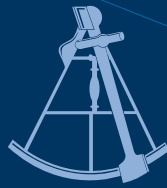




GESCHÄFTSBERICHT 2006

Südwest Finanz Vermittlung **Zweite AG**





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



Der Grundgedanke des Anlagesplittings der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG beruht auf der Nutzung von Chancen bei gleichzeitiger Risikominimierung. Dieses Ziel soll vor allem 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 Zweite 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
LAGEBERICHT . . . . .	18
JAHRESABSCHLUSS . . . . .	24
<i>Bilanz . . . . .</i>	24
<i>Gewinn- und Verlustrechnung . . . . .</i>	25
<i>Bestätigung des Wirtschaftsprüfers . . . . .</i>	26
<i>Bericht des Aufsichtsrats . . . . .</i>	26



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

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

das Geschäftsjahr 2006 war für die Südwest Finanz Vermittlung Zweite 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 Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG 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 Gesellschaft 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 Zweite 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 Zweite 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 Zweite 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 sehr lange erfolgreich zusammen. Inzwischen konnten wir mit diesen Partnern unser Wertpapierportfolio auf fast 25 Millionen Euro steigern. 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. Seit März 2007 managt daher die UBS AG, Basel, einen größeren Teil unseres Wertpapiervermögens. Bisher war die UBS AG, Basel, als reine Depotbank für uns tätig.

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 Zweite AG in Controlling, Finanzen und Steuern

seit 11.8.2004 >> Prokurist der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG

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

## Jürgen Koterzyna

Ostdeutschland. Diese Marktstellung machen wir uns zunutze und haben einen Teil unserer Immobilienobjekte in Leipzig über die DKB finanziert. Dabei profitieren wir von deren Know-how und deren Zugang zu interessanten Immobilienangeboten. Zudem wurde unsere Finanzierungslinie von der UBS AG, Basel, erhöht.

### **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 war 2006 wieder positiv. Wo sehen Sie die Hauptgründe?**

Es ist ein gutes Ergebnis. Wir gehen von einem anhaltenden positiven 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 abge-

laufenen Geschäftsjahr hat insbesondere unser Wertpapierbereich zu diesem guten Ergebnis beigetragen. 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. Unser Investitionsportfolio ist auf einem guten Niveau und der Vermögensaufbau setzt sich kontinuierlich fort. Mit unseren Partnern werden wir auch zukünftig die Zusammensetzung unserer Investitionen überprüfen und gegebenenfalls Umschichtungen vornehmen. In wenigen Jahren werden wir in eine neue Phase eintreten. Die ersten Verträge haben dann ihre vertraglich vereinbarte Laufzeit erreicht und stehen zur Auszahlung an. Bisher zeichnet sich ab, dass sich die überwiegende Mehrheit der Anleger dazu entschlossen hat, ihre Beteiligungen aufrechtzuerhalten, um auch zukünftig an der positiven Entwicklung der Gesellschaft teilzuhaben. Dieser Vertrauensbeweis ist Ansporn, uns auch in den nächsten Jahren intensiv für die Anlegerrendite zu engagieren.

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

Die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG ist eine zukunftsorientierte Form der Vermögensanlage und Vermögensbildung auf Basis einer unternehmerischen Beteiligung. Dies bietet gute Chancen auf attraktive Renditen bei einem anpassungsfähigen Kapitaleinsatz mit Laufzeiten von 10 bis 30 Jahren.

Der Risikodiversifikation kommt bei Investitionen auf nationalen und internationalen Finanzmärkten eine entscheidende Rolle zu. Immobilien stärken das Sicherheitsfundament, während Wertpapiere bzw. Aktien langfristig im Durchschnitt höhere Erträge erzielen.

### Die Entwicklung des Gesamtportfolios

Die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG war im Jahr 2006 in den Anlagemöglichkeiten Wertpapiere, Immobilien sowie Geldmarkt- und Finanzanlagen investiert. Der Wert des Gesamtportfolios vergrößerte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 4,5 Mio. Euro auf 35,3 Mio. Euro (Vorjahr: 30,8 Mio. Euro).

Durch neue Mittelzuflüsse und Wertpapierzuwächse wurde das Volumen des Wertpapierportfolios, das zum Jahresende 2006 eine Performance von 12,9 % vorweisen konnte, auf rund 24,7 Mio. Euro (Vorjahr: 21,7 Mio. Euro) gesteigert. Der Anteil am Gesamtvermögen belief sich somit auf 69,9 %.

Aufgrund des Zugangs einer Immobilie im ersten Quartal 2006 erhöhte sich der zum Jahresende mit 22,5 % gewichtete Wert der Immobilien auf 7,9 Mio. Euro (Vorjahr: 7,1 Mio. Euro). Der Immobilienbereich erzielte eine Rendite von 6,7 %.

Etwa 4,2 % bzw. 1,5 Mio. Euro (Vorjahr: 1,4 Mio. Euro) nahmen die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen am Gesamtvermögen ein. 0,1 Mio. Euro Zinserträge konnten aus dieser Anlageklasse generiert werden.

Der Gesellschaft stand zum Jahresende ein Liquiditätspolster von 1,2 Mio. Euro (Vorjahr: 0,6 Mio. Euro) zur Verfügung.

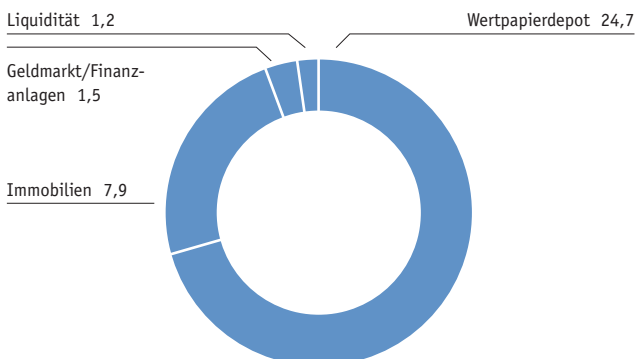
### Gesellschafter partizipieren an der guten Entwicklung

Auch dieses Berichtsjahr konnte wieder mit einem positiven Ergebnis beendet werden, wodurch den Anlegern Gewinne in Höhe von 2,3 Mio. Euro ausgeschüttet werden konnten, die insbesondere durch erfolgreich realisierte Wertpapierverkäufe zustande gekommen waren.

