



Südwest Finanz Vermittlung

DRITTE AG

GESCHÄFTSBERICHT 2005

VERMÖGENSBILDUNG AUF BASIS UNTERNEHMERISCHER BETEILIGUNG

Die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG zählt zu den professionellen Vermögensverwaltungen für Privatkunden in Deutschland. Auf der Basis unternehmerischer Beteiligung schaffen wir für unsere Kunden zukunftsorientierte Wertanlagen.

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, Immobilien und Private Equity erreicht werden. Daneben bieten Geldmarktanlagen solide Zinserträge.

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

INHALT

VORWORT DES VORSTANDS	2
PRIVATE EQUITY	3
Was versteht man unter Private Equity?	
DAS INVESTITIONSJAHR 2005	6
1. Wertpapiere	7
2. Immobilien	10
3. Private Equity	13
LAGEBERICHT 2005	14
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	17
JAHRESABSCHLUSS 2005	18
Bilanz	18
Gewinn- und Verlustrechnung	18
Bestätigung des Wirtschaftsprüfers/Testat	19



Ulrich Wogart (Vorstand)
*Strategie, Investitionsmanagement,
Administration, Marketing und
Öffentlichkeitsarbeit*



Heiko Schafheutle (Vorstand)
*Strategie,
Immobilienmanagement,
Planung und Finanzen*

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, dass wir Ihnen im diesjährigen Geschäftsbericht über ein gutes Geschäftsjahr berichten können. Insbesondere auf den Aktienmärkten wurden zum Jahresende Höchstkurse erreicht, und dieser positive Trend spiegelt sich auch im Geschäftsverlauf unserer Gesellschaft wider, die 2005 planmäßig in die Investitionsphase eingetreten ist.

Das Wertpapierdepot profitierte 2005 besonders von einer guten Kursentwicklung an den internationalen Börsen und zeigte eine Performance von knapp 23%. Im Immobiliensegment konnten Kaufverträge für zwei attraktive Objekte in Freiburg und Leipzig abgeschlossen werden; daneben konnten gewinnbringende Verkäufe in Konstanz unter Vertrag gebracht werden. Unser Engagement beläuft sich in diesem Segment auf nunmehr 1,8 Mio. Euro. Im Bereich Private Equity konnten wir bis Ende 2005 bereits ein Anlagevolumen von annähernd 2,2 Mio. Euro vorweisen. Mit den Geldmarktanlagen weist das Gesamtportfolio einen Wert von 16,4 Mio. Euro aus und bietet gute Voraussetzungen für weitere Wertsteigerungen. Unser Grundgedanke, durch Mischung verschiedener Anlageklassen ein renditestarkes Anlagesplitting zu erreichen, hat sich bewährt.

Die Optimierung der internen Geschäftsprozesse und operativen Abläufe, die Verbesserung des Kostenmanagements und die Erhöhung der Rendite zum Nutzen der Anleger waren die vorrangigen Ziele im Berichtsjahr und werden kontinuierlich umgesetzt. Mit der Berufung von Ulrich Wogart zum Vorstand der Gesellschaft haben seit Oktober 2005 auch das Investitions- und Risikomanagement sowie das Qualitätsmanagement neue Impulse erhalten. Ein weiteres Ziel für 2005 war der Ausbau unserer Informationsstrukturen: Mit unseren „News & Facts“ berichten wir über die Investitionen der Gesellschaft. Diese werden vierteljährlich auf unserer Unternehmenswebsite, auf der sich die Anleger zeitnah über alle relevanten Unternehmensmeldungen informieren können, veröffentlicht.

Auch im laufenden Geschäftsjahr rechnen wir fest damit, dass die positive wirtschaftliche Stimmung anhält und wir unser Investitionsengagement weiter steigern können. Unser Unternehmen ist gut positioniert, um Ihr Engagement auch in Zukunft zu rechtfertigen.

Für das uns entgegengebrachte Vertrauen danken wir Ihnen.

Ulrich Wogart

Heiko Schafheutle

A young man with dark hair is shown from the chest up, looking down at an open book he is holding. The scene is set in a library, with bookshelves filled with books visible in the background. The entire image has a blue color cast. A white rectangular box with a thin border is positioned in the upper middle of the image, containing the text 'WAS VERSTEHT MAN UNTER...'. A magnifying glass is held over the right page of the book, focusing on a specific line of text. The man's expression is one of concentration.

WAS VERSTEHT MAN UNTER...



...PRIVATE EQUITY?

Die Wurzeln des Private Equity

*In den angelsächsischen
Ländern steht dieser
Begriff für Eigenkapital.*

*Die Wurzeln des Private
Equity liegen in der Zeit
nach dem Zweiten Welt-
krieg, als in den USA und
in Großbritannien erste
Beteiligungsgesellschaften
gegründet wurden.*

*Die Initiativen entstanden
aus der Idee, jungen
innovativen Unternehmen
Eigenkapital zur Finanzia-
rung ihres Wachstums zur
Verfügung zu stellen.*

*In Deutschland fand
dieses Instrument ange-
sichts eines traditionell auf
Kredite ausgerichteten
Finanzierungsmarktes zu-
nächst wenig Beachtung.*

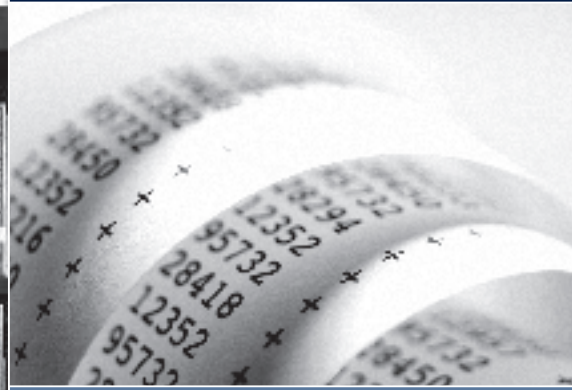
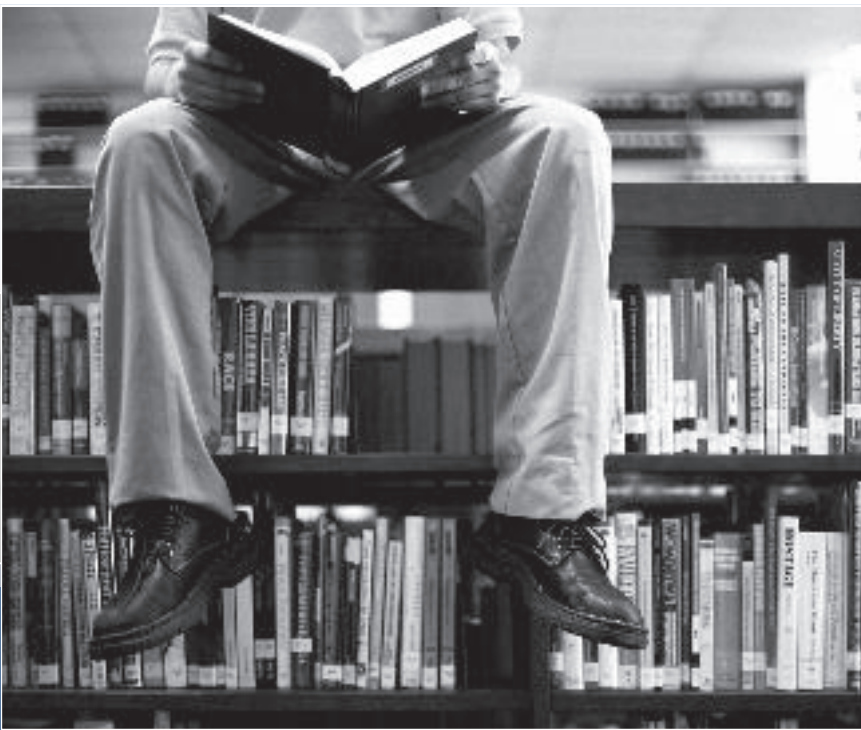
Private Equity, privates Beteiligungskapital, steht für die Finanzierung privater Unternehmen im Gegensatz zur Finanzierung börsennotierter Gesellschaften und beinhaltet neben dem finanziellen Engagement der Investoren auch Managementunterstützung von kleineren und mittelgroßen Unternehmen.

