM DEUTSCHEN WOHNINVESTMENTMARKT

Das Immobilienberatungsunternehmen CBRE berichtet, dass auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt im Jahr 2017 rund 15,2 Mrd. Euro mit dem Handel von Wohnpaketen und Wohnanlagen ab 50 Wohneinheiten umgesetzt wurden. Damit liegt der Transaktionsumsatz knapp 11 Prozent über dem Ergebnis des Vorjahres.

Obwohl im Jahr 2017 die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen (rund 284.800) im Vergleich zum Vorjahr gestiegen war, kam der Wohnungsbau dennoch nicht ausreichend voran.

Vor allem aufgrund der Zuwanderung von Flüchtlingen aus Kriegs- und Krisenregionen nach Deutschland bedarf es einer Verbesserung der Konzeptqualität von Neubauten und einer Zur-Verfügung-Stellung von mehr Bauflächen. Die Auswertung des GdW ergab, dass bis zum Jahr 2020 in Deutschland jedes Jahr rund 400.000 Wohnungen gebaut werden müssen, um den Bedarf zu decken. Dieser besteht vor allem in Sozialwohnungen und Einheiten im bezahlbaren Wohnungssegment.

IMMOBILIEN ERFOLGREICH VERÄUSSERT

Das Immobilienportfolio umfasst zwei Immobilienobjekte, von denen eines deutlich ausgebaut wurde. Daneben investierte die Gesellschaft im abgelaufenen Jahr weiterhin unverändert zum Vorjahr mittelbar als Co-Investorin in bestehende Immobilienprojekte, die zum Jahresende 2017 veräußert werden konnten. Aus der aktiven Vermietung der eigenen Objekte erreichte das Immobilienmanagement

IMMOBILIENÜBERSICHT

Zugangsdatum	Objekt	Kaufpreis ¹ in Euro	Verkehrswert in Euro	Buchwert 31.12.2017	Miet- einnahmen in Euro 2017	Mietrendite ² in %	
10.2012	Crailsheim, Schillerstraße 45	2.060.000	3.460.000	3.104.685	207.893	10,1	
10.2012	Markdorf, Ravensburger Straße 30	520.000	520.000	489.708	36.845	7,1	
	Gebäude gesamt	2.580.000	3.980.000	3.594.393	244.738	9,5	
Verkäufe		Veräußerungsgewinne 2017				0	
	Gebäude und Grundstücke gesamt	2.580.000	3.980.000	3.594.393	244.738	9,5	

CO-INVESTMENTS

2008	Beteiligung DRE III (Duisburg, Hanielstraße 36/38) – verkauft	0	0	0	0	0
2008	Beteiligung DRE IV (Duisburg, Ottostraße 58-64) – verkauft	0	0	0	0	0
2007	BIG Immobilienbeteiligung	465.000	493.000	493.275	73.935	15,9
	Immobilienbeteiligungen gesamt	465.000	493.000	493.275	73.935	15,9
	Anlageklasse Immobilien	3.045.000	4.473.000	4.087.668	318.673	10,5

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

eine Mietrendite von 9,5 Prozent (Vorjahr: 9,6 Prozent). Sowohl Ankäufe als auch Verkäufe sind für 2018 geplant. Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen der Gesellschaft brachten 2017 rund 4.613 Euro (Vorjahr: 1.500 Euro) an Zinserträgen ein.

FREMDKAPITAL

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung wie im Vorjahr auch keine Bankkredite mehr eingesetzt.

SITUATION IN 2018

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG ist bestrebt, den Immobilienmarkt auch in 2018 zum Vorteil der Anleger zu nutzen. Ob die Märkte nach der realisierten Portfolioumschichtung die nun erreichte Stabilität unterstützen, kann derzeit nicht abschließend bewertet werden. Die Diversifikation von Objekten mit wohnwirtschaftlicher Nutzung soll gewahrt bleiben.