Damit ergibt sich für die Anleger eine Gewinnquote von 4,5 % (Vorjahr: 7,5 %). Nach Gewinnverteilung verbleibt der Gesellschaft ein Jahresüberschuss von 0,3 Mio. Euro.

### Gesamtportfolio 35,3 Mio. Euro (Stand: 31.12.2006)

Angaben in Mio. Euro



## Wertpapiere

### Erfreuliches Börsenjahr

Die Akteure auf dem deutschen Aktienmarkt blicken auf ein erfreuliches Börsenjahr 2006 zurück. Zu Jahresbeginn war es noch eine kühne Prognose, dem DAX ein Potenzial von bis zu 6.000 Punkten zuzumessen. Zum Jahresende 2006 verabschiedete sich der DAX jedoch mit einem Schlussstand von 6.597 Punkten aus dem Handel. Das bedeutet einen Wertzuwachs im Jahresverlauf von 22,0%. Schon ein Jahr zuvor hatten die 30 größten börsennotierten Konzerne Deutschlands im Schnitt 27,1% zugelegt. Ein gutes Ergebnis konnte ebenfalls der MDAX aufweisen. Auch der MSCI Europe legte mit 16,5% kräftig zu, während der MSCI World Index mit 5,5% deutlich hinter diesen Werten blieb. Dieser Aufwärtstrend der Aktien wurde vor allem von dem überraschend robusten Gewinnwachstum der Unternehmen getragen. Unsicherheitsfaktoren, wie beispielsweise die Nahostkrise, ansteigende Zinsen sowie die US-Dollar-Abwertung hatten kaum Einfluss auf den Markt.

### Positive Entwicklung der Wertpapiere

Ein gutes Jahr hatte auch das Wertpapierportfolio der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG, das vom Anstieg der Aktienmärkte profitierte.

Mit einem Wertzuwachs von über 2,8 Mio. Euro und einer Performance von 12,9% ist das Investitionsmanagement zufrieden. Aufgrund der breiteren internationalen Mischung hinkte das Depot der Aktienmarktentwicklung jedoch leicht hinterher.

Für die Vermögensverwaltung war hauptsächlich die Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG, Zürich, deren Anteil sich auf 70,7% des Wertpapiervermögens belief, verantwortlich. Die Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG ist einer der führenden, von Banken völlig unabhängigen Vermögensverwalter im deutschsprachigen Raum. Außerdem ist sie ein zuverlässiger Partner, der bekannt ist für eine wertorientierte Anlagepolitik. Die Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG erzielte im Jahr 2006 eine Performance von 12,3%.

Mit 14,6% performten die nach der Buy-and-Hold-Strategie erworbenen Wertpapiertitel des UBS-Beratungsdepots.

Im Berichtsjahr wurden Dividenden von nahezu 0,3 Mio. Euro vereinnahmt. Durch zahlreiche Wertpapierverkäufe konnten 2006 rund 3,0 Mio. Euro Gewinne realisiert werden.

### Risikominimierung durch Diversifikation

Das Wertpapierportfolio der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG zeigte zum Jahresende 2006 eine sehr breite Streuung. Somit waren die Chancenpotenziale auf viele unterschiedliche Branchen und Regionen verteilt, wodurch eine weitreichende Risikominimierung gewährleistet wurde.

Neben Rohstoffwerten zählten die Finanzdienstleistungen und Versorger zu den stark gewichteten Segmenten im Portfolio der Gesellschaft.

### Wertpapiere im Überblick

	Wertpapier	Anlageregion	Branche	Wert (EUR)	Depotanteil (%)	Performance
1	UBS-ETF DJ EUROSTOXX 50	Europa	gemischt	2.003.520	8,1	↑
2	DJE GOLD & RESSOURCEN I	global	Gold/Rohstoffwerte	1.704.800	8,1	↗
3	DJE DIVIDENDE & SUBSTANZ XP	global	gemischt	1.541.160	6,1	↑
4	DJE ABSOLUT XP	global	gemischt	1.478.824	6,0	↑
5	UBS-ETF DJ US LARGE CAP	USA	gemischt	1.420.419	5,9	↑
6	XETRA X-PERT CT01DB	Deutschland	gemischt	1.323.200	5,3	↑
7	DJE ALPHA GLOBAL IC	global	gemischt	1.038.675	4,8	↑
8	LINDE AG	Deutschland	Gase u. Engineering	946.946	3,9	↑
9	DEUTSCHE BOERSE AG	Deutschland	Finanzdienstleistung	906.230	3,9	↑
10	BAYER AG	Deutschland	Chemie	805.068	3,4	↑

Internationale Aktien, jedoch mit Schwerpunkt Deutschland und Europa, bildeten die Basis des Wertpapierportfolios. Beste Aktie im DAX war ThyssenKrupp, die ihren Wert mit 102,6 % mehr als verdoppeln konnte und im Depot der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG ebenso vertreten war wie die Aktie der Deutsche Börse AG und das Wertpapier der Linde AG. Der deutsche Chemiekonzern Bayer AG erreichte im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Performance von 15,2 %.

In Asien steht die starke Binnennachfrage als Garant dafür, dass sich das Wirtschaftswachstum in Asien fortsetzt. Die asiatische Region außer Japan ist derzeit für 11,5 % des weltweiten Wirtschaftswachstums verantwortlich; sie umfasst aber 45,3 % der Weltbevölkerung. Die Ressourcen für weiteres Wachstum sind gegeben.

Vom Wachstum in Asien konnten auch 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.