In den 90er Jahren kam in Deutschland mit der IT- und Hightech-Gründungswelle Bewegung in den Markt. Die Beteiligungsportfolios wuchsen sprunghaft: lagen sie 1995 noch unter 3 Mrd. Euro, stiegen sie bis zum Jahr 2000 auf 11 Mrd. Euro an. Heute hat der Beteiligungsmarkt ein Volumen von mehr als 20 Mrd. Euro. Im Verhältnis zum Bruttoinlandsprodukt hat der Private Equity-Markt in Deutschland im internationalen Vergleich noch erheblichen Nachholbedarf (vgl. Grafik Seite 5).

Finanziert werden Unternehmen in unterschiedlichen Phasen ihrer Entwicklung – man spricht von Early-Stage-Finanzierung während der Gründung und von Later-Stage-Finanzierung in der Wachstums- und Reifephase. Aber auch zur Finanzierung des Kaufs von Unternehmen durch ihr Management, die sogenannten Management-Buy-Outs, steht Private Equity-Kapital zur Verfügung. Dieses Beteiligungskapital ist nicht mit Kreditmitteln zu verwechseln, es handelt sich um haftendes, wirtschaftliches Eigenkapital. Die Investoren erwarten, mit ihrer Beteiligung am Wertzuwachs des Unternehmens zu partizipieren. Sie erhalten keine Dividende wie Aktionäre einer Aktiengesellschaft. Erst beim Verkauf ihrer Beteiligung, dem Exit, erhalten sie den Rückfluß aus ihrem Investment.

WAS MACHT EIN INVESTMENT IN PRIVATE EQUITY INTERESSANT?

Das Ziel einer Investition in Private Equity ist, eine hohe Rendite zu realisieren. Die Renditepotenziale von Private Equity sind üblicherweise hoch. Eine Vervielfachung der Anfangsinvestition ist möglich. Gleichzeitig liegt das Verlustpotenzial beim Scheitern einer Beteiligung bei bis zu 100%. Um dieses Risiko zu relativieren, haben sich Private Equity-Fonds gebildet, die in mehrere Unternehmen investieren. Für Investoren, die eine strukturierte Wachstumsanlage suchen, stehen zur Milderung der in Einzelfonds möglicherweise noch vorhandenen Risiken Dachfonds zur Verfügung, die eine noch größere Risikostreuung über mehrere Einzelfonds hinweg vornehmen. Der Renditeerfolg im Private Equity liegt jedoch nicht in einer kurzfristigen Anlage. Erst mittel- bis langfristig erzielen die Fonds im Vergleich mit anderen Anlagen weit überdurchschnittliche Renditen. Über längere Laufzeiten, die die Wachstums- und Reifeprozesse der Unternehmen weitgehend umfassen, lassen sich kurzfristige Wertschwankungen in den Beteiligungen ausgleichen.



Golding Capital Partners ist eine unabhängige Private Equity-Management- und Beratungsgesellschaft, spezialisiert auf Private Equity, Venture Capital und Mezzanine.

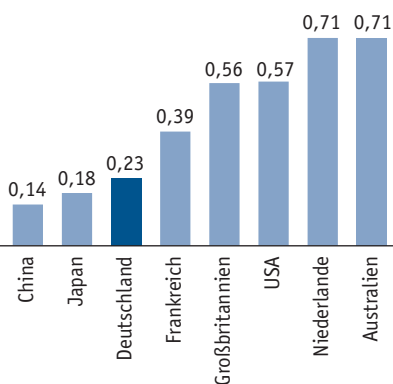
Neben den klassischen Anlageformen, wie Aktien oder Immobilien, hat sich eine eigene Private Equity-Anlageklasse entwickelt. Diese findet zunehmend Interesse bei institutionellen Fondsinvestoren wie z. B. Kreditinstituten, Unternehmen, Pensionsfonds oder Versicherungen. Die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG hat diesen Trend aufgegriffen und investiert, in Zusammenarbeit mit der Golding Capital Partners GmbH, München, in einen eigenen Private Equity-Dachfonds.

ERFOLG DURCH PRIVATE EQUITY – FUNDRAISING UND UMFANGREICHES RESEARCH ALS VORAUSSETZUNGEN

Private Equity hat dank der in Deutschland in Gang gekommenen Diskussion um die Finanzierung von jungen, innovativen mittelständischen Unternehmen viel Aufmerksamkeit erhalten und konnte seine volkswirtschaftliche Rolle deutlich machen. Auf den technologischen Wandel und die Schwierigkeiten in der Unternehmensfinanzierung sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen in jungen Unternehmen bietet Private Equity eine überzeugende Antwort. Der Zuwachs des Vermögens, der sich in Private Equity-Fonds heute zeigt, ist ein Beweis für das Vertrauen der Investoren in die Stärke dieser Anlageklasse. Das Vertrauen wird gestärkt durch die Verbesserung der Rahmenbedingungen durch die Bundesregierung zum Exit aus Beteiligungen. Vor allem die Börsen haben für junge Unternehmen institutionelle Plattformen geschaffen, die eine Platzierung der Private Equity-Beteiligung im Rahmen eines Börsengangs ermöglichen. Die gesenkten Formalvoraussetzungen, die etwa im neugeschaffenen Entry Standard der Deutschen Börse gelten, bieten hierfür geeignete Voraussetzungen.

Das Einwerben von Beteiligungskapital, das sogenannte Fundraising, stellt zurzeit kein Problem dar und wird Private Equity nachhaltig zum Erfolg verhelfen. Engpass ist vielmehr die Auswahl geeigneter und Erfolg versprechender Beteiligungen. Voraussetzungen hierfür sind ein umfassendes Netzwerk und Research, um die „Perlen“ zu finden. Die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG hat mit ihrem Partner, Golding Capital Partners GmbH, hierzu den besten Zugang.

DEUTSCHLAND HAT NACHHOLBEDARF
Private Equity-Investments
in % des Bruttoinlandsprodukts 2004



Quelle: EVCA, PwC

2005 – EIN ERFREULICHES BILD

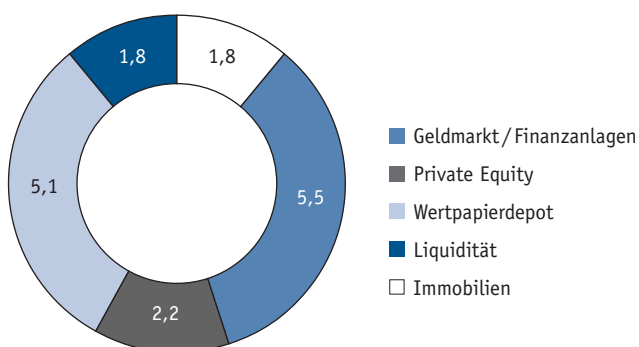
Das Wachstum in Deutschland ist 2005 leicht auf 0,9% (Vorjahr: 1,6%) zurückgefallen. Die deutsche Wirtschaft profitierte fast ausschließlich von der boomenden Weltwirtschaft. Ausfuhren und Anlageinvestitionen wirkten sich positiv auf die deutsche Exportwirtschaft aus, während der private Konsum aufgrund hoher Energiepreise und eines weiteren Anstiegs der Arbeitslosigkeit schwach blieb.

Eine Aufteilung der Investitionsmittel in verschiedene Anlagesegmente ist für ein ausgewogenes Chance-Risiko-Verhältnis unerlässlich.

