

Südwest Finanz Vermittlung DRITTE AG



SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG DRITTE 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 Dritte AG beruht auf der Nutzung von Chancen bei gleichzeitiger Risikominimierung. Dieses Ziel soll vor allem durch eine Mischung unterschiedlicher Anlageklassen erreicht werden. Dank breiter Streuung eine sichere Rendite – so lautet das Konzept der Multi-Asset-Fonds.

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

INHALT

VORWORT DES VORSTANDS	02
INTERVIEW MIT DEM VORSTAND	
IM FOKUS: KUNDENSERVICE	05
DAS ANLAGEKONZEPT	11
DAS INVESTITIONSJAHR 2007	12
WERTPAPIERE	13
PRIVATE EQUITY/ALTERNATIVE INVESTMENTS	15
IMMOBILIEN	17
IMMOBILIENOBJEKTE	20
LAGEBERICHT	24
JAHRESABSCHLUSS	30
BILANZ	30
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	31
BESTÄTIGUNG DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS	32
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	32

VORWORT DES VORSTANDS

*Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Gesellschafter und Geschäftsfreunde,*

das Geschäftsjahr 2007 war außerordentlich facettenreich, für die Märkte, in denen wir uns bewegen ebenso wie für unsere Gesellschaft.

Auslöser für die massiven Turbulenzen an den Finanzmärkten im Sommer 2007 war die sogenannte US-Subprime-Krise. Ursache hierfür waren stark fallende Immobilienpreise in den USA, die zu einer Unsicherung der Kredit gewährenden Finanzinstitute führten. Alle Banken, die sich am Handel mit Wertpapieren beteiligten, die diese zweitklassigen Hypothekenkredite verbriefen, gerieten je nach Umfang ihrer Engagements mehr oder weniger stark in den Sog der Krise. Betroffen waren hiervon nicht zuletzt auch renommierte deutsche Großbanken. Die Aktien- und Immobilienmärkte unterlagen daraufhin im weiteren Verlauf zum Teil heftigen Schwankungen. Dies wirkt noch in das laufende Jahr 2008 hinein.

Dass unser Unternehmen seine positive Entwicklung im Berichtsjahr fortschreiben und darüber hinaus weitere wichtige Maßnahmen zur Sicherung seiner Zukunft ergreifen konnte, macht deutlich, wie gut die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG aufgestellt ist.

Ihre operative Stärke und ihre Innovationskraft schlug sich unter anderem in der erzielten Jahresrendite nieder. Dazu beigetragen hat die erfolgreiche Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen unserer strategischen Zielsetzung, das Anlagemanagement neu zu strukturieren und das Controlling weiter zu optimieren. Im Fokus stand 2007 ferner die Verbesserung unseres Anlegerservices. Dass wir auch hierbei inzwischen gut vorangekommen sind, zeigen die Ergebnisse einer Ende 2007 durchgeführten Umfrage zur Kundenzufriedenheit. Unser Anspruch ist es, unsere Engagements



Jürgen Koterzyna,
Vorstand der Südwest Finanz
Vermittlung Dritte AG

stets umfassend und zeitnah zu kommunizieren, um auf diese Weise ein Höchstmaß an Offenheit und Transparenz herzustellen. Hierüber möchten wir Ihnen auf den nächsten Seiten ausführlich berichten.

Für das laufende Geschäftsjahr erwarten wir nicht, dass sich die Finanzmärkte normalisieren werden. Vielmehr gehen wir davon aus, dass die wirtschaftliche Entwicklung in den Weltwachstumsregionen zu weiteren deutlichen und nachhaltigen Preissteigerungen bei Rohstoffen führt und dies wiederum die Inflation antreibt – mit entsprechend negativen Konsequenzen für die Märkte. Bei den Anlageklassen werden wir deshalb kontinuierlich nach sinnvollen Alternativen Ausschau halten.