### Gute Aussichten für 2007

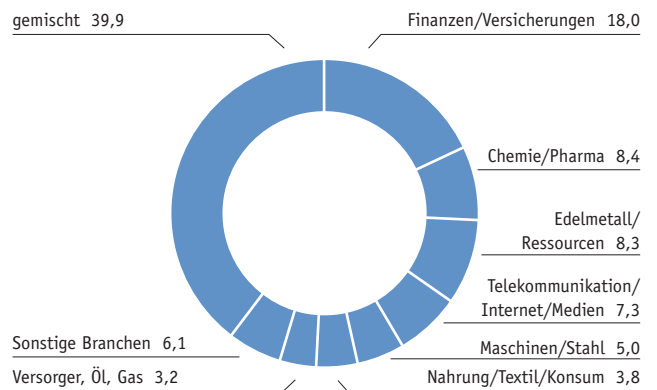
„Aktien vor Renten, Deutschland vor Europa, Europa vor den USA, groß vor klein und Value vor Growth“: Das sind die Grundzüge von Ehrhardts Anlagestrategie.

Dr. Jens Ehrhardt rechnet für das Jahr 2007 mit einer deutlichen Steigerung des Goldpreises bis über 1.000 USD. Deshalb war der Fonds DJE Gold & Ressourcen I im Depot zum Jahreswechsel stark gewichtet.

Angesichts der guten Konjunkturaussichten für Deutschland dürften die Kurse deutscher Aktien in 2007 weiter zulegen. Ob Ende 2007 das Plus aber noch einmal so hoch wie im Berichtsjahr ausfallen wird, ist fraglich.

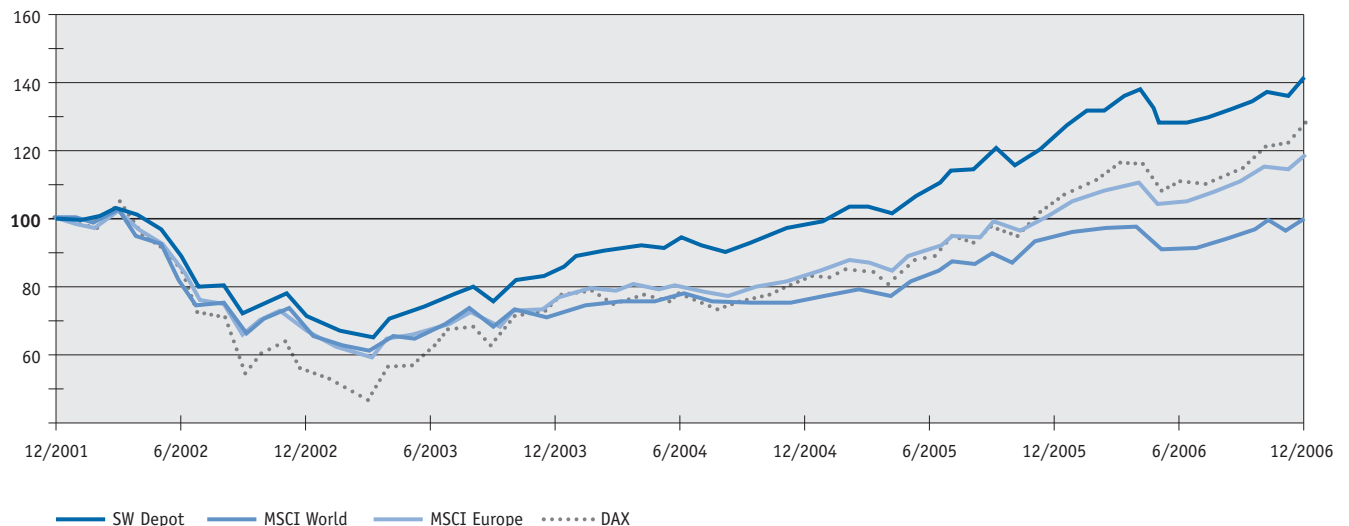
### Wertpapiere nach Branchen (Stand: 31.12.2006)

Angaben in %



### Wertentwicklung

(Index 12/2001 = 100 %)



## Die großen Depotwerte

### 1. UBS-ETF DJ EuroStoxx 50

Der UBS-Fonds investiert in sämtliche Aktien (z. B. E.ON, Total, Banco Santander Central Hispan, Telefonica) die im Dow Jones EURO STOXX 50 Index enthalten sind. Die relative Gewichtung der Gesellschaften entspricht dabei der jeweiligen Indexgewichtung. Hauptsächlich wird in europäische Blue-Chip-Aktien investiert. In Jahr 2006 betrug die Performance 17,9 %.

### 2. 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 rechnen die Vermögensverwalter mit einem weiteren Anstieg. Der Fonds erzielte im Berichtsjahr eine Performance von 8,4 %.

### 3. 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 %.

### 4. DJE Absolut XP

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

### 5. UBS-ETF DJ US LARGE CAP

Im Allgemeinen investiert der Fonds in Aktien von groß kapitalisierten US-Unternehmen (z. B. Exxon Mobil, General Electric, Citigroup, Microsoft, Bank of America, Procter & Gamble, Johnson & Johnson, Pfizer). Der Fonds erzielte 2006 eine Performance von 14,7 %.

### 6. 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 % zulegte.

### 7. DJE Alpha Global IC

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 Geschäftsjahr eine Performance von 13,9 %.

### 8. 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 eine Performance im Berichtsjahr von 19,1 % auf.

### 9. Deutsche Börse AG

Zu den Gewinnern im DAX zählten auch die Aktien der Deutschen Börse. Die Gruppe Deutsche Börse ist ein Marktplatzorganisator für den Handel mit Aktien und anderen Wertpapieren. Sie ist ein Transaktionsdienstleister: Mit Spitzentechnologie öffnet sie Unternehmen und Investoren den Weg zu globalen Kapitalmärkten. Die Aktie hat 2006 eine glänzende Jahresentwicklung von 61,1 % erzielt.