Die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG befindet sich noch am Beginn der Investitionsphase, dennoch konnten die seit Ende 2004 sukzessive investierten Mittel bereits eine positive Entwicklung vollziehen. Gemäß der Strategie der Renditeoptimierung bei gleichzeitiger Risikostreuung investierte die Gesellschaft im Berichtsjahr in mehrere Anlageklassen. Das Gesamtportfolio belief sich zum Jahresende auf rund 16,4 Mio. Euro. Das Segment Wertpapiere nahm mit einem Anteil von 31,0% und einem Wert von 5,1 Mio. Euro eine wichtige neue Position ein. Ungeachtet der hohen Rohstoffpreise und eines moderaten Wirtschaftswachstums in 2005 zeigte sich der deutsche Aktienmarkt insbesondere in der zweiten Jahreshälfte in sehr guter Verfassung. Auch die internationalen Aktienmärkte konnten wieder an Dynamik gewinnen. Die Anleger der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG profitierten deshalb besonders vom Engagement im Wertpapiersegment. Mit einer Performance von 22,9% endet das Börsenjahr 2005 sehr viel versprechend.

Aufgrund gewinnbringender Teilverkäufe in Konstanz reduzierte sich der Wert der Immobilien auf 1,8 Mio. Euro. Zum Bilanzstichtag entfiel damit ein Anteil von 11,3% auf diese Anlageklasse. Jedoch wurden bereits Kaufverträge für den Erwerb von zwei weiteren Objekten in Leipzig und Freiburg unterzeichnet, die jedoch erst 2006 in den Bestand übergehen werden. Aufgrund dieser bevorstehenden Kaufpreiszahlungen war der Liquiditätsanteil mit 1,8 Mio. Euro (11,1%) zum Stichtag hoch gewichtet. Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen betragen 5,5 Mio. Euro und entsprachen einem Anteil von 33,5%. Die restlichen 13,1% flossen in den aussichtsreichen Private Equity-Dachfonds.

GESAMTPORTFOLIO 16,4 Mio. Euro
(Stand: 31.12.2005,
Angaben in Mio. Euro)



Die nebenstehende Grafik spiegelt die Splitting-Philosophie der Investitionstätigkeit der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG wider.

1. WERTPAPIERE

Das Börsenjahr 2005 verlief für die Anleger, die mit verhaltenen Erwartungen ins Jahr gestartet waren, insgesamt positiv. Die Ankündigung von Neuwahlen im Mai 2005 lieferte die Initialzündung, in deren Folge sich der nachhaltige Pessimismus in Deutschland endlich aufzulösen schien. Ungeachtet der hohen Ölpreise und steigenden Zinsen zeigte sich der deutsche Aktienmarkt insbesondere in der zweiten Jahreshälfte äußerst robust. Im September erreichte der Deutsche Aktienindex DAX erstmals seit 2002 wieder die 5.000er-Marke. Nach einem Jahresendspurt beendete der DAX das Börsenjahr 2005 mit 5.408 Punkten und einer glänzenden Performance von 27,1%. Der EURO STOXX 50, der Index der 50 führenden Standardwerte im Euroraum, erzielte zum Jahresende eine Performance von 21,3%. Auch der MSCI Europe legte mit 22,8% kräftig zu und entwickelte sich damit besser als erwartet, während sich der amerikanische Dow Jones mit einem Minus von 0,6% eher enttäuschend zeigte.

Die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG startete im Januar 2005 mit den ersten Wertpapierinvestitionen. Während die UBS AG, Basel, eines der weltweit führenden Finanzinstitute, mit der Depotführung betraut wurde, konnte für das Wertpapiermanagement die bewährte Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG, Zürich, als Partner gewonnen werden. Gründer und Namensgeber Dr. Jens Ehrhardt wurde aufgrund seiner erfolgreichen Anlagestrategie, deren Fokus überwiegend auf Substanzwerte, dividendenstarke und unterbewertete Aktien gerichtet war, vom Magazin Euro Finanzen zum „Fondsmanager des Jahres 2006“ gekürt. Seine Anlagephilosophie beeinflusste auch die Aktivität des Wertpapiermanagements der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG, das mit hohen Wertzuwächsen der gut selektierten Titel (z. B. Salzgitter +220,6%, Hochtief +57,9% Jahres-

WERTPAPIER	ANLAGEREGION	BRANCHE	WERT (EUR)	DEPOTANTEIL (%)	PERFORMANCE
1. XETRA X-PERT CT01DB	Deutschland	gemischt	757.960	16,7	↑
2. DJE GOLD & RESSOURCEN IC	global	Edelmetall/Rohstoffe	663.012	14,6	↑
3. DJE ALPHA GLOBAL IC	global	gemischt	467.264	10,3	↑
4. DJE ABSOLUT IC+XPC	global	gemischt	407.760	9,0	↑
5. DJE DIVIDENDE & SUBSTANZ IC+XPC	global	gemischt	398.940	8,8	↑
6. LINDE AG	Deutschland	Maschinen	263.080	5,8	↑
7. DEXIA S.A.	Belgien	Finanz	237.656	5,2	↑
8. BASF AG	Deutschland	Chemie	226.485	5,0	↑
9. E.ON AG	Deutschland	Versorger	157.302	3,5	↑
10. IKB DEUTSCHE INDUSTRIEBANK AG	Deutschland	Finanz	149.700	3,3	↑

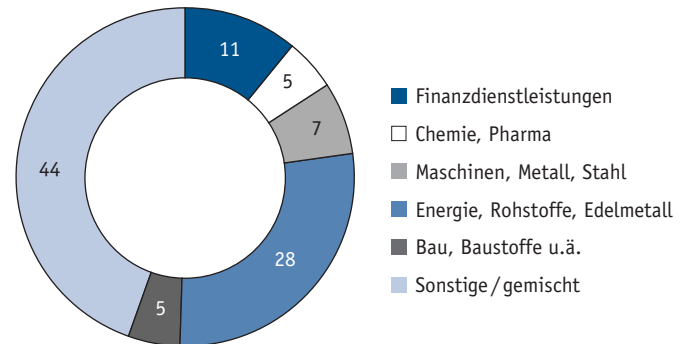
Im Jahr 2005 besaßen 10,8 Mio. deutsche Bundesbürger Aktien oder Anteile an Aktienfonds, ermittelte das Deutsche Aktieninstitut. Damit ist ungefähr jeder achte Deutsche direkt oder indirekt an Aktiengesellschaften beteiligt.



Dr. Jens Ehrhardt

Erneut wurde der Vermögensverwalter für Wertpapier- und Aktieninvestitionen vom Magazin Euro Finanzen zum „Fondsmanager des Jahres“ gewählt. Die Dr. Jens Ehrhardt Gruppe (kurz DJE), eine der größten und erfolgreichsten bankenunabhängigen Wertpapier-Vermögensverwaltungsgesellschaften, konnte ihr verwaltetes Portfolio in den vergangenen vier Jahren von 620 Mio. Euro auf rund 5 Mrd. Euro steigern.

WERTPAPIERE nach Branchen in %



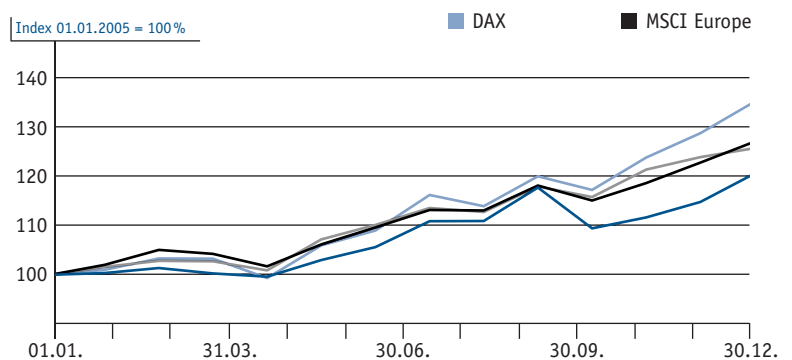
performance) schon im ersten Investitionsjahr Gewinne von fast 0,5 Mio. Euro realisieren konnte. Kurzfristig wurden Fonds und Zertifikate nachgekauft, um vom weiteren Börsenanstieg zu profitieren.

Besonders im vierten Quartal partizipierte das Depot vom Börsenaufschwung. Nach Mittelzuflüssen in Höhe von insgesamt fast 4,5 Mio. Euro kletterte der Wert dieser Anlageklasse auf 5,1 Mio. Euro. Wertzuwächse von beinahe 0,7 Mio. Euro und eine Performance von 22,9% machten 2005 zu einem erfolgreichen Börsenjahr.