Wir verfolgen in unserem Unternehmen auch weiterhin ambitionierte Ziele, die wir mit strategischen Portfolioumschichtungen erreichen möchten. Aus heutiger Sicht gehen wir davon aus, dass wir auch für 2008 wieder positive Nachrichten vermelden können. Hierzu werden unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit ihrer Kompetenz und ihrer hohen Einsatzbereitschaft wie immer maßgeblich beitragen. Ihnen gilt an dieser Stelle mein besonderer Dank. Danken möchte ich ferner unseren Gesellschaftern und Geschäftsfreunden für Ihr Vertrauen in unsere Arbeit und Ihre Bereitschaft, uns als Partner bei der weiteren Entwicklung der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG zu begleiten.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Koterzyna'.

Jürgen Koterzyna
Markdorf, im August 2008



IM FOKUS: KUNDENSERVICE

Der wirtschaftliche Erfolg der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG ist maßgeblich von der Zufriedenheit ihrer Anleger abhängig. Der konsequenten Pflege bestehender Kundenbeziehungen kommt daher eine große Bedeutung zu. Beides gelingt am besten mit überzeugenden Anlageergebnissen. Allerdings erwarten anspruchsvolle Kunden auch, regelmäßig über wichtige Marktentwicklungen sowie darin eingebettete Anlageentscheidungen ihres Vermögensverwalters informiert zu werden.

Herr Koterzyna, 2007 war für Ihr Unternehmen ein spannendes Jahr. Als Investor, der vor allem in Aktien und Immobilien investiert, haben Sie die Nervosität der Märkte hautnah miterlebt. Wie haben Sie all die Schwierigkeiten gemeistert?

J. Koterzyna: In der Tat – 2007 war für uns ein außergewöhnliches Jahr. Es hat uns wieder einmal in aller Deutlichkeit vor Augen geführt, wie sehr es bei Anlageentscheidungen darauf ankommt, der Sicherheit sowie der Solidität von Anlageprodukten ein Höchstmaß an Aufmerksamkeit zu schenken.

Dem Sicherheitsgedanken folgt die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG mit ihrer breiten Anlagenstreuung. Dabei investieren wir nicht nur in unterschiedliche Produkte, sondern diversifizieren auch räumlich. Zur Seite gestellt werden dem jedoch auch Renditeerwägungen. Für die Solidität der gewähl-

ten Anlagen bürgt unter anderem die langjährige Erfahrung renommierter Vermögensverwalter, mit denen wir seit Langem vertrauensvoll zusammenarbeiten.

Ihre Anleger müssen doch an den negativen Entwicklungen der internationalen Immobilien- und Finanzmärkte interessiert gewesen sein?

J. Koterzyna: Natürlich waren sie interessiert – wer könnte es ihnen verdenken. Und natürlich habe ich selbst auch so manches Telefonat mit ihnen geführt und jede Menge E-Mails beantwortet, um die Anleger zu beruhigen und ihnen zu versichern, dass unsere Gesellschaft aus der Krise keinen Schaden genommen hat. Besonders wichtig ist es für mich deshalb, dass wir unsere Anleger regelmäßig über die Entwicklungen an den Märkten informieren. Dabei machen wir zugleich deutlich, dass unser



Unternehmen bei Bedarf konsequent handelt und geeignete Maßnahmen zur Sicherung seiner Depots ergreift, um wirtschaftlichen Schaden für seine Anleger nach Möglichkeit abzuwenden.

... was Ihre Kunden vermutlich honorieren?

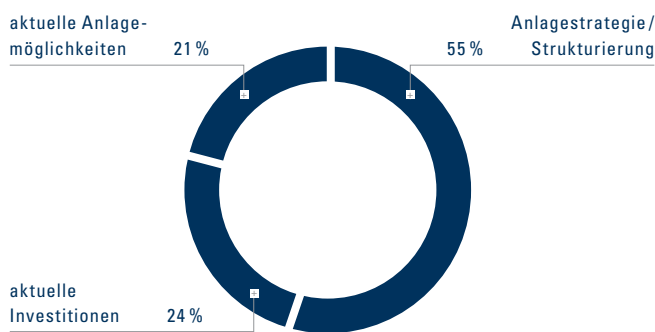
J. Koterzyna: Allerdings. Einige Anleger haben sich sogar ausdrücklich für die Bereitstellung unserer Informationen bedankt. Mir hat dies auf eindrucksvolle Weise klargemacht, welch große Bedeutung regelmäßige und sachbezogene Informationen für unsere Kunden besitzen. Transparenz, Offenheit

