



GESCHÄFTSBERICHT 2006

Südwest Finanz Vermittlung **Dritte AG**





Wir investieren in Sach- und Substanzwerte – in Immobilien, Wertpapiere und Private Equity. Damit wollen wir eine überdurchschnittliche Rendite erzielen. Unsere Anleger partizipieren an den Gewinnen, wie Mieteinnahmen, stillen Reserven, Aktiendividenden und Kursgewinnen.



Der Grundgedanke des Anlagesplittings der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG beruht auf der Nutzung von Chancen bei gleichzeitiger Risikominimierung. Dieses Ziel soll durch eine Mischung der Anlageklassen Wertpapiere und Immobilien erreicht werden.



Südwest Renta plus ist das innovative Mitunternehmerkonzept für eine zukunftsorientierte Form der Vermögensanlage und Vermögensbildung der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG.



INHALT	Seite
VORWORT DES VORSTANDS . . . . .	2
INTERVIEW MIT DEM VORSTAND . . . . .	4
<i>»Transparenz und Offenheit...«</i>	
DAS INVESTITIONSJAHR 2006 . . . . .	6
<i>Wertpapiere . . . . .</i>	7
<i>Immobilien . . . . .</i>	10
<i>Private Equity . . . . .</i>	15
LAGEBERICHT . . . . .	16
JAHRESABSCHLUSS . . . . .	22
<i>Bilanz . . . . .</i>	22
<i>Gewinn- und Verlustrechnung . . . . .</i>	23
<i>Bestätigung des Wirtschaftsprüfers . . . . .</i>	24
<i>Bericht des Aufsichtsrats . . . . .</i>	24



**Jürgen Koterzyna,**  
Vorstand der  
Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG

### *Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,*

das Geschäftsjahr 2006 war für die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG etwas Besonderes, ein Jahr der Weichenstellungen, in dem wir uns „Fit für die Zukunft“ gemacht haben. Mit Hochdruck haben wir die Architektur für ein modernes, leistungsfähiges Unternehmen geschaffen. In der Konsequenz werden wir die Verwaltungsaufwendungen weiter senken und die Steuerungs- und Serviceprozesse erheblich effektiver und effizienter gestalten können. In nahezu allen Bereichen hat die Gesellschaft ihre Organisation gestrafft sowie Partnerbeziehungen ausgebaut und gefestigt. Daneben war das Geschäftsjahr von gezielt initiierten Diskussionen über das Geschäftsmodell der Gesellschaft und dessen künftige Struktur begleitet.

Trotz dieser komplexen Aufgabenstellungen haben wir unsere ehrgeizigen Ziele weitestgehend erreicht, und es ist uns gelungen, die Gesamterträge der Gesellschaft erneut auf einem hohen Niveau zu halten. Dies unterstreichen die Zahlen des Geschäftsjahres. Die strategischen Maßnahmen, die wir in den letzten Jahren ergriffen haben, zahlen sich jetzt aus.

Im Geschäftsjahr 2007 wollen wir weiter an einer noch stärkeren Marktorientierung mit Verschlinkung unserer Prozesse arbeiten. Erfolgstransparenz, Freude an der Leistung und die Zusammenarbeit mit Experten sollen die Weiterentwicklung der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG bestimmen. Wir wollen für Sie Werte schaffen: den Unternehmenswert steigern, indem wir durch gezielte Investitionen in ertragsreiche Anlagen und Güter wachsen.

Wir bedanken uns bei allen Kunden für die vertrauensvolle und partnerschaftliche Zusammenarbeit, wir bedanken uns bei den Aktionären und Geschäftspartnern für ihre nachhaltige und auch in die Zukunft gerichtete Unterstützung. Schließlich dankt der Vorstand allen Kolleginnen und Kollegen der Gesellschaft herzlich für ihren gezeigten Einsatz und die erwiesene Bereitschaft, den Wandel und anspruchsvollen Kurs der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG mitzutragen und voranzutreiben.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Koterzyna', written in a cursive style.

Jürgen Koterzyna  
Markdorf, im Mai 2007



## Der deutsche Aktienmarkt...

... bleibt nach der positiven Entwicklung des DAX zum Ende 2006 nach Einschätzung der Südwest-Experten auch weiterhin attraktiv.

## »Transparenz und Offenheit...«

Ein Gespräch mit Jürgen Koterzyna, Alleinvorstand der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG, über Performance und Perspektiven, Einstellungen und Strategien, Vorstellungen und Visionen.

**Herr Koterzyna, 2006 war ein arbeitsreiches und aufregendes Jahr für Sie und die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG. Wie beurteilen Sie aus der Distanz die Entwicklung?**

Sie haben Recht: 2006 war wirklich ein besonderes Jahr. Ich bin stärker in die Verantwortung genommen worden. Trotz vieler personeller Veränderungen haben wir uns auf das Wesentliche konzentriert: Nämlich den Wert unseres Vermögens zu steigern, Arbeitsprozesse effizienter zu gestalten und die wirtschaftlichen Interessen der Anleger in den Vordergrund zu rücken. Es lässt sich schon jetzt erkennen, dass wir in puncto Kosteneffizienz Fortschritte erzielt haben, die sich insbesondere im Jahr 2007 auswirken werden. Durch den Ausbau unserer Partnerbeziehungen im Investitionsbereich sind wir für die Zukunft bestens vorbereitet.

**Sie wurden zum neuen und alleinigen Vorstand bestellt. Ist das nicht eine große Verantwortung, die auf Ihren Schultern lastet?**

Formal konzentriert sich die Verantwortung auf mich. Bei der Erfüllung meiner Aufgabe steht mir jedoch ein eingespieltes Team zur Seite. Die Mitarbeiter bilden das Rückgrat des Unternehmens. Die Unterstützung des Aufsichtsrats, gibt mir die Sicherheit, erfolgreich am Markt zu operieren. Zudem kenne ich die Belange des Unternehmens sehr gut, da ich seit beinahe vier Jahren im Unternehmen für die Bereiche Controlling, Finanzen und Steuern verantwortlich bin. Diese Erfahrungen kann ich jetzt zum Einsatz bringen, und dem Unternehmen gibt es eine Kontinuität in der Geschäftsführung.

**Konnten Sie sich auf die Vorstandsaufgabe vorbereiten?**

Schon frühzeitig habe ich sehr eng und intensiv mit den Vorständen zusammengearbeitet. Wir haben uns immer als Team verstanden und konnten gemeinsam viele Dinge in Gang setzen, von denen ich heute als Vorstand profitiere. Das Rollenverständnis zwischen dem Aufsichtsrat und mir als Vorstand verstehen wir beide als optimale Arbeitsteilung im Dienste unserer Anleger.

**Können Sie erläutern, welche entscheidenden Themen Sie vorgebracht haben?**

Für uns ist wichtig, das Vermögen unserer Anleger zu mehren und nachhaltig eine attraktive Rendite zu erwirtschaften. Wir erreichen das zum einen, indem wir mit den erfolgreichsten Vermögensverwaltern zusammenarbeiten und diese Kooperationen laufend pflegen und ausbauen. Zum anderen gilt es, neue Partner zu gewinnen, was uns insbesondere im Immobilien- und Finanzierungsbereich gelungen ist. Daneben ist uns eine offene und gute Beziehung zu unseren Anlegern wichtig. Dabei spielen Transparenz und Kundenservice eine entscheidende Rolle. Wir informieren unsere Anleger und deren Vermögensberater verstärkt über die wesentlichen Aktivitäten der Gesellschaft, insbesondere zur Investitionsentwicklung. Letztlich begleitet der Gedanke der Wirtschaftlichkeit unser Handeln. Der effiziente Einsatz unserer Ressourcen und die Reduzierung von Kosten stehen dabei im Vordergrund. Wir fragen uns täglich aufs Neue: Was können wir besser und günstiger machen?

**Sie arbeiten bereits mit namhaften Partnern zusammen. In welchen Bereichen konnten Sie diese Beziehungen ausbauen?**

Mit der Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG und der UBS AG, Schweiz, arbeiten wir im Wertpapierbereich schon lange erfolgreich zusammen. Inzwischen konnten wir mit diesen Partnern unser Wertpapierportfolio auf über 10 Millionen Euro steigern. Seit März 2007 ist die UBS AG, Basel, als weiterer Vermögensverwalter für uns aktiv, die bisher nur als reine Depotbank für uns tätig war. Durch den intensiven und direkten Austausch mit unseren Vermögensverwaltern sind wir bestens über die Entwicklung der Aktienmärkte informiert. Unsere Strategie beinhaltet stets den Aspekt der Risikostreuung; dies berücksichtigen wir auch bei der Auswahl unserer Wertpapiermanager.

Im Immobilienbereich haben wir unsere Partnerbeziehungen ausgebaut. Die Deutsche Kreditbank AG, DKB, gilt als eine der anerkanntesten Banken im Bereich der Immobilienfinanzierung in

**»Entscheidend für den Erfolg am Finanz- und Kapitalmarkt ist das Vertrauen der Anleger.«**



Jürgen Koterzyna, Jahrgang 1967, ist verheiratet und hat einen Sohn.

1995 >> Studienabschluß an der Universität Mannheim als Diplom-Kaufmann

1995 – 2002 >> Diverse leitende Funktionen in der Finanz- und Versicherungsbranche

2003 >> Eintritt in die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG in Controlling, Finanzen und Steuern

seit 11.8.2004 >> Prokurist der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG

seit 1.10.2006 >> Allein-Vorstand der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG

## Jürgen Koterzyna

Ostdeutschland. Diese Marktstellung machen wir uns zunutze und werden ein Immobilienobjekt in Leipzig über die DKB finanzieren. Dabei profitieren wir von deren Know-how und deren Zugang zu interessanten Immobilienangeboten. Zudem haben wir eine Finanzierungslinie bei der UBS AG, Basel, erhalten.

### **Was verstehen Sie unter einer offenen und guten Beziehung zu den Anlegern?**

Jüngst wurde eine Kundenbefragung bei unseren Anlegern durchgeführt. Die Ergebnisse bestätigten, wie wichtig dem Anleger aktuelle Informationen und eine direkte Kundenansprache sind. Dabei tritt die Nutzung neuer Medien wie E-Mail und Internet immer stärker in den Blickpunkt des Kunden. Diesen Kundenwünschen haben wir mit der Reorganisation unseres Serviceteams unter Einbeziehung einer neu eingeführten telefonischen Kundenhotline entsprochen. Des Weiteren haben wir unser Informationsangebot auf unserer Homepage deutlich erweitert. Ab Mitte des Jahres werden wir regelmäßig einen Newsletter an interessierte Anleger versenden. Mit all diesen Maßnahmen versprechen wir uns eine noch höhere Transparenz und damit eine engere Kundenbindung.