Neben den in Fonds und Zertifikaten bereits diversifizierten Branchen war das Segment „Energie, Rohstoffe und Edelmetalle“ stark gewichtet. Einige Werte daraus gehörten zu den erfolgreichsten Wertpapiertiteln in 2005 (z. B. RWE +53,7%, E.ON +30,3% und DJE Gold & Ressourcen +35,4% Jahresperformance). Daneben waren Unternehmen der Finanzdienstleistungsbranche mit 10,6% im Depot enthalten. Auch hier überzeugten einige Firmen mit guten Wertentwicklungen (z. B. Allianz +31,1%).

Für das Jahr 2006 erwartet die Geschäftsführung aufgrund anhaltend hoher Rohstoff- und Energiepreise ein eher moderates Wirtschaftswachstum. Auch anlagepolitisch wird 2006 einige Herausforderungen, aber auch Chancen bereithalten. Mit den erfahrenen Vermögensverwaltern an ihrer Seite blickt die Gesellschaft optimistisch in das nächste Börsenjahr.

WERTENTWICKLUNG in %



DIE GROSSEN DEPOTWERTE

1. XETRA X-PERT CT01DB

Eine wichtige Position nimmt ein DAX-Indexprodukt der Deutschen Bank ein. Der DAX zeigte ein deutlich besseres Chance-Risiko-Verhältnis als die analytisch hoch bewerteten mittelgroßen und kleineren Aktien. 2005 konnte der DAX eine beachtliche Performance von 27,1% verzeichnen.

2. DJE GOLD & RESSOURCEN IC

Der Aktienfonds ist die größte Position im Depot der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG. Edelmetallaktien erschienen vor dem Hintergrund des starken Goldpreisanstiegs besonders stark unterbewertet und beinhalten für 2006 ein großes Potenzial. Der Goldpreis legte 2005 um fast 17% zu. Der Fonds erzielte eine Performance von 35,5%.

3. DJE ALPHA GLOBAL IC

Um eine erhöhte Sicherheit zu erreichen, kann dieser Mischfonds einen Anteil mit verzinslichen Renten bei gleichzeitig Value-orientierter Aktienanlagepolitik investieren. Auch dieser Fonds war innerhalb seiner Kategorie in der Bewertung weit überdurchschnittlich und wies eine Jahresperformance von 28,6% aus.

4. DJE ABSOLUT IC+XPC

Dieser Europa-Fonds investiert vorwiegend in nationale und internationale Aktien und ist spezialisiert auf unterbewertete werthaltige Aktien, die breit gestreut erworben werden. Der Fonds war einer der besten Europa-Fonds und mit einem Wertzuwachs von 33,0% im Jahre 2005 sehr performancestark.

5. DJE DIVIDENDE & SUBSTANZ IC+XPC

Mit dem Dividende- und Substanz-Fonds wurden speziell breit gestreute renditestarke Aktien weltweit erworben. Im Jahr 2005 war der Fonds der international beste Dividendenfonds mit der höchsten Wertsteigerung (+26,8%) bei gleichzeitig weit unterdurchschnittlicher Volatilität.

6. LINDE AG

Neben den Aktivitäten bei Industrie- und Medizingasen zählt der deutsche Linde-Konzern zu den größten Herstellern von Flurförderzeugen weltweit. Das Unternehmen hat ungewöhnlich hohe Gewinnspannen und ist weltweit führend im Bereich Gastechnik. Das Anlagengeschäft konnte historische Rekord-Auftragseingänge verzeichnen. Die Aktie wies eine Performance von 42,8% aus.

7. DEXIA S.A.

Der Staatsfinanzierer Dexia legte 2005 deutlich zu: das Bruttobetriebsergebnis des belgischen Konzerns lag bei 689 Mio. Euro (Vorjahr: 554 Mio. Euro), der Nettogewinn verbesserte sich von 391 Mio. Euro auf 502 Mio. Euro. Die Performance betrug 15,8%.

8. BASF AG

Mit Chemikalien und Kunststoffen erzielte der deutsche Chemie-riese 2005 einen Umsatz von 42,7 Mrd. Euro. Die BASF-Aktie war im Depot überdurchschnittlich gewichtet, da sie eine der preiswertesten Titel im DAX ist. Die gute Dividendenrendite und der rohstoffstarke Bereich des Unternehmens machen den Titel besonders aussichtsreich. Die Performance lag 2005 bei 22,1%.

9. E.ON AG

Dieses Unternehmen gehörte bezüglich der Kursentwicklung und der Performance von 30,3% mit zu den besten Titeln im DAX im abgelaufenen Jahr und ist trotzdem im Hinblick auf Gewinne und Dividende nach wie vor deutlich unterbewertet. Das Unternehmen hat eine ausgezeichnete Bilanz und profitiert von einem starken Rohstoffsektor. Allein die Position in der russischen Gazprom-Beteiligung macht ca. 16% des Börsenwertes aus.

10. IKB DEUTSCHE INDUSTRIEBANK AG

Die zehntgrößte Position, IKB, ist aus dem Chance-Risiko-Verhältnis wahrscheinlich die interessanteste deutsche Bankaktie. Das Unternehmen ist gekennzeichnet durch eine besonders lange, stetige Dividendenerhöhungspolitik und sehr niedrige Kreditausfälle. Die Aktie erzielte eine Performance von 22,4%.

2. IMMOBILIEN

Unter Immobilie versteht man ein Grundstück inklusive darauf befindlicher Gebäude.

Juristisch gesehen ist es ein „unbewegliches Gut“ (lat. in-mobilis für unbewegliche Sache).

Grundbesitz bzw. Wohnungseigentum gilt als sichere und wertstabile Anlage. Ertragsmäßig sind Immobilien hingegen weitaus schwieriger einzuschätzen.

Das Jahr 2005 hat für den Immobilienmarkt das Ende der rückläufigen Entwicklung gebracht: ein geringfügiger Anstieg der Mieten und Preise scheint das Erreichen der Talsohle anzudeuten.

Innerhalb der einzelnen Teilmärkte war bei gewerblichen Immobilien noch ein leichter Rückgang zu erkennen. Insbesondere bei Büroflächen mussten noch rückläufige Mietpreise und Leerstände verbucht werden. Wohnimmobilien konnten hingegen schon einen marginalen Anstieg bei Mieten und Kaufpreisen verzeichnen. Dabei waren starke regionale Unterschiede zu erkennen: während das gesamte Miet- und Preisniveau sich im Norden und Osten Deutschlands eher unterdurchschnittlich entwickelte, konnten im Süden und Westen überdurchschnittliche Werte festgestellt werden. In allen Teilmärkten und Regionen sind sowohl negative als auch positive Entwicklungen zu finden. Hier hatte das wirtschaftliche Umfeld einen nicht unerheblichen Einfluss.

Für den Investor und Kapitalanleger ist es deshalb wichtig, bei der Auswahl der Immobilien – neben einer Streuung der Objekte auf verschiedene Regionen und Nutzungsarten – kaufentscheidende Kriterien wie Standortqualität, Bausubstanz, langfristige Mietverhältnisse sowie attraktive Mietrenditen und regionale Entwicklungsaussichten genau zu beleuchten.