und die zeitnahe Bereitstellung von relevanten Informationen über Marktentwicklungen, Anlageentscheidungen etc. schaffen eine Vertrauensbasis, die für den wirtschaftlichen Erfolg unserer Aktiengesellschaften mindestens ebenso wichtig ist wie die Erwirtschaftung attraktiver Renditen.

Sie wollen also durch die Offenlegung entscheidungsrelevanter Informationen das Vertrauen der Anleger festigen?

J. Koterzyna: Genau so ist es. Wir treffen unsere Anlageentscheidungen ja unter rationalen Gesichtspunkten, wobei wir eine Fülle von Daten und Fakten der Märkte berücksichtigen, die im Übrigen alle öffentlich zugänglich sind. Dabei arbeiten wir stets hoch professionell und grenzen uns so von unseriösen Anbietern ab. Um ein Höchstmaß an Offenheit und Transparenz herzustellen, bedienen wir uns unterschiedlicher Kommunikationsmedien. So haben wir mittlerweile unseren Internetauftritt ausgeweitet und verbessert.

INFORMATIONSBEDARF DER ANLEGER



Zur regelmäßigen Information unserer Kunden haben wir den „Newsletter“ kreiert, den wir seit Mitte 2007 kostenlos zur Verfügung stellen. Hierin berichten wir regelmäßig über die laufende Geschäftstätigkeit der Südwest Finanz Vermittlung Dritte Aktiengesellschaft. Wir präsentieren darin sowie in den „News & Facts“ alle wichtigen Daten und Fakten und kommentieren Entwicklungen sowie Investitionsentscheidungen in Märkten,

KURZE DARSTELLUNG UNSERER UMFRAGEERGEBNISSE

Die Kompetenz unserer Servicemitarbeiterinnen und -mitarbeiter wurde in einer Umfrage von 95 % unserer Kunden mit sehr gut bzw. gut bewertet. Über 70 % der Befragten vergaben dabei die Bestnote. Freundlichkeit im Gespräch mit den Anlegern wurde unserem Team sogar in 97 % der Fälle attestiert.

in denen wir tätig sind. Für individuelle Anlegerfragen halten wir schließlich auch noch eine Hotline bereit. Mit all diesen Maßnahmen verfolgen wir letztlich nur ein Ziel: das bestehende Vertrauen der Kunden in unser Unternehmen zu stärken und auszubauen.

Ende 2007 haben Sie Ihre Anleger nach der Zufriedenheit mit dem Service der Südwest Finanz befragt. Können Sie sich heute, nachdem Sie die Ergebnisse kennen, beruhigt zurücklehnen?

J. Koterzyna: Zurücklehnen darf man sich in unserem Geschäft nie. Andererseits kann ich mit Recht sagen: Die Ergebnisse der Anlegerbefragung haben eindrucksvoll bestätigt, dass wir mit unseren Anstrengungen, die Kundenzufriedenheit zu verbessern, auf einem sehr guten Weg sind.

Wie viele Ihrer Kunden haben Sie dazu angesprochen?

J. Koterzyna: Wir haben unsere Umfrage ganz bewusst auf eine sehr breite Basis gestellt und insgesamt 25.000 Anleger angeschrieben. Um einen möglichst hohen Rücklauf zu erreichen, haben wir die Beantwortung mit einem Gewinnspiel gekoppelt. Tatsächlich gingen dann auch 2.000 Rückmeldungen ein, auf deren Auswertung unsere Ergebnisse beruhen.

Und wonach haben Sie gefragt?