### **Welche Optimierungspotenziale wurden erkannt und ausgeschöpft?**

Im Zuge der Optimierung der internen Abläufe haben wir auch die Lieferantenbeziehungen auf den Prüfstand gestellt. Dabei haben wir zum Beispiel im Rechnungswesen und im Rechtsbereich erhebliche Kosteneinsparpotenziale erkannt. Erste positive Effekte konnten bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielt werden, wobei wir die größten Einsparungen im Jahr 2007 realisieren werden. Zudem haben wir durch eine Neuverteilung der Aufgaben innerhalb unserer Organisation weitere Kosten reduziert. Insgesamt werden sich alle Kostenreduzierungen im Ergebnis des Jahres 2007 auswirken.

### **Das Ergebnis Ihres Fonds hat sich 2006 wieder gesteigert. Wo sehen Sie die Hauptgründe? Wird dieser Trend auch 2007 anhalten?**

Es ist sogar das beste Ergebnis, das wir seit Bestehen der Gesellschaft erzielt haben. Natürlich gehen wir von einem anhaltenden

Trend in den Folgejahren aus, wobei wir auch von der Entwicklung der Märkte abhängig sind. Wir sind für die Zukunft gerüstet und haben unsere Hausaufgaben gemacht. Im letzten Geschäftsjahr hat insbesondere unser Wertpapierbereich zu diesem guten Ergebnis beigetragen. Daneben wurden außergewöhnlich gute Ergebnisse bei der Veräußerung von Wohnimmobilien erzielt. Von großer Bedeutung ist der Einsatz jedes Einzelnen, unabhängig davon, ob er Mitarbeiter oder Partner ist. Entscheidend ist das Zusammenspiel aller Beteiligten im Interesse der Anleger.

### **Was sehen Sie momentan als Ihre größte Herausforderung an?**

Schauen Sie: Entscheidend für den Erfolg am Finanz- und Kapitalmarkt ist das Vertrauen der Anleger. Mit guten Ergebnissen sichert man es am einfachsten. Uns ist genauso wichtig, als professioneller und seriöser Marktteilnehmer wahrgenommen zu werden. Dabei wollen wir uns ausdrücklich von den unseriösen Anbietern abgrenzen. Allen Versuchen, uns in eine negative Ecke zu drängen, verwehren wir uns entschieden und reagieren mit uneingeschränkter Transparenz und Offenheit. Bisher ist es uns gut gelungen, uns am Markt positiv zu positionieren. Dies wollen wir auch weiterhin durch einen offenen und fairen Dialog mit unseren Anlegern und der Öffentlichkeit praktizieren. Der Zuspruch vieler Anleger und Experten bestätigt uns: Wir sind auf dem richtigen Weg.

### **Lassen Sie uns noch ein wenig in die Zukunft schauen. Wie geht es weiter?**

Unser Anlagekonzept hat sich bewährt. Wir befinden uns gerade zu Beginn des vierten Investitionsjahres, und unser Investitionsportfolio ist auf einem guten Niveau. Jetzt gilt es, den Portfolioaufbau kontinuierlich fortzusetzen. Mit unseren Partnern werden wir auch zukünftig die Zusammensetzung unserer Investitionen überprüfen und gegebenenfalls Umschichtungen vornehmen. Im Vordergrund wird aber die Investition neuer Mittel in aussichtsreiche Anlagen stehen, um das Investitionsportfolio der Gesellschaft sinnvoll auszubauen.

**Herr Koterzyna, wir danken Ihnen für das Gespräch.**

Die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG ist ein Immobilien-, Aktien- und Private Equity Fonds auf Basis einer unternehmerischen Beteiligung. Dies bietet gute Aussichten auf attraktive Renditen bei einem anpassungsfähigen Kapitaleinsatz mit Laufzeiten von 10 bis 30 Jahren.

Dem Risikosplitting kommt bei Investitionen auf nationalen und internationalen Finanzmärkten eine besondere Bedeutung zu. Finanzanlagen und Immobilien stärken das Sicherheitsfundament, während Aktien und Private Equity mit ihren im langfristigen Durchschnitt höheren Renditen das Chancenpotenzial betonen.

### Die Entwicklung des Gesamtportfolios

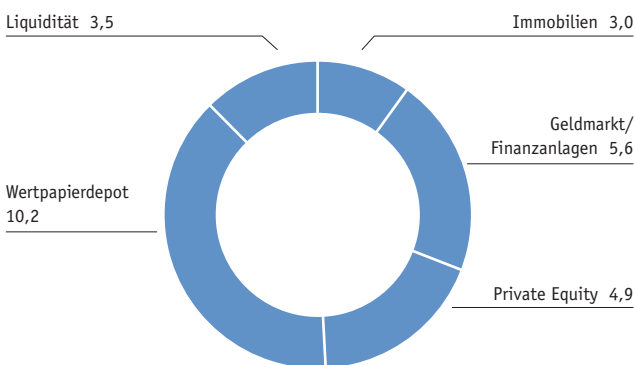
Die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG war im Jahr 2006 in den Anlageklassen Wertpapiere, Immobilien, Geldmarkt- und Finanzanlagen sowie Private Equity investiert. Der Wert des Gesamtportfolios erhöhte sich durch Wertsteigerungen und Neuinvestitionen im abgelaufenen Geschäftsjahr um 10,8 Mio. Euro auf 27,2 Mio. Euro.

Der Wert des Wertpapierportfolios wurde durch Kapitalzuflüsse und Wertzuwächse auf fast 10,2 Mio. Euro gesteigert. Im Investitionsjahr 2006 konnte eine Performance von 13,5 % erzielt werden.

Die nunmehr mit 11,0 % gewichteten Immobilienwerte liegen nach lukrativen Veräußerungen im zweiten Halbjahr sowie dem Zugang weiterer Objekte im Juni und Juli bei mittlerweile 3,0 Mio. Euro (Vorjahr: 1,8 Mio. Euro). Die Veräußerungsgewinne sind der Hauptgrund für die erfreuliche Immobilienrendite in Höhe von 18,9 %.

### Gesamtportfolio 27,2 Mio. Euro (Stand: 31.12.2006)

Angaben in Mio. Euro



Die Geldmarkt- und Finanzanlagen betragen im Berichtsjahr 5,6 Mio. Euro (Vorjahr: 5,5 Mio. Euro) und entsprechen einem Anteil von 20,5 % am Gesamtbestand. Zinserträge von 0,2 Mio. Euro konnten aus dieser Anlageklasse erwirtschaftet werden.

Die Assetklasse Private Equity war mit einem Volumen von 4,9 Mio. Euro (Vorjahr: 2,2 Mio. Euro) bzw. 18,1 % am Gesamtportfolio der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG vertreten.

Zukünftige Investitionen der Gesellschaft sind durch eine Liquiditätsreserve von 3,5 Mio. Euro abgesichert. Im Vorjahr standen 1,8 Mio. Euro zur Verfügung.

### Ausschüttungen an die Mitunternehmer

Durch das positive Jahresergebnis konnten den Mitunternehmern Gewinne in Höhe von 0,9 Mio. Euro zugewiesen werden, die insbesondere durch erfolgreich realisierte Wertpapierverkäufe sowie Ertragsüberschüsse aus Immobilienveräußerungen zustande gekommen waren. Damit ergibt sich für die Anleger eine Gewinnquote von 1,3 %. Nach Gewinnverteilung verbleibt der Gesellschaft ein Jahresüberschuss von 64 TEUR.

## Wertpapiere

### Erfolgreiches Jahr für Aktien

2006 war ein weiteres sehr positives Jahr für die internationalen Kapitalmärkte. Für Deutschland war dies der vierte gute Jahrgang in Folge. Getragen wurde dieser Erfolg von den kräftigen Unternehmensgewinnen und ermutigenden Konjunkturdaten im In- und Ausland, die viele Erwartungen der Kapitalmarktteilnehmer übertreffen konnten.

Der deutsche Leitindex DAX hat sich mit knapp unter 6.600 Punkten und einer Performance von 22,0% aus einem guten Börsenjahr 2006 verabschiedet. Schon im Vorjahr hatten die 30 größten börsennotierten Konzerne Deutschlands im Schnitt 27,1 Prozent zugelegt. Sah es zur Jahresmitte noch so aus, als sei die seit 2003 andauernde Kursrallye beendet, steht der DAX zum Jahresende 2006 so gut da wie zuletzt vor sechs Jahren. Unsicherheitsfaktoren, wie beispielsweise die Nahostkrise, ansteigende Zinsen sowie die US-Dollar-Abwertung ließen den Markt nahezu unberührt.

Der MDAX schloss das Jahr bei einem Stand von 9.405 Punkten mit einem neuen historischen Hoch ab. Die Wertentwicklung dieser MDAX-Werte lag bei etwa 28,6%. Auch der MSCI Europe legte mit 16,5% kräftig zu, während der MSCI World Index mit 5,5% deutlich zurückblieb.

Fazit: Das Börsenjahr war besser als im Januar erwartet, viel besser als im April befürchtet und insgesamt sehr erfolgreich.

### Das Aktiendepot profitiert von der positiven Entwicklung

Durch die gute Entwicklung der Aktienmärkte profitierte auch das Wertpapierportfolio der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG. Mit einem Wertzuwachs von knapp 0,9 Mio. Euro und einer Performance von 13,5% ist das Investitionsmanagement zufrieden. Aufgrund der breiteren internationalen Mischung konnte das Depot der DAX-Entwicklung jedoch nicht folgen.

Für die Vermögensverwaltung war 2006 wieder die Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG, Zürich, verantwortlich.

Im Jahr 2006 wurden dem Wertpapierdepot, das bei der UBS AG, Basel, geführt wurde, weitere Mittel in Höhe von 4,2 Mio. Euro zugeführt.

Die Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG erzielte seit dem Investitionsstart 2005 eine überzeugende Performance von 39,4%.

Im Berichtsjahr wurden Dividenden von nahezu 0,1 Mio. Euro realisiert. Der absolute Wertzuwachs dieser chancenreichen Anlageklasse beläuft sich seit Beginn auf 1,5 Mio. Euro. Durch Wertpapierverkäufe konnten 2006 fast 0,8 Mio. Euro Gewinne vereinnahmt werden.