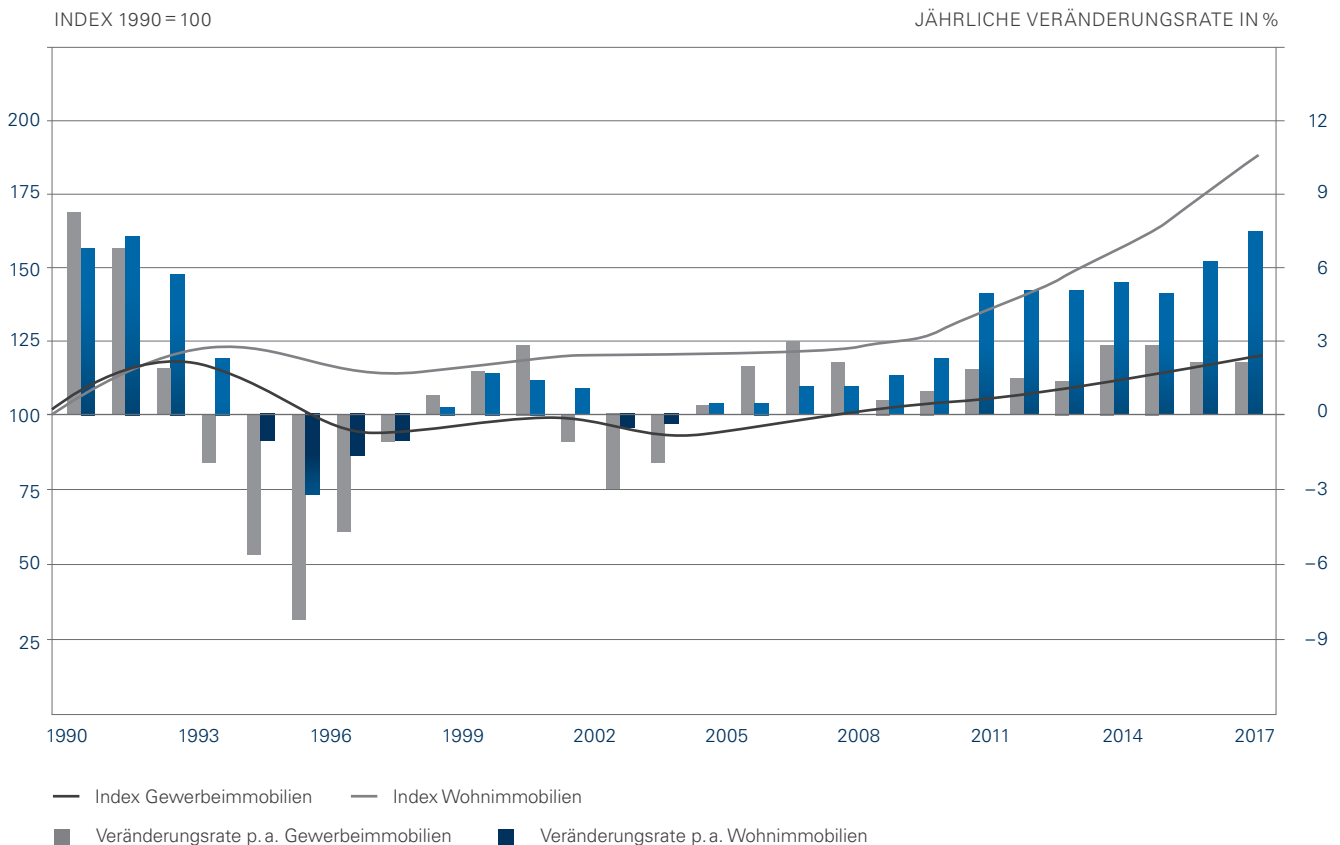
ALTERNATIVE INVESTMENTS

Es wurden keine Objekte aus dem Bestand verkauft. Das Portfolio wurde in 2017 um wenige Objektgesellschaften reduziert. Die Anlageklasse Alternative Investments umfasst zum Ende 2017 Unternehmensbeteiligungen und Dachfonds, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien, Schiffe sowie Private-Equity erfolgen – auch mittelbar über sogenannte Secondaries. Dieses Engagement wurde durch Zukauf weiter ausgebaut.