J. Koterzyna: Gefragt haben wir nach der Zufriedenheit mit un-

serem Service. Konkret wollten wir von unseren Kunden wissen, wie sie die Kompetenz, die Freundlichkeit und die Erreichbarkeit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einschätzen. Darüber hinaus war für uns aber auch die genauere Kenntnis ihrer Anlagepräferenzen von Bedeutung, da wir nur so ihrem Informationsbedarf angemessen Rechnung tragen können.

Und welche Ergebnisse haben Ihre Befragungen erbracht?

J. Koterzyna: Die Ergebnisse waren – um es vorwegzunehmen – überaus positiv. Unser Service wird vom überwiegenden Teil unserer Kunden als sehr gut bis gut eingeschätzt. So wurde etwa die Kompetenz unserer Servicemitarbeiterinnen und -mitarbeiter von 95 % der Befragten, die uns geantwortet haben, mit sehr gut bzw. gut benotet. Über 70 % haben dabei die Bestnote vergeben. Freundlichkeit bei der Kontaktaufnahme wurde unserem Personal sogar in 97 % der Fälle attestiert. Bei

KOMPETENZ-BEURTEILUNG DES KUNDENSERVICE



OFFENHEIT UND TRANSPARENZ

Ziel unserer Anstrengungen ist ein funktionierendes, von gegenseitigem Respekt getragenes Zusammenspiel zwischen unserem Unternehmen, unseren Anlegern und den Vermögensverwaltern als unseren Partnern. Nur auf diese Weise können wir dauerhaft erfolgreich sein. Die Schlüssel zum Erfolg heißen Offenheit, Transparenz und Vertrauen.

der Erreichbarkeit war das Ergebnis nicht ganz so überzeugend, sodass wir hier noch nacharbeiten müssen. Während 45 % der Befragten die Erreichbarkeit als sehr gut bezeichneten, haben sie etwa genauso viel (47 %) lediglich als zufriedenstellend beurteilt. Dieses Ergebnis war Ansporn für uns, unsere Telefonpräsenz weiter zu verbessern.

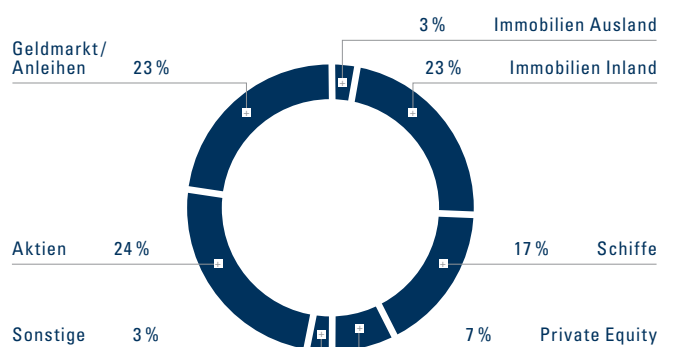
Sie erwähnten vorhin die Anlagepräferenzen Ihrer Kunden. Haben Sie dabei neue Erkenntnisse gewonnen?

J. Koterzyna: Nun, interessant war für mich das ungebrochene Interesse unserer Anleger an Aktien. Immerhin gab jeder Vierte an, dass sein besonderes Augenmerk der Aktienanlage gilt. Das halte ich für bemerkenswert in einer Phase, in der die Märkte unverändert von den Unsicherheiten über die Auswirkungen der US-Subprime-Krise geprägt sind. Ebenfalls ein Viertel unserer Kunden ist demgegenüber vor allem an Anlagen in Geldmarkt- und Anleihepapieren interessiert, während ein weiteres Viertel mehr über Immobilienanlagen wissen möchte – und zwar sowohl in Deutschland als auch außerhalb unserer Landesgrenzen.

Ist das Interesse an diesen Anlageformen so zu verstehen, dass Ihre Kunden auch weiterhin einen hohen Anlagebedarf haben?