### Wertpapiere im Überblick

	Wertpapier	Anlageregion	Branche	Wert (EUR)	Depotanteil (%)	Performance
1	DJE GOLD & RESSOURCEN I	global	Edelmetalle/Rohstoffe	937.640	9,6	↗
2	DJE ABSOLUT XP	global	gemischt	715.560	7,3	↑
3	XETRA X-PERT CT01DB	Deutschland	gemischt	661.600	6,8	↑
4	DJE DIVIDENDE & SUBSTANZ XP	global	gemischt	642.150	6,6	↑
5	DJE ALPHA GLOBAL I	global	gemischt	566.550	5,8	↑
6	DAX ZERTIFIKAT CITI GROUP	Deutschland	gemischt	528.720	5,4	↑
7	LINDE	Deutschland	Gase u. Engineering	430.430	4,4	↑
8	LUXTOPIC PACIFIC C	Asien	gemischt	338.200	3,5	↑
9	METRO	Deutschland	Handel	338.170	3,5	↑
10	DEUTSCHE BOERSE	Deutschland	Finanzdienstleistung	278.840	2,9	↑

Stand: 31.12.2006

## Risikominimierung durch Diversifikation

Das Wertpapierportfolio der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG zeigte zum Jahresende 2006 eine sehr breite Diversifikation. Rohstoffwerte und Finanzdienstleistungen zählten zu den stark gewichteten Segmenten.

Internationale Aktien, jedoch mit Schwerpunkt Deutschland und Europa, bildeten die Basis des Wertpapierportfolios. Beste Aktie im DAX war ThyssenKrupp AG, die ihren Wert mit 102,6 % mehr als verdoppeln konnte und im Depot der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG ebenso vertreten war wie die Aktie der Deutsche Börse AG, das Wertpapier der Linde AG und die Aktie des Handelsunternehmens Metro AG.

Vom Wachstum in Asien konnten die Anleger durch den Asienfonds LuxTopic-Pacific (+ 30,9 %) partizipieren. Der Fonds DJE Dividende & Substanz bewies mit einer Wertentwicklung von 21,9 % erneut seine erfolgreiche Anlagestrategie.

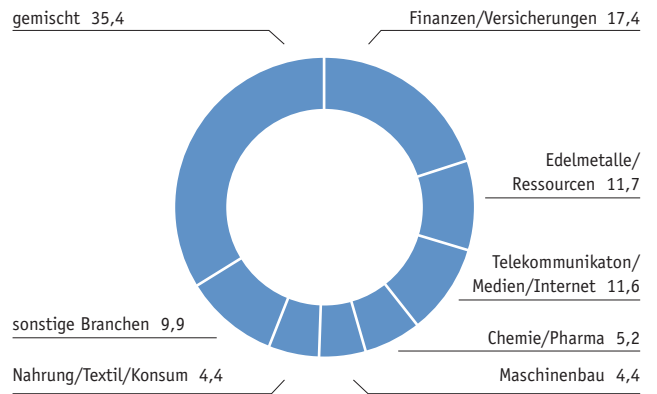
## Weiterhin gute Aussichten

„Aktien vor Renten, Deutschland vor Europa, Europa vor den USA, groß vor klein und Value vor Growth“: Das sind die Grundzüge von Ehrhardts Anlagestrategie.

Dr. Ehrhardt rechnet für das Jahr 2007 mit einer deutlichen Steigerung des Goldpreises. Deshalb war der Fonds DJE Gold & Ressourcen (Jahresperformance: 8,4 %) im Depot zum Jahreswechsel stark gewichtet.

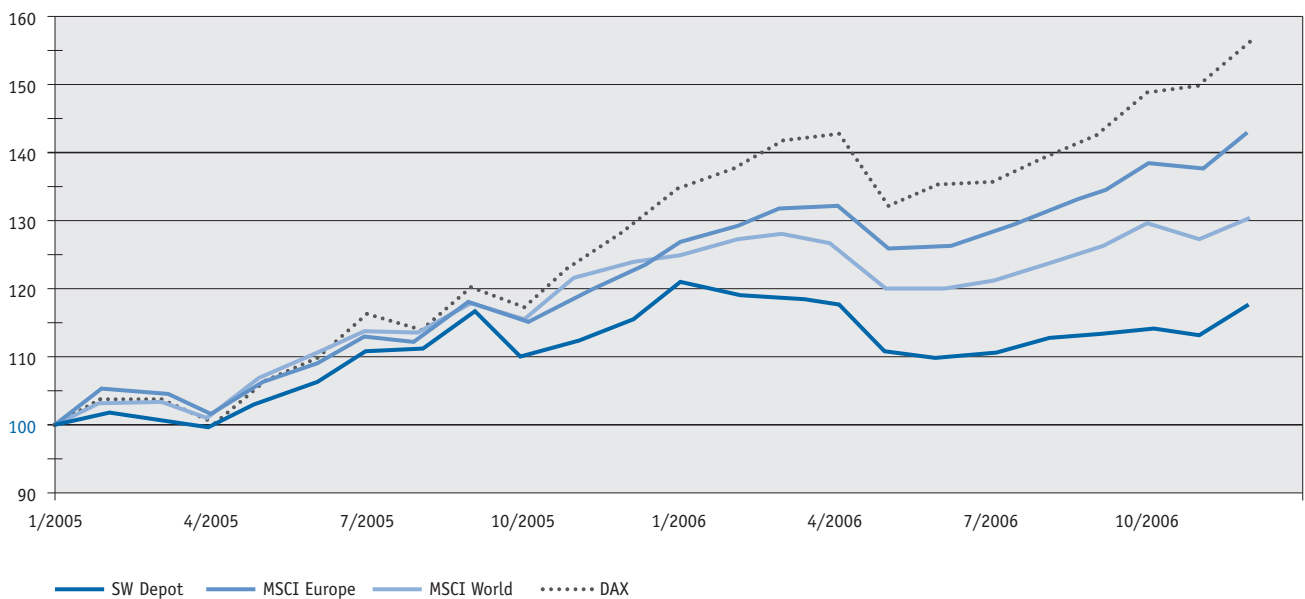
## Wertpapiere nach Branchen (Stand: 31.12.2006)

Angaben in %



## Wertentwicklung

(Index 1/2005 = 100 %)



## Die großen Depotwerte

### 1. DJE Gold & Ressourcen I

In 2006 nimmt dieser Aktienfonds eine der größten Positionen im Depot ein. Der Fonds investiert sein Vermögen vorwiegend in Aktien von Gesellschaften, die im Bereich der Gewinnung, Verarbeitung und Vermarktung von Gold tätig sind. Zwar erfuhr der Goldpreis in 2006 heftige Schwankungen, dennoch rechnet der Vermögensverwalter Dr. Jens Ehrhardt damit, dass Gold in 2007 steigen wird. Der Fonds erzielte im Berichtsjahr eine Performance von 8,4 %.

### 2. DJE Absolut XP

Der Fonds investiert vorwiegend in nationale und internationale Aktien. Daneben kann auch in festverzinsliche Wertpapiere, Wandelschuldverschreibungen und Optionsanleihen, deren Optionscheine auf Wertpapiere lauten, angelegt werden. Die Performance im Jahr 2006 betrug 16,6 %.

### 3. XETRA X-PERT CTO1DB

Im Jahr 2006 hat ein DAX-Indexzertifikat der Deutschen Bank eine wichtige Stellung im Depot eingenommen. Das Zertifikat spiegelt die Kursentwicklung des DAX wider, der 2006 um 22,0 % zulegen konnte.

### 4. DJE Dividende & Substanz XP

Ziel des Fonds ist es, unter Berücksichtigung des Anlegerrisikos einen angemessenen Wertzuwachs in der Fondswährung zu erzielen. Hierzu investiert der Fonds überwiegend in nationale und internationale Aktien. Darüber hinaus kann der Fonds auch in fest- oder variabelverzinsliche Wertpapieren investieren. Im Jahr 2006 betrug die Performance 21,9 %.

### 5. DJE Alpha Global I

Dieser Fonds investiert vorwiegend in nationale und internationale Aktien, Optionsscheine auf Wertpapiere, Zerobonds, Genussscheine aller Art, Wandel- und Optionsanleihen, deren Optionsscheine auf Wertpapiere lauten. Der Fonds erzielte im abgelaufenen Jahr eine Performance von 13,9 %.

### 6. DAX ZERTIFIKAT CITI GROUP

Das Indexzertifikat nimmt eins zu eins an der Entwicklung des Deutschen Aktienindex DAX teil. Steigt der Index, erhöht sich parallel dazu auch der Wert des Zertifikates. Die Jahresperformance des DAX belief sich auf 22,0 %.

### 7. Linde AG

Die neue Linde Group ist infolge der BOC-Übernahme (ehemals britischer Gasspezialist) und der geplanten Veräußerung ihres Gabelstaplergeschäfts, das jetzt „Kion Group“ heißt, ein reines Industriegas- und Engineering-Unternehmen. Die Aktie wies im Jahr 2006 eine Performance von 19,1 % auf.

### 8. Luxtopic Pacific

Achtgrößte Position ist der Luxtopic Pacific-Fonds. Dieser auf werthaltige Hong Kong/China-Mid Caps spezialisierte Asien-Fonds setzt auf Value-Aktien mit ausgezeichneten Bilanzrelationen bei gleichzeitig hohen Dividendenrenditen und hervorragenden Wachstumschancen. Hong Kong/China-Mid Caps dürften weltweit zur einzigen Kategorie mittelgroßer Aktien gehören, die noch nicht eine mehrjährige Phase besserer Wertentwicklung als Blue-Chip-Aktien hinter sich haben.

### 9. METRO AG

Die METRO-Gruppe ist eines der bedeutendsten internationalen Handelsunternehmen. Der Konzern ist in 30 Ländern an mehr als 2.100 Standorten tätig und beschäftigt rund 25.000 Mitarbeiter. Ihre Aktivitäten konzentriert die METRO auf die vier Kerngeschäftsfelder Cash & Carry, Lebensmittel-Einzelhandel, Non-Food-Fachmärkte sowie Warenhäuser. Die METRO brachte es auf eine beachtliche Performance in 2006 von 18,4 %.

### 10. Deutsche Börse AG

Zu den Gewinnern im DAX zählten auch die Aktien der Deutschen Börse. Die Aktie hat 2006 eine glänzende Jahresentwicklung von 61,1 % erreicht.