Das Immobilienportfolio der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG bestand zum Jahresende noch aus zwei vollständig vermieteten Wohnobjekten in attraktiver Lage von Konstanz und Markdorf mit durchschnittlichen Mietrenditen von 6,3%. Nachdem in Konstanz bereits eine Wohneinheit mit Gewinn verkauft wurde, belief sich der Wert am Bilanzstichtag auf rund 1,8 Mio. Euro. Im Berichtsjahr wurden noch für zwei weitere Wohnungen Verkaufsverträge unterzeichnet. Die Kaufpreise werden jedoch erst 2006 zur

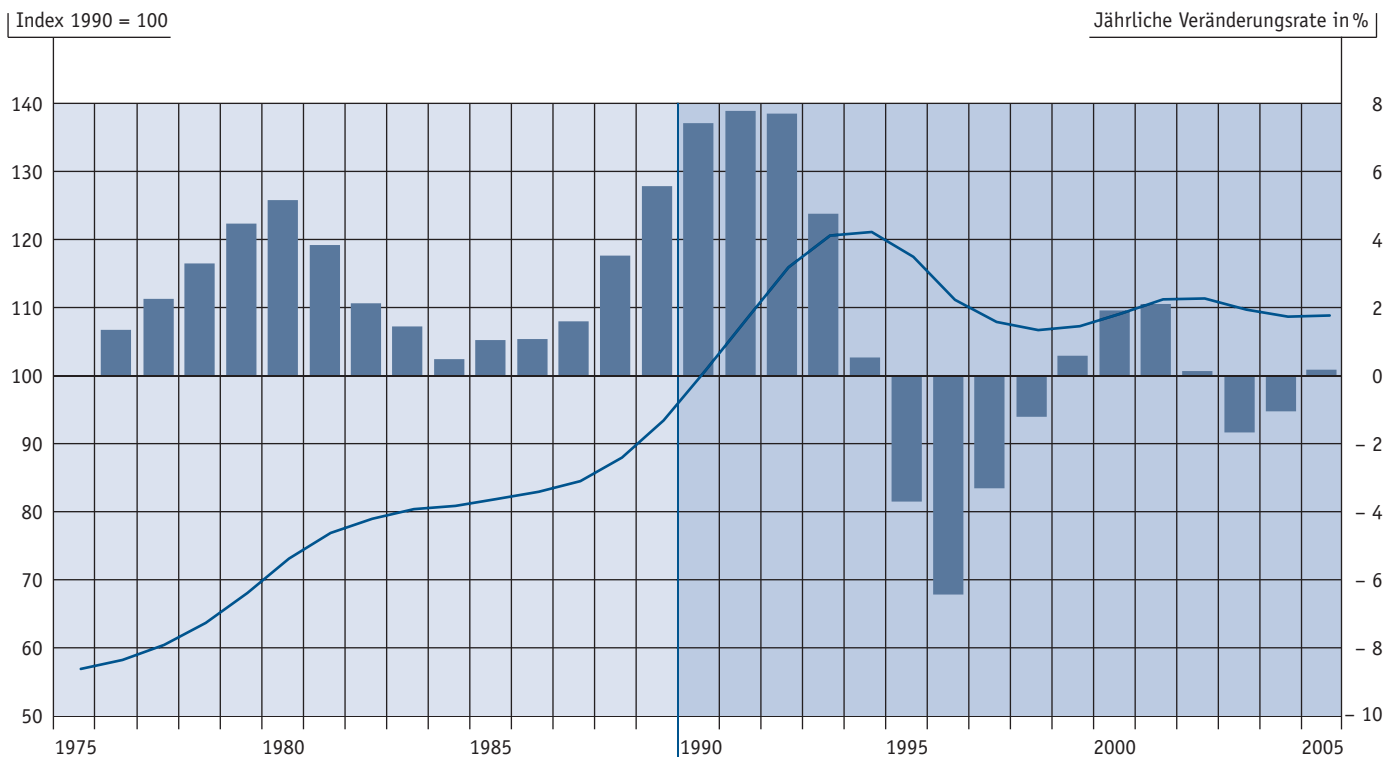
IMMOBILIENPORTFOLIO IM ÜBERBLICK

ZUGANG	OBJEKT	KAUFPREIS ¹⁾ EUR	WERTGUTACHTEN 31.12.2004	BILANZWERT 31.12.2005	MIETEINNAHMEN EUR	MIETRENDITE ²⁾ %
10/2004	Konstanz, Mannheimer Straße 26	583.567	909.500	599.756	40.980	6,4
10/2004	Markdorf, Am Sonnenhang 1-3	698.848	940.000	718.839	42.810	6,1
	Gesamtwerte	1.282.415	1.849.500	1.318.595	83.790	—
2006	Leipzig, Arndtstraße 57	715.862	n.v.	n.v.	n.v.	8,2 ³⁾
2006	Freiburg, Dunantstraße 5 + 7	1.085.112	n.v.	n.v.	n.v.	7,8 ³⁾

¹⁾ Nettokaufpreis inkl. evtl. angefallener Provisionen

²⁾ bezogen auf 12 Monate

³⁾ erwartete Mietrendite

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.

*bis 1990 alte Bundesländer,
ab 1990 Gesamtdeutschland

Quelle: BulwienGesa AG

Erfreuliche Ergebnisse der Immobilienaktivitäten:

- 100% Belegungsquote
- Durchschnittliche Mietrendite von 6,3%
- Veräußerungsgewinne von 36 Tsd. Euro
- Verkäufe für 2006 vertraglich fixiert

Zahlung fällig. Um das Immobilienportfolio weiter aufzustocken, wurden 2005 zwei günstige Kaufgelegenheiten an attraktiven Standorten in Leipzig und Freiburg genutzt: 15 Wohneinheiten umfasst die sanierte Immobilie in Leipzig, Arndtstraße 57, bei der das Management mit einem Kaufpreis von 0,7 Mio. Euro und einer Mietrendite von 8,2% bei Abschluss kalkulierte. Das Objekt in der Dunantstraße 5 und 7 in Freiburg, dessen Kaufpreis rund 1,1 Mio. Euro beträgt, zählt 14 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten. Neben einer attraktiven Mietrendite wird hier mit ertragreichen Weiterveräußerungen gerechnet. Beide Objekte werden im Jahr 2006 nach vollständig erfolgter Kaufabwicklung in unser Anlagevermögen übergehen.

Günstige Fremdfinanzierungsmittel (Volumen 0,6 Mio. Euro) bescheren der Gesellschaft zusätzliche Investitionsmittel, die bei den erwarteten attraktiven Mietrenditen das Ergebnis weiter verbessern dürften.



KONSTANZ, MANNHEIMER STRASSE 26

Objektmerkmale	Wohnanlage mit TG-Stellplätzen
Einheiten in unserem Eigentum	7 WE* und 7 TG-Stellplätze
Fertigstellung der Immobilie	1999
Zugang	22.10.2004
Größe	408 m ²
Größe Grundstück	5.694 m ² (1023/10.000 MEA*)
Eigentumsgrundstück	ja
Kaufpreis**	583.567 Euro
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	0 Euro
Verkehrswert lt. Gutachten	909.500 Euro
Buchwert	599.756 Euro
Aktueller Vermietungsstand	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	40.980 Euro
Ertrag im Berichtsjahr	28.312 Euro
Mietrendite	6,38 %
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	48.155 Euro
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	12.668 Euro
Veräußerungsgewinn	36.200 Euro



MARKDORF, AM SONNENHANG 1-3

Objektmerkmale	Wohnanlage mit TG-Stellplätzen
Einheiten in unserem Eigentum	6 WE und 6 TG-Stellplätze
Fertigstellung der Immobilie	2000
Zugang	22.10.2004
Größe	472 m ²
Größe Grundstück	1.857 m ² (582/1000 MEA) + 2.402 m ² (12/1000 MEA) TG
Eigentumsgrundstück	ja
Kaufpreis**	698.848 Euro
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	0 Euro
Verkehrswert lt. Gutachten	940.000 Euro
Buchwert	718.839 Euro
Aktueller Vermietungsstand	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	42.810 Euro
Ertrag im Berichtsjahr	35.315 Euro
Mietrendite	6,13 %
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	49.942 Euro
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	7.566 Euro

* TG: Tiefgarage,
MEA: Miteigentumsanteil,
WE: Wohneinheit,
GE: Gewerbeeinheit
** Nettokaufpreis inkl. evtl.
angefallener Provisionen

3. PRIVATE EQUITY

Nach Angaben des BVK beschäftigen Private Equity-finanzierte Unternehmen in Deutschland an die 800.000 Arbeitnehmer mit einem Umsatz von 170 Mrd. Euro.