### 10. Bayer AG

Die Bayer AG bildet einen weltweit engagierten Konzern, der in den einzelnen Bereichen zu den ersten Adressen gehört. Der Pharma- und Chemiekonzern Bayer hat dank guter Geschäfte seiner Gesundheitssparte und der Übernahme von Schering das operative Ergebnis in 2006 deutlich erhöht. Somit lag die Performance bei 15,2 %.

## Immobilien

### 2006 war ein Rekordjahr

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.

### Hohe stille Reserven

Der Verkehrswert des Immobilienbestandes der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG belief sich zum Jahresende 2006 auf 7,9 Mio. Euro (Vorjahr: 7,1 Mio. Euro). Bei rund 5,3 Mio. Euro Immobilienbuchwerten ergeben sich stille Reserven von fast 2,7 Mio. Euro.

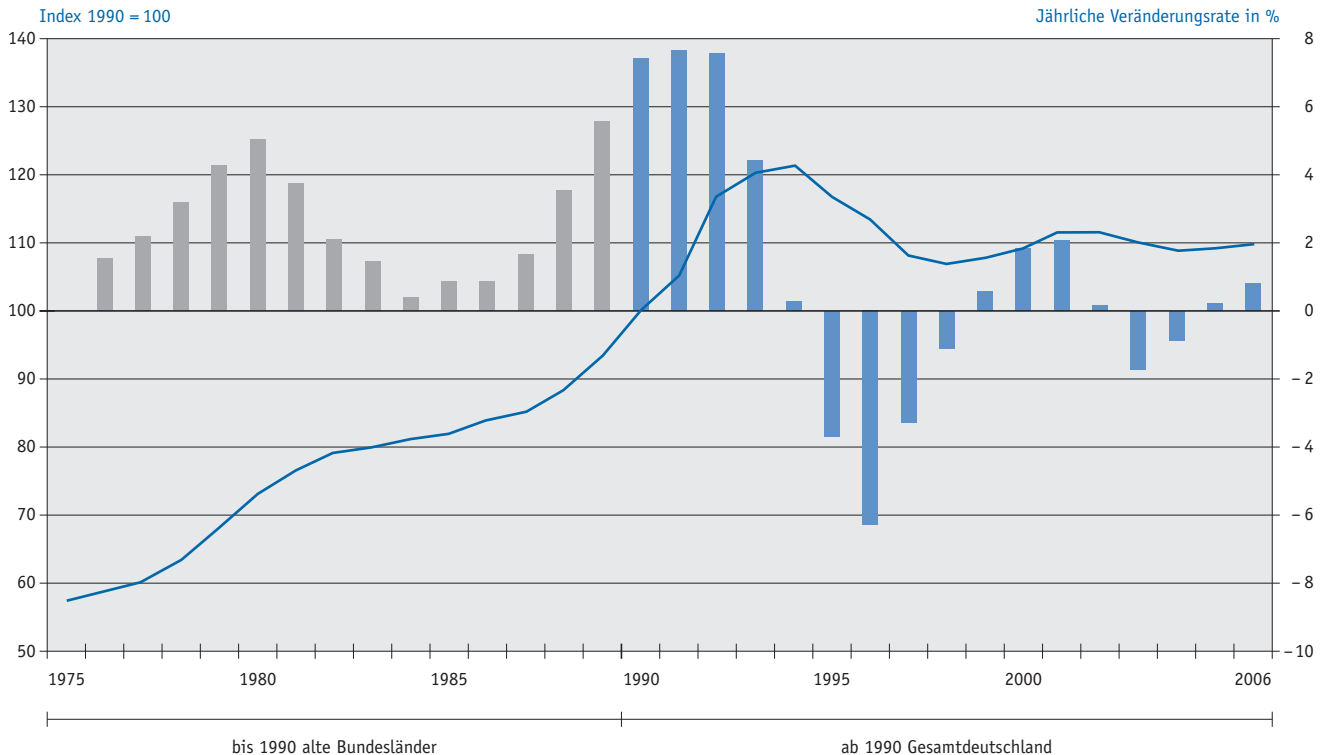
In Markkleeberg, An der Stadtmühle 1b und 1c kaufte die Gesellschaft ein Mehrfamilienhaus. Das Objekt ist neben einem See im Leipziger Naherholungsgebiet gelegen. Es werden diverse Erweiterungs- und Renovierungsarbeiten durchgeführt, um die Attraktivität dieses Hauses weiter zu erhöhen.

### Immobilienportfolio im Überblick

Zugang	Objekt	Kaufpreis* (EUR)	Verkehrswert (EUR)	Bilanzwert (EUR)	Mieteinnahmen (EUR)	Mietrendite (%)
06/2002	Leipzig, Holbeinstraße 38a	766.938	1.500.000	730.797	62.624	8,2
02/2002	Überlingen, Friedhofstraße 32	352.791	430.000	321.897	28.223	8,0
03/2003	Donaueschingen, Vácer Straße 5	580.000	982.000	594.017	42.638	7,4
12/2003	Leipzig, Holbeinstraße 38b	254.000	450.000	252.500	19.799	7,8
05/2003	Markdorf, Ravensburger Straße 30	533.200	605.000	501.560	26.530	5,0
10/2004	Ludwigsburg, Friedrichstraße 132	1.204.500	1.950.000	1.201.279	93.019	7,7
09/2005	Leipzig, Lützner Straße 145	337.710	364.000	352.027	31.834	9,5
01/2006	Markkleeberg, An der Stadtmühle 1b, c	978.500	978.500	1.009.752	45.726	4,7
12/2003	Weingarten, Nachtweide, unbebaut	258.954	683.300	303.922	-	-

\* Nettokaufpreis inkl. evtl. angefallener Kaufprovisionen

## 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

Die Belegungsquote aller Immobilien verbesserte sich im Berichtsjahr geringfügig auf 89,9 %.

Das Immobilienmanagement ist bestrebt, die freien Wohnungen im Wohnkomplex Ludwigsburg sowie eine Gewerbeeinheit in Markdorf baldmöglichst wieder zu vermieten. Die weiteren fünf Immobilien des Portfolios waren zum 31.12.2006 vollständig belegt.