## Immobilien

### 2006 war ein hervorragendes Jahr

Der deutsche Immobilienmarkt konnte vor dem Hintergrund der positiven konjunkturellen Entwicklung die Konsolidierung fortsetzen. Auf den Vermietungsmärkten wurden in einigen Standorten bei hoher Nachfrage und rückläufigem Angebot bereits ansteigende Mietniveaus beobachtet.

Eine ungebrochen hohe Anziehungskraft konnte der deutsche Immobilieninvestmentmarkt im Jahr 2006 ausüben. Hier spiegeln sich die positiven Erwartungen auf eine sich fortsetzende Erholung der deutschen Wirtschaft und der Immobilienmärkte wider. Besonders gefragt waren im letzten Jahr Einzelhandelsimmobilien. Aber auch die weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnportfolios trugen zu diesem guten Ergebnis bei.

Dem Immobilienmarkt in Europa steht ein weiteres Rekordjahr bevor. Die Immobilienmärkte unterliegen einem starken Wandel, welcher durch die Globalisierung und die Integration der Finanzmärkte angetrieben wird.

Für den deutschen Markt sprechen für 2007 nicht nur die günstigen Konjunkturperspektiven, sondern auch die im europäischen Vergleich noch niedrigen Immobilienpreise. Zusätzliche Impulse dürfte die für 2007 erwartete Zulassung von börsennotierten Immobilienfonds in Deutschland, den sogenannten G-REITs (German Real Investment Trust), bringen.

### Immobilienbestand entwickelt sich positiv

Der Verkehrswert des Immobilienbestandes der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG belief sich zum Jahresende 2006 auf 3,0 Mio. Euro (Vorjahr: 1,8 Mio. Euro). Bei 2,5 Mio. Euro Immobilienbuchwerten ergeben sich stille Reserven von rund 0,5 Mio. Euro.

Das Investmentgeschäft in Deutschland dürfte 2007 nicht nur auf der Nachfrageseite interessant bleiben, sondern auch durch zusätzliche Angebote im Umfeld der REIT-Gesetzgebung wird sich der Markt positiv entwickeln.

In der Ehlerstraße 19 in Friedrichshafen, in der Oberläuterstraße 23 und 25 in Leipzig und in Freiburg, Dunantstraße 5 und 7, wurden in 2006 interessante Immobilien erworben.

Daneben führten im Berichtsjahr mehrere einträgliche Veräußerungen auch zu Immobilienabgängen. So wurden für zwei Wohnungen, die beim Objekt Konstanz, Mannheimer Straße 26, bereits 2005 notariell vereinbarten Kaufverträge Anfang 2006 rechtskräftig vollzogen.

In Freiburg, Dunantstraße 5 und 7, konnten alle 14 neuerworbenen Wohneinheiten mit Tiefgaragenplätzen innerhalb weniger Monate veräußert werden. Bei 13 dieser attraktiven 1- und 2-Zimmer-Wohnungen erfolgte der Eigentumsübergang noch in 2006, wodurch Verkaufspreise von insgesamt 1,4 Mio. Euro vereinnahmt werden konnten. Eine Wohnung wird im Jahr 2007 übergeben.

### Immobilienportfolio im Überblick

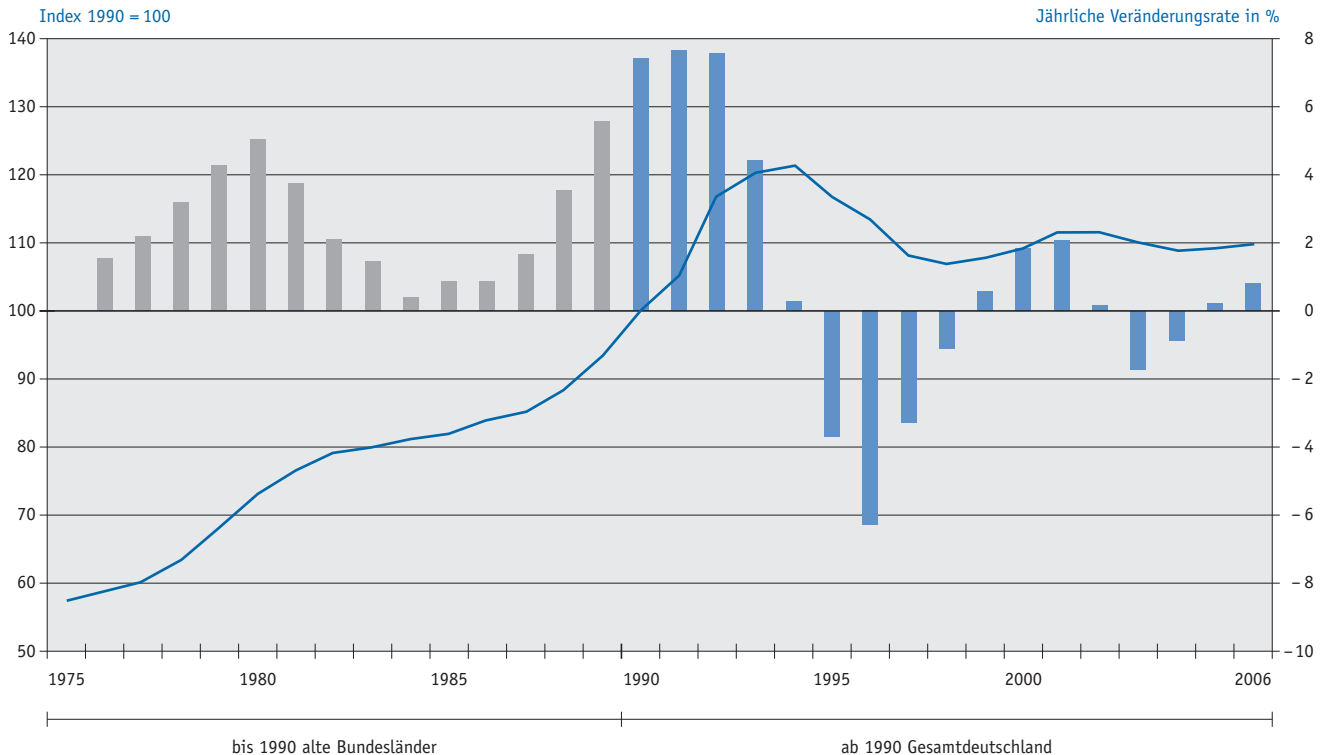
Zugang	Objekt	Kaufpreis <sup>1,3</sup> (EUR)	Verkehrswert (EUR)	Bilanzwert (EUR)	Mieteinnahmen (EUR)	Mietrendite <sup>2</sup> (%)
10/2004	Markdorf, Am Sonnenhang 1-3	698.848	958.000	713.263	42.190	6,0
10/2004	Konstanz, Mannheimer Straße 26	388.397	618.500	395.600	26.505	6,2
03/2006	Freiburg, Dunantstraße 5+7	137.886	166.826	145.602	8.729	Veräußerungsobjekt
06/2006	Friedrichshafen, Ehlerstraße 19	453.200	553.000	470.275	18.235	6,9
07/2006	Leipzig, Oberläuterstraße 23+25	700.400	700.400	725.734	28.047	8,0

<sup>1</sup> Nettokaufpreis inkl. evtl. angefallener Provisionen

<sup>2</sup> auf volles Jahr prognostizierte Mietrendite (vor Kosten)

<sup>3</sup> bereinigt um evtl. Verkäufe

## Immobilien-Wertentwicklung für Gesamtdeutschland



**Erläuterungen:** Die Balken beschreiben die isolierten jährlichen Wertsteigerungen der betrachteten Immobilien in Prozent. Die Kurve beschreibt die kumulierte Wertsteigerung des Index. Dabei wird der Wert des Jahres 1990 mit 100 als Basis des Index bewertet.

Quelle: BulwienGesa AG, 2007

Für die drei verbleibenden Gewerbeeinheiten steht für 2007 die Umsetzung eines neu erstellten Nutzungskonzeptes an. Insgesamt ergaben sich aus den Verkäufen des Jahres 2006 Veräußerungsgewinne von 330 TEUR.

Der Kauf des Objektes Leipzig, Arndtstraße 57, wurde aufgrund von Problemen bei der Kaufabwicklung mit dem insolventen Verkäufer rückabgewickelt.

### Belegungsquote von 100 % und zweistellige Rendite

Die Belegungsquote konnte im Berichtsjahr weiter gesteigert werden. Ohne Berücksichtigung des Veräußerungsobjektes Freiburg ergab sich für die Wohn- und Gewerbeeinheiten der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG zum Bilanzstichtag eine hervorragende Belegungsquote von 100 %.

Für die Vermietungsobjekte der Gesellschaft ergab sich zum Ende des Berichtsjahres eine Mietrendite von 6,6 % vor Kosten. Unter Berücksichtigung aller Mieterträge und Veräußerungsgewinne ergab sich eine beachtliche Rendite von 18,9 % auf das gesamte Immobilienportfolio.

### Erhöhung der Fremdfinanzierung

Zum Bilanzstichtag wurden Fremdmittel in Höhe von 1,3 Mio. Euro (Vorjahr: 0,6 Mio. Euro) in Anspruch genommen. Bezogen auf die Immobilienkaufpreise ergibt sich damit eine Fremdkapitalquote von 55,5 %. Durch den Ausbau der Fremdfinanzierung konnte die Geschäftsbeziehung zu den Partnerbanken UBS AG, Basel, sowie zu den Regionalbanken verstärkt werden.