Das Engagement in Private Equity, also in Kapital, das nicht börsennotierten jungen und innovativen Unternehmen mittel- bis langfristig zur Verfügung gestellt wird, wurde im Jahr 2005 konsequent weiterentwickelt.

Im Berichtsjahr flossen 1,7 Mio. Euro in das attraktive Anlagesegment Private Equity der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG. Mit dem indirekten Engagement über Dachfonds stehen den Private Equity-Spezialisten Golding Capital Partners GmbH nunmehr fast 2,2 Mio. Euro an Investitionsmitteln zur Verfügung, die sie dafür verwendete, um sehr begehrte Private Equity-Fonds zu zeichnen. Es wurde beispielsweise in die Dachfonds CVC European Equity Partners IV und Apax Europe VI investiert. Während die CVC European Equity Partners zu den erfahrensten Private Equity-Gesellschaften Europas zählt, ist Apax eine der führenden europäischen Fondsgesellschaften.

Die beiden Zielfonds planen in 2006 zwei interessante Engagements: CVC European Partners IV bereitet die Übernahme der Anteile der Bayerischen Landesbank und der Bambino Holdings an der, als „Formel 1“ bekannten, Formula One Group, vor. Ziel ist es, das heute schon sehr erfolgreiche Geschäft der Formula One Group weiter voranzutreiben und auszubauen. Apax Partners möchte die Mehrheit an der Tommy Hilfiger Corporation übernehmen, die als internationales Modeunternehmen mit einer sehr gut positionierten Marke und Niederlassungen in den USA und Europa vertreten ist.

Durch die im abgelaufenen Geschäftsjahr getätigten Fondsbeteiligungen eröffnet sich die Aussicht auf eine hohe Rendite. Die Vorgängerfonds der aktuellen Beteiligungen erzielten beachtliche Renditen von bis zu 53%.

Eine Übersicht über die getätigten Investitionen zeigt die folgende Tabelle:

PRIVATE EQUITY-INVESTITIONEN

ZIELFONDS	BESCHREIBUNG	BETRAG (EUR)
Oak Investment Partners XI	Venture Capital Fonds, USA (1,5 Mrd. \$) (wird zu den Top 5 weltweit gezählt)	440.000
Bain Capital VIII-E	Sehr begehrte Private Equity-Fondsgesellschaft aus den USA (1,0 Mrd. Euro)	440.000
Elektra European Fund II	Eine der ältesten Beteiligungsgesellschaften Europas (Buy Out und Venture) (4,0 Mrd. Euro)	240.000
Apax Europe VI	Eine führende europäische Fondsgesellschaft (Buy Out und Venture) (4,0 Mrd. Euro)	500.000
Audax Private Equity Fund II, L.P.	Investiert in mittelgroße US-Unternehmen mit 25 bis 500 Mio \$ Umsatz (600 Mio. \$)	90.000
CVC European Equity Partners IV	Eine der erfahrensten Private Equity-Gesellschaften Europas (Buy Outs) (6,0 Mrd. Euro)	130.000
	Investitionsliquidität Dachfonds	310.000
Private Equity gesamt		2.150.000

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die vorsichtig optimistischen Erwartungen der Finanzmärkte für das Jahr 2005 wurden erfreulicherweise übertroffen. Sowohl der MSCI Europe mit 22,8% als auch der DAX mit 27,1% gewannen an Wert und entwickelten sich damit besser als erwartet. Der Wohnimmobilienmarkt wurde geprägt von einer rückläufigen Bautätigkeit im Neubausegment. Gleichzeitig führte der Ausstieg des Staates aus der Wohnungsbauförderung zu einer geringeren Bedarfsdeckung. Historisch niedrige Zinsen und günstige Einstiegspreise begünstigten unter diesen Bedingungen eine langfristige Stabilisierung der Immobilienpreise. Der Private Equity-Markt in Europa verzeichnete gegen Ende des Jahres 2005 einen historischen Höchstwert an Mittelzuflüssen. Mittlerweile ist Private Equity in den meisten Industrienationen ein wichtiger Motor der wirtschaftlichen Entwicklung.

ANLAGESTRATEGIE

Der Grundgedanke des Anlagesplittings der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG beruht in der Nutzung von Chancen bei gleichzeitiger Risikominimierung. Dieses Ziel soll durch eine Mischung der Anlageklassen Wertpapiere, Immobilien und Private Equity erreicht werden. Daneben bieten Geldmarktanlagen solide Zinserträge.

GESCHÄFTSVERLAUF

Der Wert des Gesamtportfolios belief sich bis Ende des Jahres auf knapp 16,4 Mio. Euro. Im Geschäftsjahr 2005 konnte die Gesellschaft ihre Investitionstätigkeit deutlich ausbauen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2005 wurden erstmals keine Verluste an die atypisch stillen Gesellschafter zugewiesen. Der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2005 betrug 43 Tsd. Euro.

INVESTITIONEN

Der Investitionsverlauf zeigte 2005 ein erfreuliches Bild. Im Immobilienbereich wurde eine durchschnittliche Mietrendite von 6,3% erzielt, und zusätzlich konnte eine Wohneinheit aus dem Objekt Konstanz gewinnbringend verkauft werden. Auch das Wertpapiersegment zeigte sich 2005 ausgesprochen positiv. Mit einer Performance von 22,9% blieb die Gesellschaft nur geringfügig hinter ihrer Benchmark von 24,7% zurück. Auch die niedrigen Zinsen, die derzeit am Geldmarkt zu erzielen sind, konnten durch bestehende Zinsvereinbarungen überwiegend übertroffen werden. Aus den Private Equity-Investitionen werden erfahrungsgemäß erst ab dem vierten Investitionsjahr Erträge erwartet.

WERTPAPIERE

Das Wertpapierdepot der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG profitierte von der Jahresendralley und zeigte einen Wertzuwachs von mehr als 650 Tsd. Euro. Dies entspricht einer Performance von 22,9%. Neu investiert wurden im Verlauf des Jahres 2005

4,5 Mio. Euro. Das Wertpapierdepot wird bei der UBS AG, Basel, geführt. Die Vermögensverwaltung übernimmt die Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG, Zürich. Aufgrund der Empfehlung der Vermögensverwalter wurde gegen Ende des Berichtsjahrs verstärkt in Aktienfonds und Indexzertifikate investiert. Die Geschäftsleitung ist jedoch bestrebt, langfristig wieder stärker in aussichtsreiche Einzeltitel zu investieren.

Der Wert des Wertpapierportfolios belief sich zum Bilanzstichtag auf 5,1 Mio. Euro. Dies entsprach 31,0% (Vorjahr: 43%) des Gesamtportfolios.

IMMOBILIEN

Das Immobilienportfolio der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG, bestehend aus zwei Objekten in Markdorf und Konstanz, wurde im Jahr 2005 gehalten. Die Gesellschaft konnte im Berichtsjahr schon Kaufverträge für zwei weitere Objekte in Freiburg, Dunantstraße, und Leipzig, Arndtstraße, abschließen, deren Aufnahme ins Anlagevermögen im Jahr 2006 erfolgen wird.

Eine der insgesamt acht Wohneinheiten des Veräußerungsobjektes in Konstanz, Mannheimer Straße 26, wurde im Jahr 2005 verkauft. Zwei weitere Kaufverträge zur Veräußerung wurden noch im Berichtsjahr geschlossen. Der daraus resultierende Erlös wird sich ertragswirksam und bilanziell im Jahr 2006 niederschlagen.

Die Objekte der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG sind vollständig vermietet und weisen mit durchschnittlich 6,3% eine attraktive Mietrendite aus.

Verkehrswertgutachten, die von unabhängigen Gutachtern erstellt wurden, weisen stille Reserven von einer halben Million Euro aus.