AUSBLICK 2018

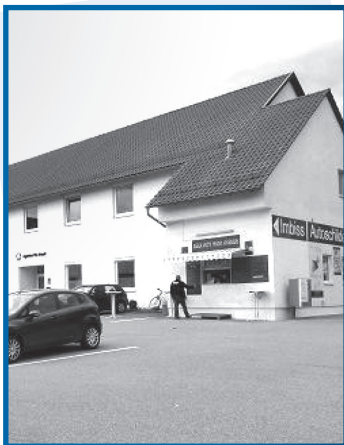
Der Anteil an alternativen Investments soll in 2018 weiterhin zu einem ausgewogenen Gesamtportfolio beitragen, wenn gleich neue Investitionen in diesen Bereich nicht geplant sind und Veräußerungschancen genutzt werden sollen.

IMMOBILIEN-WERTENTWICKLUNG FÜR GESAMTDEUTSCHLAND



QUELLE: BULWIENGESA AG, 2017

UNSERE IMMOBILIEN



CRAILSHEIM, SCHILLERSTRASSE 45

Objektmerkmale	Gewerbeobjekt
Größe	1.585,24 qm (60 qm Außenanlage, 85 Stellplätze)
Größe Grundstück	3.789 qm
Kaufpreis	2.060.000 EUR
Zugangsdatum	01.10.2012
Fertigstellungsdatum	1993/Umbau 2014/2015
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2017	100 %
Restmietlaufzeit	Arbeitsagentur: 31.12.2017 Jobcenter: 31.12.2024 Asia: 31.08.2018 Kfz-Schilder: 31.08.2018
Jahresmieteinnahme	207.893 EUR
Betriebsergebnis 2017	24.052 EUR
Mietrendite	10,1 %
Unsere Einheiten	4 GE (2 BE, 1 Imbiss, 1 Handel)
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	—
Kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	765.569 EUR
Kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	59.166 EUR
Buchwert	3.104.685 EUR
Verkehrswert	3.460.000 EUR

MARKDORF, RAVENSBURGER STRASSE 30

Objektmerkmale	Wohn- u. Geschäftshaus mit TGs
Größe	550 qm
Größe Grundstück	1.954 qm (348/1.000 MEA)
Kaufpreis	520.000 EUR
Zugangsdatum	01.10.2012
Fertigstellungsdatum	1992
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2017	100 % (GE), 100 % (TG)
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	36.845 EUR
Betriebsergebnis 2017	18.784 EUR
Mietrendite	7,1 %
Unsere Einheiten	3 GE (2 BE / 1 Handel), 11 TG
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	—
Kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	169.425 EUR
Kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	17.608 EUR
Buchwert	489.708 EUR
Verkehrswert	520.000 EUR



LAGEBERICHT ZUM JAHRES- ABSCHLUSS

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

1. Geschäftsmodell

Die Südwest Finanz Vermittlung Dritte Aktiengesellschaft ist im Bereich Vermögensanlagen und Vermögensbildung auf Basis von mitunternehmerischen Beteiligungen in Form von atypisch stillen Beteiligungen tätig.

Gegenstand des Unternehmens ist die Vermittlung, der Erwerb, die Verwaltung und Verwertung von Immobilien, Wertpapieren, Beteiligungen sowie Vermögensanlagen jeglicher Art für eigene Rechnung, die Beteiligung an Unternehmen jeder Art und jeder Rechtsform im In- und Ausland.

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind weiter durch eine langfristige Niedrigzinsphase gekennzeichnet. Gegenwärtig ist keine nennenswerte Erhöhung des Zinsniveaus mittelfristig zu erwarten.

Auf dem Immobilienmarkt sind die Preise in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Die Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien könnte aufgrund der sich verschärfenden Handelskonflikte sogar noch steigen. Ein Ende des Zyklus am Wohninvestmentmarkt ist laut Expertenmeinung vorerst nicht in Sicht.