Für die Vermietungsobjekte der Gesellschaft ergab sich zum Ende des Berichtsjahres eine Mietrendite von 7,0 % vor Kosten. Bezogen auf das gesamte Immobilienportfolio wurden 6,7 % vor Kosten erzielt.

### Fremdkapital

Zum Bilanzstichtag waren Fremdmittel in Höhe von 2,7 Mio. Euro (Vorjahr: 1,8 Mio. Euro) in Anspruch genommen worden. Bezogen auf die Immobilienkaufpreise ergibt sich damit eine Fremdkapitalquote von 52,1 %. Durch den Ausbau der Fremdfinanzierung konnte die Geschäftsbeziehung zu den Partnerbanken UBS AG, Basel, sowie einer Regionalbank verstärkt werden. Als neues Finanzinstitut ist die auf ostdeutsche Objekte spezialisierte Deutsche Kreditbank AG (DKB), Leipzig, für die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG tätig.

## Leipzig, Holbeinstraße 38a



Objektmerkmale	Wohnanlage mit TG-Stellplätzen
Einheiten in unserem Bestand	11 Wohneinheiten mit 11 TG-Stellpl.
Fertigstellungsdatum der Immobilie	1999
Zugangsdatum	07.06.2002
Größe	786 qm
Größe Grundstück	7.128 qm (1.101/10.000 MEA)
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Kaufpreis	766.938 EUR
Eigenkapital Ist	26,0 %
Fremdkapital Ist	570.815 EUR
Verkehrswert	1.500.000 EUR
Buchwert	730.797 EUR
aktueller Vermietungsstand	100,0 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	62.624 EUR
Ertrag 2006 (Betriebsüberschuss)	53.267 EUR
Mietrendite	8,2 %
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	301.672 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	52.067 EUR

## Leipzig, Holbeinstraße 38b



Objektmerkmale	Wohnanlage mit TG-Stellplätzen
Einheiten in unserem Bestand	3 Wohneinheiten mit 3 TG-Stellplätzen
Fertigstellungsdatum der Immobilie	1999
Zugangsdatum	17.12.2003
Größe	255 qm
Größe Grundstück	7.128 qm (362/10.000 MEA)
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Kaufpreis	254.000 EUR
Eigenkapital Ist	33,0 %
Fremdkapital Ist	170.424 EUR
Verkehrswert	450.000 EUR
Buchwert	252.500 EUR
aktueller Vermietungsstand	100,0 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	19.799 EUR
Ertrag 2006 (Betriebsüberschuss)	15.738 EUR
Mietrendite	7,8 %
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	59.397 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	7.746 EUR

## Überlingen, Friedhofstraße 32

Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Einheiten in unserem Bestand	2 Gewerbeeinheiten (2 Büroeinheiten)
Fertigstellungsdatum der Immobilie	2001
Zugangsdatum	25.02.2002
Größe	240 qm
Größe Grundstück	3.151 qm (60/1.000 MEA)
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Kaufpreis	352.791 EUR
Eigenkapital Ist	49,0 %
Fremdkapital Ist	180.000 EUR
Verkehrswert	430.000
Buchwert	321.897 EUR
aktueller Vermietungsstand	100,0 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	28.223 EUR
Ertrag 2006 (Betriebsüberschuss)	26.334 EUR
Mietrendite	8,0 %
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	136.283 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	6.984 EUR



## Donaueschingen, Vácer Straße 5

Objektmerkmale	Wohnanlage mit TG-Stellplätzen
Einheiten in unserem Bestand	9 Wohneinheiten mit 8 TG-Stellplätzen
Fertigstellungsdatum der Immobilie	2003
Zugangsdatum	27.03.2003
Größe	582 qm
Größe Grundstück	2.241 qm (266/1.000 MEA)
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Kaufpreis	580.000 EUR
Eigenkapital Ist	28,0 %
Fremdkapital Ist	420.000 EUR
Verkehrswert	982.000 EUR
Buchwert	594.017 EUR
aktueller Vermietungsstand	100,0 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	42.638 EUR
Ertrag 2006 (Betriebsüberschuss)	33.491 EUR
Mietrendite	7,4 %
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	150.271 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	41.457 EUR



## Markdorf, Ravensburger Straße 30



Objektmerkmale	Wohn- u. Geschäftshaus mit TG-Stellpl.
Einheiten in unserem Bestand	3 Gewerbeeinheiten*
Fertigstellungsdatum der Immobilie	1992
Zugangsdatum	26.05.2003
Größe	550 qm
Größe Grundstück	1.954 qm (348/1.000 MEA)
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Kaufpreis	533.200 EUR
Eigenkapital Ist	44,0 %
Fremdkapital Ist	297.000 EUR
Verkehrswert	605.000 EUR
Buchwert	501.560 EUR
aktueller Vermietungsstand	65,0 %
Restmietlaufzeit	01.08.2014/Rest unbefristet
Jahresmieteinnahme	26.530 EUR
Ertrag 2006 (Betriebsüberschuss)	15.422 EUR
Mietrendite	5,0 %
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	149.801 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	89.011 EUR
kumulierter Veräußerungsgewinn	319.494 EUR

\* 2 Büros/1 Handel und 11 TG-Plätze

## Ludwigsburg, Friedrichstraße 132



Objektmerkmale	Wohnanlage
Einheiten in unserem Bestand	22 WE mit 19 TG- und 3 Aussenstellpl.
Fertigstellungsdatum der Immobilie	ca. 1998
Zugangsdatum	04.10.2004
Größe	996 qm
Größe Grundstück	532 qm/2.172 qm*
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Kaufpreis	1.204.500 EUR
Eigenkapital Ist	100,0 %
Fremdkapital Ist	0 EUR
Verkehrswert	1.950.000 EUR
Buchwert	1.201.279 EUR
aktueller Vermietungsstand	85,0 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	93.019 EUR
Ertrag 2006 (Betriebsüberschuss)	57.426 EUR
Mietrendite	7,72 %
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	209.072 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	100.450 EUR