PRIVATE EQUITY

Die Gesellschaft investiert über einen eigenen Dachfonds in Private Equity-Fonds. Die ausgewählten Fonds haben sich auf Beteiligungen an nicht börsennotierten Unternehmen spezialisiert, die bereits in ihren Märkten etabliert sind und Eigenmittel zur Finanzierung ihrer Expansions- und Wachstumspläne benötigen. An der Seite der auf Private Equity-Fondsbeteiligungen spezialisierten Golding Capital Partners GmbH, München, investierte die Gesellschaft bereits im Jahre 2004 in diesen, für Kleinanleger ansonsten schwer zugänglichen, aber viel versprechenden Bereich. Das Investitionsvolumen betrug zum Jahresende 2005 2,15 Mio. Euro (Vorjahr: 450.000 Euro); dies entsprach 13,1% (Vorjahr: 4,8%) des Gesamtportfolios.

GELDMARKT- UND FINANZANLAGEN

Geldmarkt- und Finanzanlagen beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 5,5 Mio. Euro. Dies entsprach einem Anteil am Gesamtportfolio von 33,5%. Insgesamt konnten daraus rund 233 Tsd. Euro an Zinserträgen gewonnen werden.

ORGANISATION DER GESELLSCHAFT

Im Oktober 2005 fand ein Wechsel im Vorstand statt. Ulrich Wogart übernahm als neuer Vorstand die Geschäfte des ausgeschiedenen Ralf Hehl. Ulrich Wogart ist verantwortlich für die strategische Ausrichtung, das Investitionsmanagement, die Administration, das Marketing und die Öffentlichkeitsarbeit. Heiko Schafheutle ist weiterhin verantwortlich für die strategische Ausrichtung und das Immobilienmanagement, darüber hinaus für die Planung und die Finanzen des Unternehmens.

Mit der Bestellung von Ulrich Wogart zum Vorstand konnte die Marktkenntnis auf dem Gebiet des Investitionsmanagements gesellschaftsintern erweitert werden. Die Zusammenarbeit mit der von der Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG, Zürich, übernommenen Vermögensverwaltung gestaltet sich vertrauensvoll und überaus positiv. Damit kann zukünftig das Know-how des Anfang 2006 planmäßig ausscheidenden Investitionsbeirats kompensiert werden.

ANLEGERBEZIEHUNGEN

Die Gesellschaft möchte den Anlegern der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG eine umfassende Transparenz über deren Geschäftstätigkeit bieten. Dazu werden neben jährlichen Geschäftsberichten auch regelmäßige Investitionsberichte auf deren Homepage veröffentlicht. Durch regelmäßige Analyse und Auswertung von Kundenkontakten möchte die Geschäftsleitung die Zufriedenheit der Mitunternehmer verbessern. Marktbedürfnisse werden ermittelt. Damit stehen den Anlegern alle Unternehmensveröffentlichungen digital und zeitnah zur Verfügung. Zusätzlich hierzu werden ihnen die jährlich gedruckt erscheinenden Geschäftsberichte zugesandt. Mit diesen Maßnahmen wird den Informationsbedürfnissen der Anleger umfassend Rechnung getragen.

ANLEGERVERWALTUNG

Die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG verwaltete 10.936 Verträge zum Jahresende 2005. Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsauflösungen konnte erfreulicherweise auf 2,2% (Vorjahr: 3,97%) reduziert werden.

LIQUIDITÄT

Die Gesellschaft hält freie Liquidität in Höhe von 1,8 Mio. Euro, um auch kurzfristig interessante Anlagemöglichkeiten nutzen zu können. Das Unternehmen verzeichnet einen monatlichen Liquiditätszufluss aus Ratenzahlungen von durchschnittlich 930 Tsd. Euro.

STEUERLICHE VERÄNDERUNG

Zur Reduzierung bzw. Optimierung der steuerlichen Belastung wurde die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG in eine umsatzsteuerliche Organschaft integriert. Dadurch konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr der Aufwand der Umsatzsteuer deutlich gesenkt werden.

RISIKOBERICHT

RISIKOMANAGEMENT

In Anlehnung an die Vorgaben des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmen (KonTraG) und die Empfehlungen des Deutschen Rechnungslegungsstandards DRS 5 hat die Gesellschaft Geschäftsgrundsätze entwickelt, die eine Identifikation, Bewertung, Steuerung und Dokumentation von Risiken in einem detaillierten Qualitäts- und Risikomanagementsystem umfassen. Das von der Geschäftsleitung durchgeführte Risikomanagement, basierend auf Informationen aus dem Controlling und Reporting, hat das Ziel, die im Rahmen der Tätigkeit entstehenden potenziellen Risiken frühzeitig zu bewerten, ihre Folgen abzuschätzen und geeignete Vorsorge- und Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Gleichzeitig bietet es den Aufsichtsorganen der Gesellschaft ein aktuelles Bild der Geschäftstätigkeit.

RISIKOFRÜHERKENNUNG

Die Maßnahmen interner Überwachung sind so eingerichtet, dass die den Fortbestand der Gesellschaft gefährdenden Entwicklungen frühzeitig, also zu einem Zeitpunkt erkannt werden sollen, in welchem noch geeignete Maßnahmen zur Sicherung des Fortbestandes getroffen werden können. Zu den den Fortbestand der Gesellschaft gefährdenden – potenziellen, aber höchst unwahrscheinlichen – Entwicklungen gehören insbesondere risikobehaftete Geschäfte, Unrichtigkeiten der Rechnungslegung und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften, die sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wesentlich auswirken könnten.

FINANZWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

Das Geld- und Kapitalmarktrisiko resultiert aus der Unsicherheit über Veränderungen von Marktpreisen und -kursen (inklusive Zinsen, Aktienkursen, Wechselkursen) sowie den zwischen ihnen bestehenden Korrelationen und ihren Volatilitäten.

Ein Finanzierungsrisiko kann sich aus der negativen Entwicklung der Immobilien, aus dem Vermietungs- und Objektrisiko oder aus potenzieller Fremdfinanzierung der Immobilien ergeben. Die Gesellschaft unterliegt dem Bonitätsrisiko der Schuldner, der Mitunternehmer und der Mieter.

Ein Erlösminderungs- und/oder Kostenerhöhungsrisiko besteht insofern, als einzelne oder sämtliche Positionen der Erlöse niedriger und/oder Kosten höher anfallen können als zunächst kalkuliert. Die wesentlichen Kostenfaktoren sind jedoch durch langfristige Verträge abgesichert.

RISIKEN AUS RECHTSVERFAHREN UND VERTRAGSBEENDIGUNGEN

Soweit Rechtsverfahren gegen die Gesellschaft anhängig sind, geht der Vorstand davon aus, dass diese erfolgreich abgeschlossen werden. Inwieweit zukünftige Risiken aus Rechtsverfahren entstehen können, kann derzeit nicht abgesehen werden.

Ungeachtet der chancenreichen Möglichkeiten, die das Investitionskonzept in Aussicht stellt, beeinflussen außerordentliche Vertragsbeendigungen die Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens. Nachteilig können sich insbesondere die Kosten für etwaige Rechtsverfahren, gerichtliche bzw. außergerichtliche Vergleiche – unter Umständen einhergehend mit nicht gedeckten Mittelverwendungskosten – auswirken. Darüber hinaus kann der reduzierte Liquiditätszuwachs das Investitionspotenzial der Gesellschaft schmälern, was sich langfristig auf den Anlageerfolg auswirken könnte.

Zugunsten aller Mitunternehmer sieht die Weisung der Geschäftsleitung im Hinblick auf außerordentliche Vertragsbeendigungen eine restriktive Handhabe vor. Eine andere Vorgehensweise könnte sich durch Liquiditätsabfluss und eingeschränktes Investitionskapital für die in der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG verbleibenden Mitunternehmer negativ auswirken.

LIQUIDITÄTSRISIKO

Grundsätzlich ist die Gesellschaft einem Liquiditätsrisiko ausgesetzt. Mittels einer umfassenden Liquiditätsplanung wird diesem Risiko adäquat entgegengesteuert. Liquiditätsengpässe sind nicht ersichtlich.

GESAMTRISIKO

Nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand bestehen keine bestandsgefährdenden Einzelrisiken. Auch die Gesamtsumme der Risiken gefährdet nicht den Fortbestand des Unternehmens. Neben den im Lagebericht aufgeführten sind keine weiteren wesentlichen Risiken bekannt.