Auf dem Aktienmarkt halten sich die Kurse auf derzeit hohem Niveau, doch die Unsicherheiten der Weltwirtschaft aufgrund drohender Handelszölle machen die Kurse höchst volatil. Die genannten Faktoren lassen weder auf dem Gebiet der festverzinslichen Papiere, der Aktien noch im Immobiliensektor nennenswerte positive Erträge aus Investitionen unserer Gesellschaft erwarten. Sie wirken sich aber positiv

auf die Möglichkeit des erfolgreichen Verkaufs unserer früher getätigten Immobilieninvestitionen aus.

2. Geschäftsverlauf und Lage

a) Vermögens- und Ertragslage

Bei Betrachtung der Gesamtsituation am Finanz- und Kapitalmarkt blickt die Gesellschaft hinsichtlich der Entwicklung ihrer Vermögens- und Ertragslage auf ein stabiles, wenn auch mit negativem Anlegerergebnis abschließendes Jahr 2017 zurück.

Der Ausbau bestehender Immobilien und deren Bewirtschaftung prägten das Geschäftsjahr ebenso wie der erfolgreiche Verkauf aus dem mittelbaren Anlagebereich. Die Anlagen des Private-Equity-Dachfonds sind stabil und die Forderungsbereinigungen wurden von den Ergebnissen aus den ordentlichen Vertragsbeendigungen kompensiert, sodass den atypisch stillen Gesellschaftern für 2017 Verluste in Höhe von 0,82 Mio. EUR (Vorjahr: 1,22 Mio. EUR) zugewiesen werden. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt im Berichtsjahr 3 TEUR (Vorjahr: Jahresfehlbetrag 9 TEUR).

b) Finanzlage

Zum Jahresende wiesen die liquiden Mittel stichtagsbezogen einen Wert von 4,64 Mio. EUR (Vorjahr: 3,02 Mio. EUR) aus. Im Jahr 2017 flossen der Gesellschaft rund 1,65 Mio. EUR aus laufenden Ratenzahlungen zu.

3. Finanzielle Leistungsindikatoren

a) Umsatz- und Auftragsentwicklung

Die Mittel der Gesellschaft wurden zum Teil auf Tages- und Festgeldkonten verzinslich angelegt und zum Teil in weiteren Assetklassen, insbesondere Immobilien und Private-Equity-Fonds, gehalten. Wertpapierumsätze wurden auch in 2017 keine getätigt.

Das Immobilienportfolio umfasst zwei Immobilienobjekte, von denen eines deutlich ausgebaut wurde. Daneben investierte die Gesellschaft im abgelaufenen Jahr weiterhin unverändert zum Vorjahr mittelbar als Co-Investorin in bestehende Immobilienprojekte, die zum Jahresende veräußert werden konnten. Aus der aktiven Vermietung der eigenen Objekte erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 9,5 Prozent (Vorjahr: 9,6) Prozent. Sowohl Ankäufe als auch Verkäufe sind für 2018 geplant. Die

verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen der Gesellschaft brachten 2017 rund 4.613 EUR (Vorjahr: 1.500 EUR) an Zinserträgen ein.

Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG 2.451 laufende Verträge (Vorjahr: 2.703). Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich auf 5 (Vorjahr: 66). Weitere 248 Verträge (Vorjahr: 287) werden nach dem 31.12.2017 mit Ablauf der vertraglich geregelten Laufzeiten beendet und ausbezahlt.

b) Investitionen

Es wurden keine Objekte aus dem Bestand verkauft. Das Portfolio wurde in 2017 um wenige Objektgesellschaften reduziert. Die Anlageklasse Alternative Investments umfasst zum Ende 2017 Unternehmensbeteiligungen und Dachfonds, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien, Schiffe sowie Private-Equity erfolgen – auch mittelbar über sogenannte Secondaries. Dieses Engagement wurde durch Zukauf weiter ausgebaut.

Im Teilsegment Private Equity war die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG zum Jahresende 2017 mit insgesamt 1,3 Mio. EUR (Vorjahr: 1,7 Mio. EUR) in Private-Equity-Fonds investiert. Aus dem Dachfonds Golding Capital 1 haben sich im Berichtsjahr regelmäßige Rückflüsse von 0,4 Mio. EUR ergeben.

c) Finanzierungsmaßnahmen

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung wie im Vorjahr auch keine Bankkredite mehr eingesetzt.