## Markdorf, Am Sonnenhang 1 – 3



Objektmerkmale	Wohnanlage mit TG-Stellplätzen
Einheiten in unserem Eigentum	6 Wohneinheiten und 6 TG-Stellplätze
Fertigstellungsdatum der Immobilie	2000
Zugangsdatum	22.10.2004
Größe	471,7 qm
Größe Grundstück	1.857 qm + 2.402 qm TG*
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Kaufpreis	698.848 EUR
Eigenkapital Ist	40,0 %
Fremdkapital Ist	420.000 EUR
aktueller Verkehrswert lt. Gutachten	958.000 EUR
Buchwert	713.263 EUR
aktueller Vermietungsstand	100,0 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	42.190 EUR
Ertrag im Berichtsjahr (Betriebsüberschuss)	35.151 EUR
Mietrendite	6,0 %
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	92.132 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	14.843 EUR

\* 1.857 qm (582/1000 MEA) + 2.402 qm (12/1000 MEA) TG

## Konstanz, Mannheimer Straße 26



Objektmerkmale	Wohnanlage mit TG-Stellplätzen
Einheiten in unserem Eigentum	5 Wohneinheiten und 5 TG-Stellplätze
Fertigstellungsdatum der Immobilie	1999
Zugangsdatum	22.10.2004
Größe	267,8 qm
Größe Grundstück	5.694 qm (682/10.000 MEA)
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Kaufpreis	388.397 EUR
Eigenkapital Ist	44,0 %
Fremdkapital Ist	219.000 EUR
aktueller Verkehrswert lt. Gutachten	618.500 EUR
Buchwert	395.600 EUR
aktueller Vermietungsstand	100,0 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	26.505 EUR
Ertrag im Berichtsjahr (Betriebsüberschuss)	21.186 EUR
Mietrendite	6,2 %
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	74.660 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	20.256 EUR
kumulierter Veräußerungsgewinn	113.418 EUR

## Freiburg, Dunantstraße 5 + 7

Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Einheiten in unserem Eigentum	1 WE/ 2 GE / 2 TG
Fertigstellungsdatum der Immobilie	1999
Zugangsdatum	01.03.2006
Größe	39,5 qm; 139,7 qm
Größe Grundstück	1.632 qm, 1.310 qm*
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Kaufpreis	137.886 EUR
Eigenkapital Ist	100,0 %
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierter Veräußerungsgewinn	252.771 EUR



\* 1632 qm (580/10000 MEA), 1310 qm (587/10000 MEA)

## Friedrichshafen, Ehlerstraße 19

Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Einheiten in unserem Eigentum	1 TE (Praxis) / 2 TG
Fertigstellungsdatum der Immobilie	1991
Zugangsdatum	01.06.2006
Größe	237 qm
Größe Grundstück	3.668 qm (69,28/1000 MEA)
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Kaufpreis	453.200 EUR
Eigenkapital Ist	100,0 %
Fremdkapital Ist	0 EUR
aktueller Verkehrswert lt. Gutachten	553.000 EUR
Buchwert	470.275 EUR
aktueller Vermietungsstand	100,0 %
Restmietlaufzeit	31.05.2016
Jahresmieteinnahme	18.235 EUR
Ertrag im Berichtsjahr (Betriebsüberschuss)	16.843 EUR
Mietrendite*	6,9 %
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	18.235 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	1.392 EUR



\*auf volles Jahr prognostizierte Mietrendite (vor Kosten)

## Leipzig, Oberläuterstraße 23 + 25



Objektmerkmale	Wohnanlage
Einheiten in unserem Eigentum	16 WE
Fertigstellungsdatum der Immobilie	1930 (Sanierung 1995/1996)
Zugangsdatum	01.07.2006
Größe	802,5 qm
Größe Grundstück	3.960 qm (1.812/10.000 MEA)
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Kaufpreis	700.400 EUR
Eigenkapital Ist	100,0 %
Fremdkapital Ist	0 EUR
aktueller Verkehrswert lt. Gutachten	700.400 EUR
Buchwert	725.734 EUR
aktueller Vermietungsstand	100,0 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	28.047 EUR
Ertrag im Berichtsjahr (Betriebsüberschuss)	26.322 EUR
Mietrendite*	8,0 %
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	28.047 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	1.725 EUR

\*auf volles Jahr prognostizierte Mietrendite (vor Kosten)

## Private Equity

Private Equity, privates Beteiligungskapital, steht für die Finanzierung privater Unternehmen im Gegensatz zur Finanzierung börsennotierter Gesellschaften und beinhaltet neben dem finanziellen Engagement der Investoren auch Managementunterstützung von kleineren und mittelgroßen Unternehmen.

Der deutsche Beteiligungsmarkt, Private Equity, hat 2006 mit 3,6 Mrd. Euro rund 20 % mehr neue Mittel investiert als im Vorjahr und erwartet für 2007 noch eine weitere leichte Steigerung.

### Deutliche Volumenerhöhung

Das Engagement der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG in Private Equity wurde auch im abgelaufenen Geschäftsjahr nachhaltig weiterentwickelt.

Seit 2004 flossen 5,4 Mio. Euro, davon 3,2 Mio Euro im Berichtsjahr, in das attraktive Anlagesegment der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG. Mit dem indirekten Engagement über Dachfonds standen den Private Equity-Spezialisten Golding Capital Partners aus München zum Jahresende 2006 ein um Kapitalrückflüsse bereinigtes Volumen in Höhe von 4,9 Mio. Euro zur Verfügung.

Im Dezember 2006 konnte der Dachfonds die ersten vorzeitigen Ausschüttungen von 0,7 Mio. Euro verbuchen, die sich aus Erträgen (0,3 Mio. Euro) und Kapitalrückflüssen (0,4 Mio. Euro) zusammensetzen. Ursächlich hierfür waren beispielsweise erfolgreiche Veräußerungen und Teilveräußerungen der Zielfonds CVC European Partners IV, Bain Capital VIII-E sowie Apax Europe VI. Die begehrten Zielfonds verfügen über erfahrene Manager, die einen optimistischen Blick in die Zukunft dieser Assetklasse erlauben.

### Private Equity-Investitionen

Zielfonds	Beschreibung	Betrag (EUR)
Oak Investment Partners XI	USA Venture Capital Fonds (1,5 Mrd. \$) Frühphasenfinanzierungen mit Schwerpunkt Infotechnologie (zählt zu den Top 5 weltweit)	720.000
Bain Capital VIII + IX	Sehr begehrte „invitation-only“ Buyout Fonds aus den USA (Bruttorendite aller Fonds seit 1984 über 40 %)	1.280.000
CVC European EP IV (B) L.P.	Eine der erfahrensten Private Equity-Gesellschaften Europas (Buyouts) (6 Mrd. EUR)	525.000
Audax Private Equity Fund II, L.P.	US-amerikanische Buyout-Gesellschaft: investiert vor allem in mittelgroße US-Unternehmen (700 Mio. \$)	415.000
Apax Europe VI	Eine führende europäische Fondsgesellschaft (Buyout und Venture Capital) (4 Mrd. EUR)	940.000
Summit Partners Private Equity VII	Eine der begehrtesten US-amerikanischen Buyout-Gesellschaften: Fokus auf Technologieunternehmen (3 Mrd. \$)	60.000
Elektra European Fund II	Eine der ältesten Beteiligungsgesellschaften Europas, führend bei mittelgroßen Buyouts (1,25 Mrd. EUR)	510.000
Thomas Lee VI	Zählt zu den ältesten und erfolgreichsten Private Equity-Gesellschaften in den USA (100 Beteiligungen mit über 40 % Brutto-Rendite)	215.000
Charterhouse VIII	Einer der erfahrensten und erfolgreichsten Private Equity-Gesellschaften Europas (48 Investment über 40 % Brutto-Rendite)	160.000
Highland CP VII, L.P.	Sehr angesehener Venture Capital-Investor in den USA (bereits 1 Mrd. \$ in 150 Unternehmen investiert, 40 % Brutto-Rendite)	25.000
	Investitionsliquidität Dachfonds	500.000
<b>Private Equity-Abrufe gesamt</b>		<b>5.350.000</b>
	davon Kapitalrückflüsse	421.937
	davon gebundenes Private Equity-Kapital	4.928.063

## Lagebericht der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG zum 31.12.2006

### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen 2006

Nach mehreren Jahren der Stagnation gewann Deutschland mit einem Wirtschaftswachstum von 2,7 % im Jahr 2006 wieder an Dynamik. Getragen wurde dieses Wachstum erneut vom Export, doch auch die Inlandsnachfrage hat bedeutend angezogen. Die Konjunktur legte an Fahrt zu. Die Stimmung hellte sich auf. Nach langer Zurückhaltung wuchsen schließlich die Konsumausgaben der privaten Haushalte wieder.

Der deutsche und europäische Aktienmarkt verzeichneten ebenfalls beachtliche Kurszuwächse. Mit einer Jahresperformance von 22,0 % überraschte der Deutsche Aktienindex DAX durch seine Stärke. Auch der MSCI Europe legte mit 16,5 % kräftig zu, während der MSCI World mit 5,5 % dahinter zurückblieb.

Gemessen am Transaktionsvolumen schloss der deutsche Immobilienmarkt in 2006 als Rekordjahr. Deutsche Immobilien mit einem Volumen von 46,1 Mrd. Euro wechselten den Eigner. Insbesondere ausländische Investoren bauten mit großvolumigen Transaktionen schnell den Deutschlandanteil ihrer Portfolios aus.

Das Zinsniveau im Euroraum erhöhte sich leicht, lag historisch betrachtet dennoch auf einem niedrigen Niveau.

### Anlagestrategie 2006

Mit ihrer breiten Risikostreuung innerhalb der jeweiligen Anlageklassen und einem marktgerecht ausgewogenen Gesamtportfolio verfolgte die Gesellschaft auch in 2006 ihre langfristige Strategie, einerseits die attraktiven Chancenpotenziale zu nutzen und gleichzeitig eine weitreichende Risikominimierung zu gewährleisten.

So wurde bei dem weiteren Ausbau des Portfolios – gerade bei volatilen Märkten wie in 2006 – der Diversifikation innerhalb der einzelnen Anlageklassen besondere Aufmerksamkeit gewidmet. In den verschiedenen Segmenten wurde beispielsweise bei Aktien durch Investitionen in verschiedene Titel, Regionen und Branchen sowie den Erwerb von Immobilien mit unterschiedlichen Nutzungsarten und Standorten eine breite Risikostreuung erreicht. Gleiches vollzog sich bei den Private Equity-Investitionen, die inzwischen in elf Zielfonds fließen, welche wiederum an jeweils acht bis zehn Einzelunternehmen beteiligt sind.

### Geschäftsverlauf 2006

Durch Neuinvestitionen wie auch Wertzuwächse wurde das Gesamtportfolio im Geschäftsjahr 2006 um beinahe 10,8 Mio. Euro auf rund 27,2 Mio. Euro gegenüber 16,4 Mio. Euro im Vorjahr erweitert.

Das Berichtsjahr 2006 wurde mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Den atypisch stillen Gesellschaftern werden danach für 2006 Gewinne in Höhe von 0,9 Mio. Euro (Vorjahr: 64 TEUR) zugewiesen. Ursächlich für diese Gewinne waren insbesondere die erfolgreich realisierten Wertpapierverkäufe sowie Erträge aus Immobilienveräußerungen und Private Equity-Engagements. Damit ergibt sich für die Anleger eine Gewinnquote von 1,3 %. Der verbleibende Bilanzgewinn der Gesellschaft beträgt im Geschäftsjahr 2006 nach der Gewinnverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter 61 TEUR.