NACHTRAGSBERICHT

Nach Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die Auswirkung auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage haben, eingetreten.

AUSBLICK

Nach stabiler und renditestarker Performance der Aktienmärkte im Geschäftsjahr 2005 ist der Vorstand für das Jahr 2006 weiterhin optimistisch.

Die weltweiten Aktienmärkte befinden sich grundsätzlich in robuster Verfassung. Die Gesellschaft wird die strategische Zusammenarbeit mit der Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG, Zürich, künftig weiter ausbauen und das Engagement im Wertpapier- und Aktiensegment verstärken. Entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Anlagegrundsätze verfolgt die Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG, Zürich, einen defensiven Ansatz, der vorwiegend auf substanz- und renditestarke Aktien mit guter Bilanzqualität und einer möglichst attraktiven Bewertung ausgerichtet ist.

Der Immobilienmarkt gestaltet sich nach wie vor attraktiv. Die vorherrschenden niedrigen Einstiegspreise und günstigen Zinsbedingungen bieten die optimale Grundlage zur Erweiterung des Immobilienportfolios. Die Gesellschaft wird im Jahr 2006 ihren Investitionsschwerpunkt auf die Erweiterung des Immobilienbestandes legen. Dabei hält sie auch künftig an ihrer bewährten Strategie fest. Insbesondere im Hinblick auf die Chance möglicher Veräußerungsgewinne wird die Gesellschaft ihre Bestands- und Veräußerungsimmobiliengewinne gewissenhaft und mit äußerster Sorgfalt auswählen.

Angesichts der attraktiven Bedingungen, die das Anlagesegment Private Equity gegenwärtig bietet, wird im Geschäftsjahr 2006 der noch ausstehende Anteil am bestehenden Private Equity-Dachfonds bis zu einem Volumen von 3,5 Mio. Euro zügig aufgefüllt. Die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG wird hierbei die Zusammenarbeit mit Golding Capital Partners GmbH, München, die über ein breites Netzwerk verfügt, noch intensivieren. Erste Erträge aus dem Private Equity-Segment werden erfahrungsgemäß mit den Rückflüssen ab dem vierten Jahr nach Investition in den Dachfonds erwartet.

Nach wie vor beeinflussen außerordentliche Vertragsbeendigungen die Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens. Jedoch ist deren Zahl nach den im vergangenen Geschäftsjahr vom Vorstand eingeleiteten Maßnahmen weiter rückläufig. Insbesondere setzt sich die Gesellschaft zum Schutz ihrer Anleger verstärkt auch gegen falsche und tendenziöse Kampagnen im Internet ein. Die Gesellschaft muss jedoch einen hieraus möglicherweise verringerten Liquiditätszufluss in ihr Kalkül ziehen.

Erfreulicherweise wird die Gesellschaft allein im Jahr 2006 rund 11,0 Mio. Euro an Anlegereinlagen und darüber hinaus Kapital aus Fremdfinanzierungszusagen für weitere Investitionen in allen drei Segmenten einsetzen und damit ihr Investitionsengagement gegenüber den Vorjahren deutlich steigern können. Die weitere Entwicklung des Geschäftsverlaufes der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG wird vom Vorstand optimistisch eingeschätzt.



Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat sich in seinen Sitzungen, in Einzelgesprächen sowie durch schriftliche Berichte regelmäßig und eingehend über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft und die grundsätzlichen Fragen der Geschäftspolitik sowie die Risikolage und das Risikomanagement informiert und darüber mit dem Vorstand beraten. Weitere Schwerpunkte der Diskussionen und Beratungen waren die Verbesserungen der Kundenbeziehungen und die Optimierungen der Geschäftsprozesse.

Der Aufsichtsratsvorsitzende hat zudem auch außerhalb der Sitzungen wichtige geschäftspolitische und strategische Fragen des Unternehmens in regelmäßigen Terminen mit dem Vorstand erörtert.

Mitglieder des Aufsichtsrats:**Dr. Dr. h. c. Michael Krause***Aufsichtsratsvorsitzender***Gerhard Schulz***stellvertretender**Aufsichtsratsvorsitzender***Karl Strobel***Aufsichtsrat*

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2005 ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die in der ordentlichen Hauptversammlung vom 20.07.2005 zum Abschlussprüfer bestellt wurde, geprüft worden. Die Abschlussprüfer haben keine Einwendungen erhoben und dies mit einem uneingeschränkten Vermerk bestätigt.

Unsere eigene Prüfung des Jahresabschlusses der Südwest Finanz Vermittlung 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.

Der Vertrag des Vorstandsmitgliedes Herrn Ralf Hehl wurde vertragsgemäß zum 30.09.2005 beendet. Zum 01.10.2005 wurde Herr Ulrich Wogart zum ordentlichen Mitglied des Vorstandes bestellt.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen für ihren Einsatz und für die im Geschäftsjahr 2005 geleistete Arbeit seinen Dank aus.

Markdorf, 26. April 2006

Dr. Dr. h. c. Michael Krause

Vorsitzender des Aufsichtsrats

BILANZ zum 31.12.2005

Zusammengefasste Darstellung in Anlehnung an § 266 HGB

AKTIVA	2005 IN EUR	2004 IN EUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	51.891,00	121.615,00
Grundstücke und Gebäude	1.353.095,66	1.431.483,57
Sachanlagen	35.412,00	62.248,00
Finanzanlagen	2.649.845,36	1.175.063,07
	4.090.244,02	2.790.409,64
Umlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	194.308.617,03	205.669.929,69
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bundesbank- und Postgiro Guthaben und Schecks	2.620.063,63	1.514.574,58
	196.928.680,66	207.184.504,27
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	1.359,85
Summe Aktiva	201.018.924,68	209.976.273,76

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2005 bis 31.12.2005 der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG

Zusammengefasste Darstellung in Anlehnung an § 275 HGB

	2005 IN EUR	2004 IN EUR
Betriebliche Erträge	1.930.622,09	2.203.481,33
Erträge aus Beteiligungen	43.715,46	43.715,46
Finanzergebnis	214.987,56	101.536,28
Personalaufwand	- 500.637,33	- 816.696,61
Abschreibungen	- 112.236,01	- 121.019,43
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.458.649,18	- 9.768.362,99
Ergebnis vor Steuern	117.802,59	- 8.357.345,96
Steuern	- 10.903,61	- 2.792,02
Erträge aus Verlustübernahme	0,00	8.358.569,11
Gewinnanteile stille Gesellschafter	- 64.203,30	0,00
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	42.695,68	- 1.568,87
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	0,00	0,00
Einstellung / Entnahmen aus gesetzlicher Rücklage	- 2.134,78	1.568,87
Bilanzgewinn	40.560,90	0,00

PASSIVA	2005 IN EUR	2004 IN EUR
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	511.291,88	511.291,88
Gewinnrücklagen; gesetzliche Rücklagen	10.763,39	8.628,61
Bilanzgewinn	40.560,90	0,00
	562.616,17	519.920,49
Kapital stille Gesellschafter	200.039.550,08	206.557.299,78
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	638,00	2.812,11
Sonstige Rückstellungen	142.056,00	1.448.061,00
	142.694,00	1.450.873,11
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	4.344,15
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.625,76	16.208,37
Sonstige Verbindlichkeiten	259.438,67	1.427.627,86
	274.064,43	1.448.180,38
Summe Passiva	201.018.924,68	209.976.273,76

BESTÄTIGUNG DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS / TESTAT

Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung wurde uns mit Datum vom 31. März 2006 ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt. Danach vermittelt der Jahresabschluss 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.

Der Name der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft kann aus standesrechtlichen Gründen nur auf Anfrage genannt werden.

KONTAKT

Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG

Ravensburger Straße 32a

88677 Markdorf

Telefon +49 (0) 75 44-975-0

Telefax +49 (0) 75 44-975-200

Internet: www.suedwestrentaplus.de

E-Mail: renta@suedwestrentaplus.de