4. Gesamtaussage

Die Finanzmärkte sind, trotz einer gewissen Erholung, nach wie vor volatil. Dies verlangt bei den Investitionsaktivitäten der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG wie schon in 2017 auch in 2018 ein umsichtiges Vorgehen. Gleichzeitig bieten stark schwankende Märkte nach wie vor die Gelegenheit, unter Einsatz niedrig verzinsten Geldmittels zu günstigen Marktpreisen Immobilien, Aktien oder Unternehmensbeteiligungen einzukaufen, um dann bei anziehender Konjunktur von deren Erträgen und zeitnahen Werterholungen zu profitieren.

Zusammenfassend beurteilt der Vorstand der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG die wirtschaftliche Lage des Unternehmens im Vergleich zum Vorjahr als leicht verbessert.

III. PROGNOSEBERICHT

Die Gesellschaft erwartet für das Wirtschaftsjahr 2018 ein verbessertes Ergebnis.

Das Management rechnet für das Jahr 2018 mit rund 1,4 Mio. EUR (Vorjahr: 1,55 Mio. EUR) an eingehenden Anlegereinzahlungen.

Nachdem zum Geschäftsjahresende 2017 insgesamt 248 Anlegerverträge (Vorjahr: 287) ihr vertraglich vereinbartes Laufzeitende erreicht haben, kommen diese Ende 2018 zur Auszahlung. Diese werden planmäßig aus dem Gesellschaftsvermögen bestritten. Die damit verbundenen Dispositionen wurden bereits veranlasst bzw. Rücklagen gebildet.

Die Geschäftsleitung hat entschieden, gezielte Investitionen auf Sicht ausschließlich in Sachwerte zu tätigen und Investitionen in Wertpapiere auch weiterhin auszusetzen.

Die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien wird unserer Meinung nach auch in 2018 auf einem hohen Niveau liegen. Gleichzeitig muss davon ausgegangen werden, dass der Immobilienmarkt sich leicht beruhigen wird, womit mit weniger Ausschlägen nach oben als in den vergangenen Jahren zu rechnen ist. Zwar bleibt die Nachfrage hoch; gleichzeitig stehen den Interessenten und Investoren aber immer weniger Angebote zur Verfügung. Beim Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) rechnet man demnächst mit weniger als 250.000 bezugsfertigen Wohnungen im Jahr. Das Immobilien-Dienstleistungsunternehmen Savills geht daher auch davon aus, dass ein Ende des Zyklus am Wohninvestmentmarkt vorerst nicht in Sicht ist.

Der Wohnungsmarkt wird 2018 angespannt bleiben, da es in Deutschland an rund 1 Mio. Wohnungen mangelt. Dieser Umstand wird mit hoher Wahrscheinlichkeit erneut zu steigenden Mieten und Wohnungspreisen führen, im besonderen Maße in Groß- und Universitätsstädten sowie Ballungsräumen. Die Preissteigerungen werden weiterhin laut Experten auch im ländlichen Raum zu spüren sein. Bei den Gewerbeimmobilien prognostiziert Savills ab 2017 schon eine steigende Nachfrage nach Logistikflächen.

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG ist bestrebt, den Immobilienmarkt auch in 2018 zum Vorteil der Anleger zu nutzen. Ob die Märkte nach

der realisierten Portfolioumschichtung die nun erreichte Stabilität unterstützen, kann derzeit nicht abschließend bewertet werden. Die Diversifikation von Objekten mit wohnwirtschaftlicher Nutzung soll gewahrt bleiben.

Der Anteil an alternativen Investments soll in 2018 weiterhin zu einem ausgewogenen Gesamtportfolio beitragen, wengleich neue Investitionen in diesen Bereich nicht geplant sind und Veräußerungschancen genutzt werden sollen.

Ein Wiedereinstieg in die Aktienmärkte ist für 2018 nicht geplant.