### Investitionen 2006

Das Investitionsmanagement erzielte in 2006 gute Resultate:

Das Wertpapierportfolio erreichte – entgegen der eher vorsichtigen Erwartungen – eine Performance von 13,5 %.

Das Immobilienportfolio wurde um drei Immobilien erweitert und umfasst nunmehr fünf Objekte. Im gleichen Zeitraum vollzog die Gesellschaft gewinnbringende Veräußerungen in Freiburg und Konstanz. Aus der aktiven Vermietung erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 6,6 %.

Schließlich generierten die Geldmarkt- und Finanzanlagen der Gesellschaft in 2006 Zinserträge in Höhe von 241 TEUR.

### Wertpapiere 2006

2006 war erneut ein erfolgreiches Börsenjahr. Mit einer Jahresperformance von 22,0 % überraschte der Deutsche Aktienindex DAX viele Vermögensverwalter, die ihm noch zu Jahresbeginn nicht diese Stärke zugetraut hatten. Der MSCI Europe verzeichnete eine Performance von 16,5 % gegenüber 5,5 % beim MSCI World.

Auch das im Aufbau befindliche Wertpapierportfolio der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG konnte von dem Anstieg der Aktienmärkte profitieren. Ein Wertzuwachs von beinahe 0,9 Mio. Euro und eine Performance von 13,5 % bestätigen die Strategie des Investitionsmanagements. Durch Wertpapierverkäufe wurde ein Ergebnis in Höhe von 0,7 Mio. Euro realisiert.

Zum Jahresende wies diese Anlageklasse einen Wert von 10,2 Mio. Euro aus und war im Gesamtportfolio mit einem Anteil von 37,5 % gewichtet. Im Laufe des Investitionsjahres 2006 wurden weitere Mittel in Höhe von 4,2 Mio. Euro dem Depot bei der UBS AG, Basel, zugeführt.

Auch im Jahr 2006 war die erfolgreiche Vermögensverwalterin Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG, Zürich, wieder als Wertpapierpartner für die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG tätig.

### Immobilien 2006

Der Wert des Immobilienbestandes belief sich nach den vorliegenden Wertgutachten zum Jahresende auf 3,0 Mio. Euro. Gemessen an den Bilanzwerten der Immobilien von 2,5 Mio. Euro ergeben sich daraus stille Reserven in Höhe von über 0,5 Mio. Euro.

Mit den drei Neuzugängen in Freiburg, Dunantstraße 5 und 7, in Friedrichshafen, Ehlerstraße 19, sowie in Leipzig, Oberlütterstraße 23 und 29, wurde das Immobilienportfolio in 2006 erweitert.

Daneben führten mehrere erfolgreiche Veräußerungen zu Immobilienabgängen:

In Konstanz, Mannheimer Straße 26, wurde der Übergang der beiden in 2005 beurkundeten Veräußerungen Anfang 2006 wirksam vollzogen. In der neu erworbenen Wohnanlage in Freiburg, Dunantstraße 5 und 7, konnten innerhalb weniger Monate alle 14 Wohneinheiten nebst Tiefgaragenstellplätzen veräußert werden. Bei 13 Wohnungen erfolgte der Eigentumsübergang noch in 2006, wodurch Verkaufserlöse in Höhe von 1,4 Mio. Euro generiert wurden. Die drei im Bestand verbliebenen Gewerbeeinheiten sollen 2007 unter Opportunitätsgesichtspunkten bewirtschaftet oder veräußert werden.

Insgesamt ergaben sich aus den Verkaufsaktivitäten des Immobilienmanagements Veräußerungsgewinne von 330 TEUR.

Die Belegungsquote der Wohn- und Gewerbeeinheiten lag zum Jahresende bei 100,0 %. Mit der Bewirtschaftung der veräußerten und im Bestand verbliebenen Vermietungsobjekte erzielte die Gesellschaft im abgelaufenen Jahr eine Mietrendite von 6,6 %. Unter Berücksichtigung aller Mieterträge und Veräußerungsgewinne weist das gesamte Immobilienportfolio in 2006 eine Rendite von 18,9 % aus.

### Fremdkapital 2006

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 1,3 Mio. Euro eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine

Fremdkapitalquote von 55,5 %. Trotz leicht anziehender Kreditzinsen lassen die noch immer günstigen Zinsvereinbarungen in Zukunft interessante Leverage-Effekte erwarten. Durch den Ausbau der Fremdfinanzierungen vertieften sich zudem die Geschäftsbeziehungen zu den finanzierenden Partnerbanken, der UBS AG, Basel, sowie einer Regionalbank. Daneben konnte für bevorstehende Finanzierungen eine neue Partnerin, die Deutsche Kreditbank AG (DKB), Leipzig, neu hinzugewonnen werden.

### Geldmarkt- und Finanzanlagen 2006

Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen betragen zum Bilanzstichtag annähernd 5,6 Mio. Euro. Im Gesamtvermögensportfolio der Gesellschaft entsprach dies einem Anteil von 20,5 %. An Zinserträgen konnten 241 TEUR aus dieser Anlageklasse generiert werden.

### Private Equity 2006

Im Segment Private Equity investiert die Gesellschaft exklusiv in einen Dachfonds, der von der Golding Capital Partners GmbH in München gemanagt wird. Von dem gesamten Dachfondsvolumen in Höhe von 10 Mio. Euro wurden inzwischen Tranchen in Höhe von nahezu 5,4 Mio. Euro abgerufen. Im Dezember 2006 konnte die Gesellschaft daraus die ersten vorzeitigen Ausschüttungen in Höhe von 0,7 Mio. Euro verbuchen, die sich aus Erträgen (0,3 Mio. Euro) und Kapitalrückflüssen (0,4 Mio. Euro) zusammensetzten. Ursächlich hierfür waren insbesondere erfolgreiche Veräußerungen und Teilveräußerungen der Zielfonds CVC European Partners IV, Bain Capital VIII-E sowie Apax Europe VI.

### Organisation 2006

Herr Jürgen Koterzyna (Dipl.-Kaufmann) löste den vertragsgemäß zum 30.09.2006 ausscheidenden Vorstand Ulrich Wogart ab. Im gleichen Zuge wechselte Heiko Schafheutle aus dem Vorstand in den Aufsichtsrat. Als nunmehr neuer Vorstand kann der bisherige Prokurist und Leiter der Abteilung Finanzen und Controlling Koterzyna die Kontinuität in der Firmenleitung fortsetzen. Er wird dabei seine weitreichenden finanzwirtschaftlichen Erfahrungen, gebündelt mit seinem firmeninternen Wissen, zielgerichtet zum Wohle der Gesellschaft einsetzen.

Mit ihrem Wertpapierpartner, der Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG, Zürich, führt das Management die vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit der Vergangenheit fort. Gleiches gilt für die UBS AG, eine namhafte schweizerische Großbank in Basel, die als serviceorientierte Depotbank wie auch als starker Partner bei Immobilienfinanzierungen fungiert. Mit dem gebündelten Fachwissen dieser Finanzexperten an ihrer Seite wird die Gesellschaft gestärkt in die Zukunft gehen.

## Anlegerbeziehung 2006

Um den Anlegern einen regelmäßigen Einblick in die Investitionstätigkeit der Gesellschaft zu vermitteln, erscheinen – ergänzend zu den jährlichen Geschäftsberichten – in vierteljährlichem Rhythmus die Investitionsreports „News & Facts“. Daneben stehen dem interessierten Anleger weitere aktuelle Informationen auf der Homepage der Gesellschaft zur Verfügung. Zusätzlich zum bereits bestehenden telefonischen Service für Kundenanfragen ist die Geschäftsleitung fortlaufend bestrebt, Verbesserungen bei den individuellen Kundeninformationen zu erzielen. Das gilt nicht zuletzt für die in der Vergangenheit vermehrt aufgetretenen gezielten Aktionen zur Verunsicherung der Kunden durch Initiatoren von Kundenanschriften. Diesen Initiatoren, die für sich den Schutz des Verbrauchers und die Interessen der Anleger reklamieren, tritt die Gesellschaft mit rechtlichen Maßnahmen erfolgreich und mit zunehmender Strenge entgegen. Im Ergebnis werden deshalb vergleichbare Kampagnen künftig an Wirkung verlieren.

## Anlegerverwaltung 2006

Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG 10.617 Verträge. Die Quote der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich auf 2,9 % der Verträge.

## Liquidität 2006

Die Liquiditätshaltung belief sich zum Bilanzstichtag auf knapp 3,5 Mio. Euro. Darin waren bereits Mittel für bevorstehende Investitionen zu Beginn des Jahres 2007 enthalten.

Im Durchschnitt flossen der Gesellschaft im Jahr 2006 monatlich rund 840 TEUR aus laufenden Ratenzahlungen zu.

## Risikobericht

### Risikomanagement

Es gibt eine Vielzahl von Rahmenbedingungen, die den Erfolg der Gesellschaft beeinflussen. Nach Maßgabe des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmen (KonTraG) und den Empfehlungen des Deutschen Rechnungslegungsstandards DRS 5 hat die Gesellschaft ein Risikomanagement installiert, welches basierend auf Informationen aus dem Controlling und Reporting eine Identifikation, Bewertung, Steuerung und Dokumentation von Risiken in einem systematischen Qualitäts- und Risikomanagementsystem umfasst. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Geschäftsleitung die im Rahmen der Tätigkeit der Gesellschaft entstehenden potenziellen Risiken frühzeitig bewertet, ihre Folgen abgeschätzt und geeignete Vorsorge- und

Sicherungsmaßnahmen getroffen werden können. Sollten sich für den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen abzeichnen, verbleibt dem Management genug Zeit, um geeignete Gegenmaßnahmen einzuleiten.

Gleichzeitig bietet das Risikomanagement den Aufsichtsorganen der Gesellschaft einen erweiterten Einblick in die Geschäftstätigkeit.

### Finanzwirtschaftliche Risiken 2006

An den Geld- und Kapitalmärkten sind fortlaufende Änderungen der Marktpreise und -kurse (inklusive Zinsen, Aktienkurse, Wechselkurse) an der Tagesordnung. Aufgrund der Unsicherheiten über Ausmaß und Zielrichtung dieser Entwicklungen sowie deren Volatilitäten und zwischen ihnen bestehenden Korrelationen kann neben den Chancen hieraus 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 Geldmarkttiteln.