\* 532 qm (964/1.000 MEA); 2.172 qm (42/1.000 MEA)

## Leipzig, Lützner Straße 145

Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus mit TG-Stellpl.
Einheiten in unserem Bestand	1 Gewerbeeinheit mit 6 TG-Stellplätzen
Fertigstellungsdatum der Immobilie	1995
Zugangsdatum	01.09.2005
Größe	348,5 qm
Größe Grundstück	4.016 qm (378/10.000 MEA)
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Kaufpreis	337.710 EUR
Eigenkapital Ist	64,0 %
Fremdkapital Ist	122.323 EUR
Verkehrswert	364.000 EUR
Buchwert	352.027 EUR
aktueller Vermietungsstand	100,0 %
Restmietlaufzeit	31.12.2009
Jahresmieteinnahme	31.834 EUR
Ertrag 2006 (Betriebsüberschuss)	31.048 EUR
Mietrendite	9,5 %
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	42.732 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	2.961 EUR



## Weingarten, Nachtweide

Objektmerkmale	Baugebiet mit Tiefgarage
Einheiten in unserem Bestand	2 unbeb. Grundstücke mit 26 TG-Stellpl.
Zugangsdatum	29.12.2003
Größe Grundstück	2.144 qm + 7.566 qm (26/116 MEA)
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Kaufpreis	258.954 EUR
Eigenkapital Ist	100,0 %
Fremdkapital Ist	0 EUR
Verkehrswert	683.300 EUR
Buchwert	303.922 EUR
kumulierter Veräußerungsgewinn	206.729 EUR



## Markkleeberg, An der Stadtmühle 1b, c



Objektmerkmale	2 Wohnhäuser mit 12 Wohnungen
Einheiten in unserem Bestand	12 Wohnungen (komplett)
Fertigstellungsdatum der Immobilie	ca. 1920
Zugangsdatum	01.01.2006
Größe	1.077,3 qm
Größe Grundstück	1.450 qm
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Kaufpreis	978.500 EUR
Eigenkapital Ist	100,0 %
Fremdkapital Ist	0 EUR
Verkehrswert	978.500 EUR
Buchwert	1.009.752 EUR
aktueller Vermietungsstand	69,3 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	45.726 EUR
Ertrag 2006 (Betriebsüberschuss)	35.072 EUR
Mietrendite	4,7 %
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	45.726 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	14.160 EUR



## Die Nachfrage nach Immobilien...

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

## Lagebericht der Südwest Finanz Vermittlung Zweite 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 einer breiten Diversifikation in den jeweiligen Anlageklassen verfolgte die Gesellschaft auch in 2006 ihre langfristige Strategie, einerseits die attraktiven Chancenpotenziale zu nutzen und gleichzeitig eine weitreichende Risikominimierung zu gewährleisten.

Ein besonderes Augenmerk lag – gerade bei volatilen Märkten wie in 2006 – auf der Diversifikation innerhalb der einzelnen Anlageklassen. So wurde beispielsweise im Aktienbereich durch Investitionen in verschiedene Titel, Regionen und Branchen sowie durch den Erwerb von Immobilien mit unterschiedlichen Nutzungsarten und Standorten eine breite Risikostreuung erreicht.

### Geschäftsverlauf 2006

Durch Neuinvestitionen wie auch Wertzuwächse wurde das Gesamtportfolio im Geschäftsjahr 2006 um 4,5 Mio. Euro auf 35,3 Mio. Euro gegenüber 30,8 Mio. Euro im Vorjahr erweitert.

Das Berichtsjahr 2006 wurde wiederum mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Den atypisch stillen Gesellschaftern werden danach für 2006 Gewinne in Höhe von 2,3 Mio. Euro zugewiesen. Ursächlich für diese Gewinne waren insbesondere die erfolgreich realisierten Wertpapierverkäufe. Damit ergibt sich für die Anleger eine Gewinnquote von 4,5 %. Der verbleibende Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt im Geschäftsjahr 2006 nach der Gewinnverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter 253 TEUR.

### Investitionen 2006

Das Investitionsmanagement erzielte in 2006 gute Resultate:

Das Wertpapierportfolio erreichte – entgegen der eher vorsichtigen Erwartungen – eine Performance 12,9 %.

Das Immobilienportfolio wurde durch eine Neuerwerbung erweitert und umfasst nunmehr neun Objekte. Aus der aktiven Vermietung erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 7,0 %.

Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen der Gesellschaft generierten 2006 mit 7,7 % beachtliche Zinserträge.

### 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.

Das Wertpapierportfolio der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG profitierte von dem Anstieg der Aktienmärkte. Der Wertzuwachs von 2,8 Mio. Euro und eine Performance von 12,9 % bestätigten dabei die langfristige Strategie des Investitionsmanagements, das Portfolio regelmäßig auf seine Ausrichtung zu prüfen und gegebenenfalls notwendige Korrekturen vorzunehmen. Mit einem „absolut-return-Wert“ von 141,2 % seit Investitionsbeginn in 2001 entwickelte sich das Wertpapiersegment der Gesellschaft besser als die bekannten Vergleichsindizes (Benchmark 118,7 %). Durch Wertpapierverkäufe wurde 2006 ein Ergebnis in Höhe von runden 3,0 Mio. Euro realisiert.

Zum Jahresende wies diese Anlageklasse einen Wert von 24,6 Mio. Euro aus und war im Gesamtportfolio mit einem Anteil von 69,9 % gewichtet.

Auch im Jahr 2006 stand der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG schwerpunktmäßig die in den vergangenen Jahren erfolgreiche Vermögensverwalterin Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG, Zürich, als Wertpapierpartner zur Seite. Ihr zu verwaltender Anteil am gesamten Wertpapiervermögen der Gesellschaft belief sich Ende 2006 auf 70,7 %. Weitere 29,3 % werden nach einer zusammen mit der UBS AG, Basel, ausgearbeiteten langfristigen Strategie verwaltet.