Sofern die Entwicklungen an den Finanzmärkten und der Weltwirtschaft im dargelegten Rahmen bleiben, geht die Gesellschaft bei Fortführung ihrer bisherigen Geschäftspolitik in 2018 und 2019 von einem wiederum leicht positiveren Geschäftsverlauf als in 2017 aus.

IV. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Nach gegenwärtigen Erkenntnissen sind keine Einzelrisiken oder Ereignisse von wesentlicher Bedeutung bekannt oder ersichtlich, die die Fortführung der Gesellschaft gefährden. Auch bei kumulativer Betrachtung der Einzelrisiken ist derzeit eine Gefährdung des Fortbestands des Unternehmens nicht festzustellen.

An den Geld- und Kapitalmärkten sind fortwährende Schwankungen der Marktpreise und -kurse (inklusive Zinsen, Aktien- und Wechselkurse) an der Tagesordnung. Aufgrund der Unsicherheiten über Ausmaß und Zielrichtung dieser Entwicklungen sowie deren Volatilitäten und den zwischen ihnen bestehenden Korrelationen, kann hieraus neben Chancen auch ein Geld- und Kapitalmarkt- sowie Wechselkurs- und Zinsrisiko entstehen. Nicht zuletzt ist die Finanzkraft und Bonität der Schuldner entscheidend für die Bedienung von Darlehen, vergleichbaren Ausleihungen oder Geldmarktstiteln.

Private-Equity-Investitionen sind grundsätzlich risikobehaftet. Der wirtschaftliche Erfolg hängt unmittelbar von dem Wertzuwachs der einzelnen Private-Equity-Fonds (Zielfonds) und den jeweiligen Unternehmen (Zielunternehmen) ab, in die mittelbar investiert wird. Substanz- und Ertragsrisiken wurden gemäß kaufmännischer Vorsicht berücksichtigt.

Daneben kann sich aus negativen Entwicklungen in der Bewirtschaftung der Immobilien, zum Beispiel bei Neuvermietungen, Mietausfällen, gesunkener Mietauslastung oder höheren Kosten aus Sonderumlagen der Eigentümergemeinschaft, ein Finanzierungsrisiko ergeben.

Die Rechtsprechung zu Kapitalanlagen war auch in 2017 einheitlich. Risiken aus Rechtsverfahren sind qualitativ und quantitativ weiterhin nicht vorhersehbar. Rechtsstreitigkeiten, auch gegenüber säumigen Anlegern, sind demgemäß stets mit individuellen, auf den Einzelfall bezogenen Risiken besetzt. Auszahlungen aufgrund von Rechtsverfahren und gerichtlichen bzw. außergerichtlichen Vergleichen können das Gesellschaftsergebnis negativ beeinflussen. Kosten für Rechtsverfahren sowie gerichtliche bzw. außergerichtliche Vergleiche wirken sich hingegen stets nachteilig auf die Ertragslage der Gesellschaft aus.

Schließlich können sich Vertragsbeendigungen nachteilig auf die Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens auswirken, indem sowohl Mittel abfließen als auch Forderungen gegen Anleger zum Beispiel aus Ratenzahlungen ausbleiben bzw. uneinbringlich sind. Hierdurch stehen der Gesellschaft geringere Investitionsmittel zur weiteren Renditeerzielung zur Verfügung. Daneben besteht bei einer Vielzahl von Vertragsbeendigungen die Möglichkeit, dass die Gesellschaft bei der Veräußerung von Vermögensgegenständen, den sogenannten Desinvestitionen, zur Refinanzierung der Auszahlungen von Beteiligungen nicht in jedem Einzelfall attraktive Marktpreise erzielen können.

Ergänzend zu den im Lagebericht aufgeführten Risiken bestehen keine weiteren erkennbaren wesentlichen Risiken.