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

Zur Unterstützung und Beratung der Gesellschaft bei der Auswahl von Private Equity-Beteiligungen konnte die renommierte und erfahrene Management- und Beratungsgesellschaft Golding Capital Partners in München gewonnen werden. Dessen langjährige Investmenterfahrung, verbunden mit dem für das jeweilige Beteiligungssegment notwendigen Spezialwissen, ist Grundvoraussetzung für die positive Entwicklung von Investitionen.

Durch die eingehende Begutachtung von Erfolgskennzahlen und damit kritische Auswahl auch ihrer künftigen Partner sucht das Management eine für die Risikominimierung und den Anlageerfolg wichtige Grundlage zu schaffen.

Ein Finanzierungsrisiko kann sich daneben aus negativen Entwicklungen in der Bewirtschaftung der Immobilien zum Beispiel bei Neuvermietungen, Mietausfällen, gesunkener Mietauslastung oder höheren Kosten aus Sonderumlagen der Eigentümergemeinschaft ergeben. Die Bonität der Mieter, Standortentwicklungen sowie die Veränderungen des Mietmarktes für Wohn- und Gewerbeeinheiten haben hierauf entscheidenden Einfluss.

Die Gesellschaft verfolgte auch in 2006 ihre ausgewogene Strategie der Gewinnoptimierung bei kalkuliertem Risiko.

Die Auswahl der Wertpapiere über am Markt anerkannte Partner wie die „Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG“ und die „UBS AG“ gewährleisteten eine professionelle sowie interessengerichtete Begleitung und einen hohen Grad an Diversifikation. Über den Betafaktor ( $\beta$ ) als Risikomaß überprüft das Management laufend, inwieweit das Wertpapierdepot der Gesellschaft auch weiterhin ein geringeres Risiko als entsprechende Vergleichsindizes aufweist. Daneben kontrolliert die Gesellschaft regelmäßig die zur Besicherung von Darlehen und vergleichbaren Ausleihungen hinterlegten Sicherheiten auf deren Werthaltigkeit sowie die Bonität und die fristgerechten Leistungen der Vertragspartner.

Mit einem professionellen Mietmanagement, gezielt unterschiedlichen Zinsbindungszeiträumen bei Finanzierungen, einer vor Erwerb von Objekten durchgeführten „Due Dilligence“ sowie zuletzt der Erstellung von Wertgutachten über Bestandsimmobilien begegnet das Management den zahlreichen Einzelrisiken, die sich aus dem Erwerb, der Bewirtschaftung und der Veräußerung von Immobilien ergeben können.

Schließlich können einzelne oder sämtliche Erlöse niedriger und/oder Kosten höher als kalkuliert ausfallen, woraus ein Erlösminderungs- und/oder Kostenerhöhungsrisiko folgt.

Einem potentiellen Erlös- und Kostenrisiko tritt die Gesellschaft durch zum Teil langfristig vereinbarte Verträge mit Lieferanten, Dienstleistern und Vermögensverwaltern entgegen, die je nach Gegenstand der Leistungsbeziehungen die erforderliche Flexibilität aufweisen.

#### **Risiken durch Rechtsverfahren und Vertragsbeendigungen 2006**

Die Rechtsprechung zeigte in 2006 – wie auch in den Vorjahren – vereinzelt die Tendenz auf, die materiellen Wünsche des Einzelnen atypisch stillen Gesellschafters gegenüber den Interessen der Gesellschaft höher zu werten. Derzeit kann nicht abgesehen werden, inwieweit und mit welcher Qualität zukünftig Risiken aus Rechtsverfahren entstehen werden, da die Rechtsfortbildung der Obergerichte nicht vorhersehbar mit gesellschaftlichen Entwicklungen einhergeht.

Die Durchführung von Rechtsstreitigkeiten auch gegenüber säumigen Anlegern ist stets mit individuellen, auf den Einzelfall bezogenen Risiken besetzt. Auszahlungen aufgrund von Rechtsverfahren und gerichtlichen bzw. außergerichtlichen Ver-

gleichen erfolgten für die Gesellschaft nahezu aufwandsneutral; sie standen in Einklang mit den ermittelten Auseinandersetzungsguthaben. Etwaige Kosten für Rechtsverfahren, gerichtliche bzw. außergerichtliche Vergleiche wirkten sich hingegen nachteilig auf die Ertragslage der Gesellschaft aus.

Aus den bisherigen Erfahrungen ist abzuleiten, dass eine Konsolidierung der streitigen Auseinandersetzungen erfolgt. Das Management geht deshalb künftig von einer weiterhin geringeren Zahl von Streitigkeiten und davon aus, dass derzeit anhängige Rechtsverfahren auch künftig mit aus der Vergangenheit bekannten Ergebnissen abgeschlossen werden.

In der Gesamtschau ist es deshalb für die Anleger von großem Interesse, Störungen der Vertragsverhältnisse durch Einflüsse Dritter in Form von z. B. Anschreibeaktionen zu begrenzen und den Erhalt von Beteiligungen durch höhere Transparenz und weitere vertrauensbildende Maßnahmen zu fördern.

#### **Liquiditätsrisiko 2006**

Es liegt in der Natur der Sache, dass Unternehmen, wenn sie kein professionelles Liquiditätsmanagement betreiben, regelmäßig mit Liquiditätsrisiken konfrontiert werden. Durch Investitionen, Lieferanten und in Einzelfällen vorzeitige Beendigungen von Engagements werden unterjährig Beträge abgerufen, die im laufenden Geschäftsbetrieb vorzuhalten sind.

Die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG hat hierfür eigens ein Finanzplanungstool entwickelt, um langfristig vorausschauend die erforderlichen Mittel bereitzustellen. Hierbei unterstützen sie umfangreiche Planungsinstrumente, um jederzeit ausreichend Liquidität vorzuhalten. Liquiditätsrisiken sind deshalb aktuell nicht zu erkennen.

#### **Gesamtrisiko 2006**

Unternehmerische Tätigkeiten sind stets mit unternehmerischen Risiken verbunden. Nach derzeitigen Erkenntnissen sind keine Einzelrisiken bekannt oder ersichtlich, die die Existenz der Gesellschaft gefährden. Auch bei kumulativer Betrachtung der Einzelrisiken ist gegenwärtig eine Gefährdung des Fortbestands des Unternehmens nicht festzustellen. Ergänzend zu den im Lagebericht aufgeführten Risiken bestehen keine weiteren wesentlichen Risiken.

#### **Nachtragsbericht 2006**

Bedeutende Vorgänge, die die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft beeinträchtigen, sind nach Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

## **Ausblick Wertpapiere 2007**

Das erfolgreiche Börsenjahr 2006 lässt für 2007 eine positive Entwicklung erwarten. Eine Vielzahl der Experten rechnen mit einem weiteren Börsenanstieg in 2007, wobei im Verlauf des Jahres auch von Kurskorrekturen ausgegangen wird. Die Gesellschaft kalkuliert deshalb bei moderaten Annahmen für das neue Börsenjahr voraussichtlich den Zuwachs unterhalb desjenigen des Vorjahres. Die richtige Auswahl der Titel und das richtige Timing wird erneut für ein erfolgreiches Asset-Management von entscheidender Bedeutung sein.

Mit den Wertpapierpartnern, die strategisch eher ertragsstarke und substanzhaltige Unternehmen favorisieren, sieht sich das Management gut gerüstet; zumal die UBS AG in Basel neben ihrer Funktion als Depotbank nun auch die Gesellschaft als aktiver Vermögensverwalter unterstützen wird.

Bei ihrer vorausschauenden Anlagestrategie wird die Gesellschaft potentielle politische und konjunkturelle Risiken (z. B. die Nahostkrise, evtl. Konjunkturdellen in den USA o. ä.) im Blick behalten, die auch bei den guten Aussichten der erwarteten Entwicklung entgegenstehen könnten.

## **Ausblick Private Equity**

Im Bereich Private Equity sind von der Gesellschaft für 2007 keine neuen Engagements geplant. Für die bestehenden Private Equity-Beteiligungen stehen weitere Mittelabrufe bevor, die bereits in die Investitionsplanung für 2007 einbezogen sind.

## **Ausblick Immobilien 2007**

Der deutsche Immobilienmarkt befindet sich ebenfalls auf Wachstumskurs. Neben begehrten Einzelhandelsobjekten fanden 2006 verstärkt Transaktionen mit Wohnimmobilien statt. Der konjunkturellen Aufhellung folgend ist schließlich mit einem Absinken der Leerstandsquoten auf dem deutschen Büromarkt zu rechnen. Deshalb und der günstigen Kaufpreise wegen haben ausländische Investoren die Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes für sich entdeckt. Es ist folglich in 2007 damit zu rechnen, dass eine Vielzahl von Veräußerungen und Neuerwerbungen erfolgen, die den Immobilienmarkt weiter beleben.

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG ist bestrebt, in 2007 das positive Umfeld für ihre Anleger zu nutzen. So soll das Portfolio durch attraktive Objekte erweitert und Immobilien durch gewinnbringende Veräußerungen aus dem Bestand genommen werden.

## **Ausblick Vertragsbeendigungen 2007**

Vertragsbeendigungen reichen zum Nachteil der Ertrags- und Finanzanlage des Unternehmens, indem sowohl Mittel abfließen als auch künftige Ratenzahlungen ausbleiben, wodurch der Gesellschaft geringere Investitionsmittel zur weiteren Renditeerzielung zur Verfügung stehen. Kampagnen im Sinne von gezielten Kundenanschriften haben Anleger vereinzelt verunsichert, was zusätzlich hohen und kostenträchtigen Arbeitsaufwand in der Gesellschaft verursacht hat.

Die Gesellschaft wird in 2007 gezielt den Erhalt von Beteiligungen anstreben. In den vergangenen Jahren wurde bereits mit zunehmendem Erfolg dem Abfluss von Beteiligungen durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt. Um schädigende, auch vorzeitige Vertragsbeendigungen in Zukunft weiter zu reduzieren, wird die Gesellschaft ihre Anleger in 2007 über die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage sowie Zukunftsaussichten der Gesellschaft mit der Zielsetzung informieren, das Vertrauen in ihre Vermögensanlage weiter zu festigen.

## **Mittelzuflüsse in 2007**

Das Management rechnet für das Jahr 2007 mit annähernd 9,6 Mio. Euro an eingehenden Anlegereinzahlungen. Daneben stehen der Gesellschaft noch rund 2,5 Mio. Euro an freien Kreditmitteln zur Verfügung, die für weitere Investitionen eingesetzt werden können.