J. Koterzyna: Das ist sicher nur zum Teil der Fall. Das Interesse an Informationen über aktuell empfehlenswerte Anlagen ist ja

PRÄFERENZEN DER ANLEGER



immer nur die eine Seite. Die andere – für die Anleger mindestens ebenso wichtige – ist die der sinnvollen Anlagestrategie. Hierbei gilt es, stets das gesamte Portfolio und dessen Struktur unter Berücksichtigung der individuellen Risikobereitschaft der Kunden und ihrer Anlagehorizonte im Auge zu behalten. Immerhin mehr als die Hälfte unserer Anleger erwarten von uns deshalb Informationen, die im Interesse eines optimalen Mix ihrer Depots all diese Aspekte angemessen berücksichtigen. Diese Erwartungen haben wir zum Anlass genommen, unsere Investments an der Strategie moderner Multi-Asset-Fonds auszurichten.



Das sind Überlegungen, die Anleger mit mittel- und langfristige Anlagehorizont anstellen. Gehören eigentlich auch kurzfristig orientierte Anleger zu Ihrem Kundenkreis?

J. Koterzyna: Wenn damit Anleger gemeint sind, die auf kurzfristige Trends an den Märkten spekulieren, dann ist die Frage zu verneinen. Welche Fristen ein Anleger im Einzelfall bevorzugt, hängt maßgeblich von seiner persönlichen Lebensplanung sowie von seinen individuellen Kauf- bzw. Finanzierungswünschen ab.

Über die zeitlichen Präferenzen unserer Kunden haben wir keine Informationen. Einen kleinen Hinweis gibt allenfalls ihr Interesse an Wertpapieren unterschiedlicher Laufzeiten. Danach favorisieren je knapp die Hälfte der Kunden Laufzeiten von unter fünf bzw. von fünf bis zehn Jahren.

Das klingt alles sehr interessant. In puncto Anlegerkommunikation haben Sie offenbar Ihre Hausaufgaben gemacht. Was bleibt da eigentlich noch in Zukunft zu tun?

J. Koterzyna: Die Anlegerkommunikation ist und bleibt ein Dauerthema. Auf diesem Gebiet gibt es wohl kaum etwas, was man nicht noch besser machen könnte. Im Übrigen gilt, dass auf den Kapital- und Immobilienmärkten nichts so beständig ist wie der Wandel. Mit Veränderungen an den Märkten aber verändern sich immer auch die Interessen und Erwartungen der

PERSONAL-BEWERTUNG

sehr freundlich

63%

freundlich

24%

unfreundlich

3%

Anleger – und damit wiederum die Anforderungen an Service und Betreuung. Dabei kommt uns zugute, dass unser Serviceteam sehr lösungsorientiert arbeitet. Zudem wird es immer wichtiger, unseren Anlegern zuverlässige Ansprechpartner anzubieten.

Wichtig – dies muss das zentrale Ziel all unserer Anstrengungen sein – ist es, ein wechselseitig von Respekt geprägtes Zusammenspiel zwischen unserem Unternehmen, unseren Anlegern sowie den Vermögensverwaltern als unseren Partnern herzustellen. Nur auf diese Weise wird es uns gelingen, von den Entwicklungen der Märkte, auf denen wir besonders engagiert sind, mittel- und langfristig angemessen zu profitieren. Die Schlüssel zu unserem Erfolg heißen Offenheit, Transparenz und Vertrauen.

DAS ANLAGEKONZEPT

Das innovative Mitunternehmerkonzept – basierend auf einer atypisch stillen Beteiligung – der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG ist eine zukunftsorientierte Form der Vermögensanlage und Vermögensbildung auf Basis einer unternehmerischen Beteiligung. Diese Kombination bietet große Chancen auf gute Renditen bei einem flexiblen Kapitaleinsatz mit Laufzeiten von zehn bis 30 Jahren.

Risikosplitting – wir investieren gezielt.

Nach Aussage der Modernen Portfoliotheorie, für die Harry Markowitz 1990 mit dem Nobelpreis für Wirtschaftswissenschaften ausgezeichnet wurde, wird durch Diversifikation, der breiten Streuung des Anlagevermögens, eine wirksame Risikoverminderung erreicht.

Denn durch die Investition in unterschiedliche Märkte, die sich unabhängig voneinander entwickeln, können zeitweise weniger erfolgreiche Anlageformen durch die positiven Entwicklungen einer anderen ausgeglichen werden.