Markdorf, 10. August 2018

Jürgen Koterzyna

BILANZ

DER SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG

DRITTE AG ZUM 31.12.2017

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 266 HGB

AKTIVA	2017 in Euro	2016 in Euro
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	9,00	9,00
Grundstücke und Gebäude	3.146.436,16	3.141.713,16
Geleistete Anzahlungen auf Anlagen im Bau	470.673,00	—
Sonstige Sachanlagen	370,00	674,00
Finanzanlagen und Beteiligungen	4.376.386,29	4.123.031,67
	7.993.874,45	7.265.427,83
Umlaufvermögen		
Grundstücke und Gebäude	—	—
Geleistete Anzahlungen	—	—
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.023.830,61	5.637.233,90
Wertpapiere	—	—
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bundesbank- und Postgiroguthaben und Schecks	4.644.055,81	3.018.381,48
	6.667.886,42	8.655.615,38
Rechnungsabgrenzungsposten	468,57	369,00
SUMME AKTIVA	14.662.229,44	15.921.412,21

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 266 HGB

PASSIVA	2017 in Euro	2016 in Euro
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	511.291,88	511.291,88
Gewinnrücklagen, gesetzliche Rücklagen	18.580,76	18.433,36
Bilanzgewinn	4.274,04	1.473,50
	534.146,68	531.198,74
Kapital stille Gesellschafter	13.433.301,53	14.578.622,28
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	333.000,00	571.610,49
Sonstige Rückstellungen	101.308,88	117.999,04
	434.308,88	689.609,53
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	–	–
Erhaltene Anzahlungen	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	110.953,23	50.594,31
Sonstige Verbindlichkeiten	149.519,12	71.387,35
	260.472,35	121.981,66
Rechnungsabgrenzungsposten	–	–
SUMME PASSIVA	14.662.229,44	15.921.412,21

GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG

DER SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG

DRITTE AG FÜR DIE ZEIT

VOM 01.01.2017 BIS ZUM 31.12.2017

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 275 HGB

	2017 in Euro	2016 in Euro
Umsatzerlöse	1.174.224,08	1.362.915,91
Kostenerstattungen	93.691,09	119.748,32
Miete	284.461,60	295.064,32
Agioerträge	78.445,59	92.804,06
Erträge aus Vertragsauflösungen	714.362,11	842.206,54
Sonstige Umsatzerlöse	3.263,69	13.092,67
Sonstige betriebliche Erträge	404.324,84	400.226,67
Auflösung Rückstellungen und Wertberichtigungen	277.182,28	304.627,35
Gewinne aus Abgang von immat. Vermögensgegenständen und Sachanlagen	0,00	71.181,26
Zuschreibung Sachanlagen	87.507,00	0,00
Periodenfremde Erträge	18.805,42	6.492,82
Sonstige betriebliche Erträge	20.830,14	17.925,24
Personalaufwand	-219.674,35	-168.613,14
Abschreibungen	-83.677,70	-113.143,00
Abschreibungen auf immat. Vermögensgegenständen und Sachanlagen	-83.677,70	-113.143,00
Abschreibungen auf Wertpapiere und Finanzanlagen	0,00	0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.190.943,76	-2.210.204,68
Verwaltung	-529.911,55	-551.132,20
Anlegerkontenverwaltung	-173.259,84	-213.087,01
Jahresabschluss und Prüfung	-31.298,60	-26.813,00
Rechtsberatung	-133.377,95	-37.911,94
Vermögensmanagement	-30.000,00	-30.000,00
Sonstige	-161.975,16	-243.320,25
Räume/Objektaufwendungen	-58.608,84	-63.696,18
Nebenkosten	-49.925,08	-35.878,26
Instandhaltung	-552,80	-18.840,38
Sonstige Raum- und Objektaufwendungen	-8.130,96	-8.977,54