#### Immobilien 2006

Der Wert des Immobilienbestandes belief sich nach den Wertgutachten zum Jahresende auf rund 7,9 Mio. Euro (Vorjahr 7,1 Mio. Euro). Gemessen an den Bilanzwerten der Immobilien von rund 5,3 Mio. Euro ergeben sich daraus stille Reserven in Höhe von 2,7 Mio. Euro.

Mit dem Neuzugang in Markkleeberg, An der Stadtmühle 1b, c, wurde das Immobilienportfolio in 2006 erweitert. Vom Kauf des Objektes Grimmaische Straße 21 in Leipzig, wurde Abstand genommen, da der Verkäufer die formalen Voraussetzungen für die Kaufabwicklung nicht schaffen konnte. Nachdem weitere geplante Immobilieninvestitionen in 2006 nicht zur Umsetzung kamen, werden im Geschäftsjahr 2007 vermehrt Immobilienangebote intensiv geprüft werden, um den Ausbau des Immobilienportfolios weiter voranzutreiben.

Die Belegungsquote der Wohn- und Gewerbeeinheiten lag zum Jahresende bei 89,9 %. Das Immobilienmanagement setzt weiter auf Maßnahmen zur Steigerung des Vermietungsstandes, ohne dabei Einbußen bei der Mietrendite hinnehmen zu müssen.

Mit der Bewirtschaftung der Vermietungsobjekte erzielte die Gesellschaft im abgelaufenen Jahr eine Mietrendite von 7,0 %. Veräußerungsgewinne wurden in 2006 nicht erzielt, daher ergibt sich für das gesamte Immobilienportfolio eine Rendite von 6,7 %.

#### Fremdkapital 2006

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 2,7 Mio. Euro eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine Fremdkapitalquote von 52,1 %. 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, zu welchen neben der neu hinzugewonnenen Deutsche Kreditbank AG (DKB), Leipzig, die UBS AG, Basel, sowie eine Regionalbank gehören.

#### Geldmarkt- und Finanzanlagen 2006

Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen betragen zum Bilanzstichtag 1,5 Mio. Euro. Im Gesamtvermögensportfolio der Gesellschaft entsprach dies einem Anteil von 4,2 %. An Zinserträgen konnten 114 TEUR aus dieser Anlageklasse generiert werden.

#### 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 Jürgen 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 der Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG, Zürich, als Wertpapierpartner führt das Management die vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit der Vergangenheit fort. Gleiches gilt für die namhafte schweizerische Großbank UBS AG in Basel, die als beratende Depotbank wie auch als fester 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 zunehmend an Wirkung verlieren.

## Anlegerverwaltung 2006

Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG 7.748 Verträge. Die Quote der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich auf 3,4 % der Verträge und nahm damit gegenüber dem Vorjahr (4,0 %) abermals ab.

## Liquidität 2006

Die Liquiditätshaltung belief sich zum Bilanzstichtag auf 1,2 Mio. Euro. Darin waren bereits kalkulierte Rücklagen für bevorstehende Investitionen zu Beginn des Jahres 2007 enthalten.

Im Durchschnitt flossen der Gesellschaft im Jahr 2006 monatlich annähernd 250 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 zu-

letzt ist die Finanzkraft und Bonität der Schuldner entscheidend für die Bedienung von Darlehen, vergleichbaren Ausleihungen oder Geldmarkttiteln.

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 Kapital AG“ und die „UBS“ gewährleisten 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 überprüft 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 folgte.

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 Geschafters 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 Vergleichen erfolgten für die Gesellschaft zumindest 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 aus, und dass derzeit anhängige Rechtsverfahren auch künftig mit den 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 Lieferanten und in Einzelfällen vorzeitige Beendigungen von Engagements werden unterjährig Beträge abgerufen, die im laufenden Geschäftsbetrieb vorzuhalten sind.

Die Südwest Finanz Vermittlung Zweite 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 vorausblickend 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 ihre Aktivitäten als Vermögensverwalter ausbauen wird.

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

### 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 Zweite AG ist bestrebt, in 2007 das positive Umfeld für ihre Anleger zu nutzen. Das Immobilienportfolio wird durch gezielte Zukäufe weiter gestärkt werden. Dabei sollen Immobilien zu attraktiven Konditionen erworben werden, die eine gewinnbringende Bewirtschaftung oder Weiterveräußerung versprechen. Die Diversifikation von Objekten mit unterschiedlicher Nutzung soll dabei gewahrt bleiben.

### **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 Kundenansprechen haben Anleger vereinzelt verunsichert, was zusätzlich hohen und kostenträchtigen Arbeitsaufwand in der Gesellschaft verursacht hat.

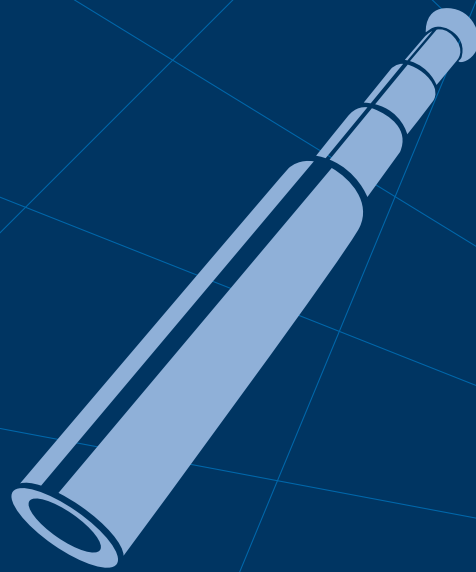
Die Gesellschaft wird in 2007 gezielt den Erhalt von Beteiligungen angehen. In den vergangenen Jahren wurde bereits mit zunehmendem Erfolg dem Abfluss von Beteiligungen durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt. Um schädigende, auch vorzeitige Vertragsbeendigungen in Zukunft weiter zu reduzieren, wird 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 2,9 Mio. Euro an eingehenden Anlegereinlagen. Daneben stehen der Gesellschaft noch fast 4,7 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.