## **Fazit**

Die Gesellschaft kann hinsichtlich der Entwicklung ihrer Vermögens- und Ertragslage auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken. Seit dem Übertritt in die Investitionsphase hat die Gesellschaft ihre operativen Tätigkeiten ausgebaut und ist erfolgreiche Partnerschaften mit anerkannten Vermögensmanagern und namhaften Finanzinstituten eingegangen, deren Kontinuität auch in den kommenden Geschäftsjahren zum Vorteil der Anlegerschaft gereichen wird.



## Die Nachfrage nach Immobilien...

...zur Kapitalanlage hält aufgrund der positiven  
Zukunftserwartungen bei den Investoren an.

## Bilanz der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG zum 31.12.2006

Zusammengefasste Darstellung in Anlehnung an § 266 HGB

Aktiva	2006 in EUR	2005 in EUR
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	61,00	51.891,00
Grundstücke und Gebäude	2.447.911,65	1.318.595,68
Geleistete Anzahlungen auf Anlagen im Bau	2.561,72	34.499,98
Sonstige Sachanlagen	24.065,00	35.412,00
Finanzanlagen und Beteiligungen	5.415.276,57	2.649.845,36
	<b>7.889.875,94</b>	<b>4.090.244,02</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	172.933.881,66	189.917.594,58
Wertpapiere	9.461.722,51	4.391.022,45
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bundesbank- und Postgiroguthaben und Schecks	4.006.098,30	2.620.063,63
	<b>186.401.702,47</b>	<b>196.928.680,66</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>602,20</b>	<b>0,00</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>194.292.180,61</b>	<b>201.018.924,68</b>

Passiva	2006 in EUR	2005 in EUR
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	511.291,88	511.291,88
Gewinnrücklagen, gesetzliche Rücklagen	13.942,60	10.763,39
Bilanzgewinn	60.965,89	40.560,90
	<b>586.200,37</b>	<b>562.616,17</b>
<b>Kapital stille Gesellschafter</b>	<b>192.084.610,03</b>	<b>200.039.550,08</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Steuerrückstellungen	-	638,00
Sonstige Rückstellungen	151.503,88	142.056,00
	<b>151.503,88</b>	<b>142.694,00</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.363.533,62	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.122,47	14.625,76
Sonstige Verbindlichkeiten	80.210,24	259.438,67
	<b>1.469.866,33</b>	<b>274.064,43</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>194.292.180,61</b>	<b>201.018.924,68</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG für die Zeit vom 1.1.2006 bis 31.12.2006

Zusammengefasste Darstellung in Anlehnung an § 275 HGB

	2006 in EUR	2005 in EUR
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>1.809.180,58</b>	<b>1.342.371,43</b>
Erträge aus Wertpapierverkauf	749.170,37	478.520,01
Miete	156.377,28	105.579,09
Agioerträge	472.250,24	518.766,41
Erträge aus Vertragsauflösungen	404.125,68	210.640,24
Sonstige Umsatzerlöse	27.257,01	28.865,68
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>1.081.298,33</b>	<b>588.250,66</b>
Auflösung Rückstellungen	82.350,92	0,00
Gewinne aus Abgang von immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen	486.806,94	48.174,61
Erstattete Verwaltungskosten	451.686,05	540.076,05
Sonstige betriebliche Erträge	60.454,42	0,00
<b>Personalaufwand</b>	<b>- 469.807,72</b>	<b>- 499.811,58</b>
<b>Abschreibungen</b>	<b>- 212.779,24</b>	<b>- 112.236,01</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	- 95.270,77	- 112.236,01
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere	- 117.508,47	0,00
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>- 1.826.298,81</b>	<b>- 1.459.474,93</b>
Verwaltung	- 1.060.844,22	- 1.018.484,59
Anlegerkontenverwaltung	- 306.879,38	- 408.112,41
Jahresabschluss und Prüfung	- 66.222,25	- 88.840,48
Rechtsberatung	- 492.949,94	- 340.837,97
Wertpapiermanagement	- 36.067,42	- 15.009,01
Sonstige	- 158.725,23	- 165.684,72
Räume / Objektaufwendungen	- 94.249,89	- 69.246,29
Nebenkosten	- 52.086,03	- 37.725,50
Instandhaltung	- 16.510,96	- 292,96
Sonstige Raum- und Objektaufwendungen	- 25.652,90	- 31.227,83
Marketing und Vertrieb	- 241.519,79	- 66.961,67
Verkaufsprovisionen Immobilien	- 204.604,33	- 17.525,40
Vermittlungsprovisionen	- 0,00	0,00
Sonstiger Marketing- und Vertriebsaufwand	- 36.915,46	- 49.436,27
Gebühren, Versicherungen und Beiträge	- 59.618,63	- 52.641,92
Sonstige	- 370.066,28	- 252.140,46
Vertragsauflösungen	- 223.430,62	- 190.930,54
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	- 88.626,71	- 41.207,77
Verluste aus Wertpapieren	- 0,00	0,00
Sonstige	- 58.008,95	- 20.002,15
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>323.407,55</b>	<b>43.715,46</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>288.781,84</b>	<b>214.987,56</b>
Zinserträge	216.665,64	193.470,81
Dividenden	72.116,20	21.516,75
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>993.782,53</b>	<b>117.802,59</b>
Steuern	- 6.595,38	- 10.903,61
Erträge aus Verlustübernahme	0,00	0,00
Gewinnanteile stille Gesellschafter	- 923.602,95	- 64.203,30
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>63.584,20</b>	<b>42.695,68</b>
Gewinnvortrag aus Vorjahr	40.560,90	0,00
Ausschüttung	- 40.000,00	0,00
Einstellung in die Gewinnrücklage	- 3.179,21	- 2.134,78
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>60.965,89</b>	<b>40.560,90</b>

## 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. Zudem hat die Gesellschaft ihren Jahresabschluss durch eine unabhängige Wirtschaftsprüfungskanzlei prüfen lassen. Um dem Grundsatz der Transparenz gerecht zu werden, hat sie sich dieser Prüfung freiwillig unterzogen, obwohl sie nach § 316 Abs. 1HGB nicht dazu verpflichtet wäre.

Die Prüfung führte zu keinen Einwendungen, mit der Einschränkung, dass die Bewertung der Beteiligung Golding Capital Partners GmbH & Co. KG zum 31.12.2006 nicht abschließend beurteilt werden konnte, da der geprüfte Jahresabschluss dieser Gesellschaft zum Prüfungszeitpunkt zwar beauftragt war aber noch nicht vorlag. Der Jahresabschluss vermittelt unter der Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar. Der Bericht wurde in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berichterstattung bei Abschlussprüfungen gemäß IDW-Prüfungsstandard 450 erstattet.

## Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2006 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 des Risikomanagements. 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 2006 fanden vier Aufsichtsratsitzungen 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 Erhöhung der Fremdfinanzierungslinie für Immobilieninvestitionen,

die Beauftragung einer Kosten- und Ertragsanalyse, das Risikomanagement sowie den bevorstehenden Wechsel im Vorstand.

In der Sitzung vom 13. Dezember 2006 befasste sich der Aufsichtsrat intensiv mit den vom Vorstand vorgelegten Planungen zum Geschäftsjahr 2007. Dabei wurden insbesondere Finanz- und Investitionsplanungen beraten und den Investitionsvorhaben für das Geschäftsjahr 2007 zugestimmt.

Zur Vorbereitung von Entscheidungen in Vorstandsangelegenheiten trat der Aufsichtsrat einmal zusammen. Auch erfolgte im Rahmen der am 13. Dezember 2006 abgehaltenen Hauptversammlung ein Wechsel im Aufsichtsrat; das langjährige Mitglied Herr Karl Strobel schied aus, dessen Nachfolge durch Herrn Heiko Schafheutle angetreten wurde.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2006 ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die in der ordentlichen Hauptversammlung vom 26. April 2006 zum Abschlussprüfer bestellt wurde, geprüft worden. Dem Aufsichtsrat sind für das Geschäftsjahr 2006 der Jahresabschluss der Südwest Finanzvermittlung 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 Finanzvermittlung Dritte AG sowie des zugehörigen Lageberichtes ergab keine Einwände. Der Aufsichtsrat stimmt dem Ergebnis des Abschlussprüfers zu und billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Die Verträge der Vorstandsmitglieder Ulrich Wogart und Heiko Schafheutle wurden vertragsgemäß zum 30. September 2006 beendet. Zum 1. Oktober 2006 wurde Herr Jürgen Koterzyna zum alleinigen Vorstand bestellt.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und für die im Geschäftsjahr 2006 geleistete Arbeit seinen Dank aus.

Markdorf, 29. Mai 2007

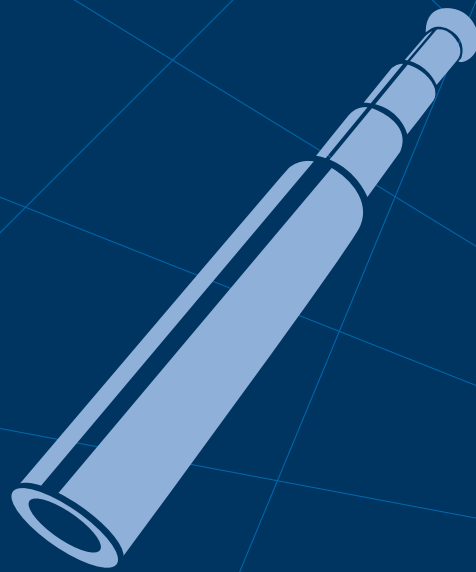
Dr. Dr. h.c. Michael Krause  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

### Mitglieder des Aufsichtsrats

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

**Gerhard Schulz**  
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

**Heiko Schafheutle**  
Mitglied des Aufsichtsrats



## Kommunikation...

... ist ein wichtiger Vorteil – nicht nur im Kundenservice für Anleger, sondern auch für Mitarbeiter und Geschäftspartner.

[www.suedwestrentaplust.de](http://www.suedwestrentaplust.de)

**Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG**

Ravensburger Straße 32 a

88677 Markdorf

Telefon: 0180 – 597 52 70 (14 Cent/Minute)

Telefax: 0180 – 597 52 71 (14 Cent/Minute)

Internet: [www.suedwestrentaplust.de](http://www.suedwestrentaplust.de)

E-Mail: [service@suedwestrentaplust.de](mailto:service@suedwestrentaplust.de)