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 275 HGB

	2017 in Euro	2016 in Euro
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Marketing und Vertrieb	-41.289,69	-56.640,27
Verkaufsprovisionen Immobilien	-	-
Vermittlungsprovisionen	-6.000,00	-14.500,00
Sonstiger Marketing- und Vertriebsaufwand	-35.289,69	-42.140,27
Fahrzeuge, laufende Kfz-Betriebskosten	-15.878,37	-13.673,06
Gebühren, Versicherungen und Beiträge	-5.187,14	-7.052,45
Sonstige	-1.540.068,17	-1.518.010,52
Vertragsauflösungen	-463.881,48	-1.274.513,53
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	-30.327,04	-28.100,29
Einstellung Wertberichtigungen stille Gesellschaft	-162.065,25	-54.903,68
Forderungsverluste	-794.942,73	-92.697,90
Sonstige	-88.851,67	-67.795,12
Erträge aus Beteiligungen	-	10.106,30
Finanzergebnis	85.016,37	-139.490,01
Zinserträge	86.468,25	75.872,21
Zinsaufwand	-1.451,88	-215.362,22
Ergebnis vor Steuern	-830.730,52	-858.201,95
Steuern	-16.159,44	372.247,40
Erträge aus Verlustübernahme	817.519,02	1.221.629,24
Gewinnanteile stille Gesellschafter	0,00	0,00
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	2.947,94	-8.820,11
Gewinnvortrag aus Vorjahr	1.473,50	10.293,61
Ausschüttung	0,00	0,00
Einstellung in die Gewinnrücklage	-147,40	0,00
Bilanzgewinn / Bilanzverlust	4.274,04	1.473,50

ERGEBNIS DER JAHRESABSCHLUSSPRÜFUNG

Die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG hat ihren Jahresabschluss nach den Kriterien für kleine Kapitalgesellschaften im Sinne der §§ 267 Abs. 1, 274 A HGB aufgestellt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat mit Ausnahme der folgenden Einschränkung zu keinen Einwendungen geführt: Der Bewertungsansatz des Finanzanlagevermögens kann aufgrund noch ausstehender Jahresabschlüsse zum 31.12.2017 der Beteiligungen, Gesellschaften, bei denen Ausleihungen bestehen, und Zielfonds nicht abschließend beurteilt werden.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss mit dieser Einschränkung den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen gemäß IDW Prüfungsstandard 450.

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2017 überwacht und ihn beratend bei der Leitung des Unternehmens begleitet. Er informierte sich regelmäßig, zeitnah und umfassend durch schriftliche und mündliche Berichte über den Gang der Geschäfte und die Lage des Unternehmens.

Die Berichterstattung des Vorstands umfasste alle wichtigen Informationen zur Geschäftsentwicklung, der strategischen Weiterentwicklung und Rentabilität der Gesellschaft sowie der Risikolage und zum Risikomanagement. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen eingebunden, die für das Unternehmen von besonderer Bedeutung waren. Geschäfte, zu denen die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich ist, wurden überprüft und mit dem Vorstand behandelt.

Im Geschäftsjahr 2017 fanden mehrere Aufsichtsratssitzungen statt, in denen sich der Aufsichtsrat anhand der Berichterstattung des Vorstands ausführlich mit den wichtigen Geschäftsvorgängen befasste. Beratungen und Beschlüsse bezogen sich insbesondere auf die Finanz- und Investitionsplanungen; den Investitionsvorhaben für das Geschäftsjahr 2017 wurde – soweit erforderlich – zugestimmt. Daneben wurde der Aufsichtsrat regelmäßig über die laufende Kundenbetreuung informiert. Der vom Vorstand aufgestellte

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die in der ordentlichen Hauptversammlung vom 12.10.2017 zum Abschlussprüfer bestellt wurde, geprüft worden. Dem Aufsichtsrat sind für das Geschäftsjahr 2017 der Jahresabschluss der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG, der Lagebericht und der Bericht des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses zur Prüfung vorgelegt worden.

Unsere eigene Prüfung des Jahresabschlusses der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG sowie des dazugehörigen Lageberichts ergab keine Einwände. Der Aufsichtsrat stimmt dem Ergebnis des Abschlussprüfers zu und billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss.

Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und für die im Geschäftsjahr 2017 geleistete Arbeit seinen Dank aus.

Markdorf, 24. Oktober 2018

Dr. Dr. h.c. Michael Krause
Vorsitzender des Aufsichtsrats

SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG DRITTE AG

Ravensburger Straße 32a | 88677 Markdorf

Telefon: 07544 / 976 – 270 | Fax: 07544 / 976 – 204

Internet: www.suedwestrentaplus.de | E-Mail: service@suedwestrentaplus.de