## Kommunikation...

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

## Bilanz der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG zum 31.12.2006

Zusammengefasste Darstellung in Anlehnung an § 266 HGB

Aktiva	2006 in EUR	2005 in EUR
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	–	–
Grundstücke und Gebäude	5.255.350,98	4.326.948,79
Geleistete Anzahlungen auf Anlagen im Bau	48.145,23	1.069.816,80
Sonstige Sachanlagen	11.913,00	13.876,00
Finanzanlagen und Beteiligungen	–	–
	<b>5.315.409,21</b>	<b>5.410.641,59</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	52.654.765,54	59.004.202,78
Wertpapiere	22.921.721,39	17.217.169,24
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bundesbank- und Postgiroguthaben und Schecks	1.321.751,19	3.179.664,91
	<b>76.898.238,12</b>	<b>79.401.036,93</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	–	–
<b>Summe Aktiva</b>	<b>82.213.647,33</b>	<b>84.811.678,52</b>

Passiva	2006 in EUR	2005 in EUR
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	511.291,88	511.291,88
Gewinnrücklagen, gesetzliche Rücklagen	51.129,19	51.129,19
Bilanzgewinn	255.642,01	452.225,55
	<b>818.063,08</b>	<b>1.014.646,62</b>
<b>Kapital stille Gesellschafter</b>	<b>78.149.870,41</b>	<b>81.205.028,17</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Steuerrückstellungen	–	372.500,00
Sonstige Rückstellungen	225.313,00	200.352,72
	<b>225.313,00</b>	<b>572.852,72</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.742.028,16	1.847.000,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	46.334,07	156.502,54
Sonstige Verbindlichkeiten	232.038,61	15.648,47
	<b>3.020.400,84</b>	<b>2.019.151,01</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	–	–
<b>Summe Passiva</b>	<b>82.213.647,33</b>	<b>84.811.678,52</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung der Südwest Finanz Vermittlung Zweite 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>4.510.920,66</b>	<b>3.695.174,75</b>
Erträge aus Wertpapierverkauf	3.530.704,76	2.751.918,93
Miete	447.207,15	357.215,74
Agioerträge	136.414,73	147.828,93
Erträge aus Vertragsauflösungen	367.134,39	407.320,44
Sonstige Umsatzerlöse	29.459,63	30.890,71
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>425.879,31</b>	<b>2.553.756,52</b>
Auflösung Rückstellungen	132.147,25	4.071,00
Gewinne aus Abgang von immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen	1.112,13	214.394,02
Erstattete Verwaltungskosten	47.696,15	1.370.408,50
Sonstige betriebliche Erträge	244.923,78	964.883,00
<b>Personalaufwand</b>	<b>- 61.356,00</b>	<b>- 61.356,00</b>
<b>Abschreibungen</b>	<b>- 418.041,61</b>	<b>- 81.207,27</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	- 105.990,29	- 81.207,27
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere	- 312.051,32	0,00
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>- 2.148.118,12</b>	<b>- 1.730.992,13</b>
Verwaltung	- 886.096,63	- 1.040.672,38
Anlegerkontenverwaltung	- 283.278,47	- 425.139,70
Jahresabschluss und Prüfung	- 63.824,31	- 51.902,32
Rechtsberatung	- 308.364,23	- 325.428,61
Wertpapiermanagement	- 75.616,69	- 62.749,53
Sonstige	- 155.012,93	- 175.452,22
Räume / Objektaufwendungen	- 290.579,84	- 254.889,19
Nebenkosten	- 144.646,58	- 113.477,60
Instandhaltung	- 132.654,81	- 134.461,80
Sonstige Raum- und Objektaufwendungen	- 13.278,45	- 6.949,79
Marketing und Vertrieb	- 52.866,09	- 53.468,77
Verkaufsprovisionen Immobilien	- 1.705,00	- 942,00
Vermittlungsprovisionen	0,00	0,00
Sonstiger Marketing- und Vertriebsaufwand	- 51.161,09	- 52.526,77
Gebühren, Versicherungen und Beiträge	- 26.911,72	- 31.553,35
Sonstige	- 891.663,84	- 350.408,44
Vertragsauflösungen	- 211.606,02	- 228.874,20
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	- 37.574,35	- 45.678,44
Verluste aus Wertpapieren	- 580.194,16	- 54.494,49
Sonstige	- 62.289,31	- 21.361,31
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>387.058,88</b>	<b>401.170,59</b>
Zinserträge	63.864,01	139.641,82
Dividenden	323.194,87	261.528,77
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>2.696.343,12</b>	<b>4.776.546,46</b>
Steuern	- 158.939,50	- 322.809,90
Erträge aus Verlustübernahme	0,00	0,00
Gewinnanteile stille Gesellschafter	- 2.283.987,16	- 4.007.221,25
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>253.416,46</b>	<b>446.515,31</b>
Gewinnvortrag aus Vorjahr	452.225,55	315.710,24
Ausschüttung	- 450.000,00	- 310.000,00
Einstellung in die Gewinnrücklage	0,00	0,00
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>255.642,01</b>	<b>452.225,55</b>

## Ergebnis der Jahresabschlussprüfung

Die Südwest Finanz Vermittlung Zweite 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. 1 HGB nicht dazu verpflichtet wäre.

Die Prüfung führte zu keinen Einwendungen. Der Gesellschaft wurde mit Datum vom 25. Mai 2007 ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt. 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 Aufsichtsratssitzungen statt, in denen sich der Aufsichtsrat anhand der Berichterstattung des Vorstands ausführlich mit den wichtigen Geschäftsvorgängen befasste. Beratungen und Beschlüsse bezogen sich insbesondere auf die 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. Die Abschlussprüfer haben keine Einwendungen erhoben und dies mit einem uneingeschränkten Vermerk bestätigt.

Unsere eigene Prüfung des Jahresabschlusses der Südwest Finanz Vermittlung Zweite 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



## **Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG**

Ravensburger Straße 32a

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)



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

**Südwest Finanz Vermittlung Zweite 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)