Durch eine breite Streuung wird das Gesamtrisiko des Depots reduziert. Damit die Diversifikation tatsächlich das Gesamtrisiko verringert, sollten die Einzelwerte bei bestimmten Markteinflüssen nicht alle in die gleiche Richtung tendieren. Dies wird als neutrale oder negative Korrelation bezeichnet. Aus diesem Grund eignen sich Alternative Investments besonders gut als Beimischung zu einem klassischen Depot.

Das bedeutet: Wer langfristig finanzielle Vorsorge betreiben will, muss Investitionen in unterschiedliche Anlageformen splitten, um attraktive Renditen zu erzielen. Basis dafür ist unser flexibles Anlagekonzept. Durch die Investition in wertsta-

bile Immobilien, festverzinsliche Wertpapiere und Geldmarktanlagen wird das Sicherheitsfundament gestärkt, während mit den Anlagen in chancenreiche Aktien und Wertpapiere langfristig höhere Erträge erzielt werden. Mit der sogenannten Multi-Asset-Fonds-Strategie kann die Gesellschaft auf jede Entwicklung und Marktlage reagieren, indem die verschiedenen Anlageklassen unterschiedlich stark gewichtet sind.

Das Investitionskonzept der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG basiert auf flexiblen Einzahlungsarten und Entnahmerechten, die somit einen individuell abgestimmten Vermögensaufbau ermöglichen.

Auf Anlegerebene ist es dazu notwendig, dass Mittel zur Verfügung stehen, Anleger ihre Laufzeiten erfüllen sowie ihre Zahlungen pünktlich erbringen.

Eine wichtige Aufgabe sieht die Gesellschaft darüber hinaus darin, das Vertrauen der Anleger durch Kommunikation und Transparenz zu rechtfertigen. Dies entspricht dem Selbstverständnis der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG. Mit dem vorliegenden Geschäftsbericht trägt die Gesellschaft dieser Management-Philosophie in einem hohen Maße Rechnung.

SO FUNKTIONIERT DAS SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG DRITTE AG MITUNTERNEHMERKONZEPT

KAPITALEINSATZ	AUFBAUPHASE	INVESTITIONSPHASE	AUSZAHLUNGSPHASE
	10 – 30 Jahre		
Einmalanlage	Anfängliche Verlustphase*	Beteiligt am Gesamtvermögen, Gewinn, Verlust, Unternehmenswert und stillen Reserven	Verlängerung
Monatliche Zahlung			Teilkündigungsrecht
Kombination			Einmalige Auszahlung

*Kapitalbeschaffungs- und Mittelverwendungskosten

DAS INVESTITIONSJAHR 2007

Mit dem seit 2006 gestarteten Programm „Fit für die Zukunft“ konnten wir 2007 ein gutes Investitionsjahr für die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG ausweisen. Als ein modernes, leistungsfähiges Unternehmen profitieren wir zunehmend von effektiven Prozessen und einem offenen Dialog mit den Anlegern. So konnte die Gesellschaft langfristige Wachstumspotenziale in den konventionellen Anlageklassen, insbesondere aber auch bei der weiteren Anlageklasse Alternative Investments, realisieren.

Die Weltwirtschaft hat in 2007 ihre Expansionsphase fortgesetzt. Beflügelt wurde die Entwicklung durch die anhaltend hohe Dynamik in den Schwellenländern, vor allem in Asien und hier insbesondere in China und Indien. Das Wirtschaftswachstum zeigte sich daher auch insgesamt relativ widerstandsfähig gegenüber den Turbulenzen auf den Finanzmärkten in der zweiten Jahreshälfte.

In der Eurozone hat sich das Wachstum mit 2,6% gegenüber dem Vorjahr leicht abgeschwächt. Dennoch gingen die Arbeitslosenzahlen aufgrund der gestiegenen Wirtschaftsleistung weiter zurück und die meisten Mitgliedsstaaten erzielten Fortschritte bei der Haushaltskonsolidierung.

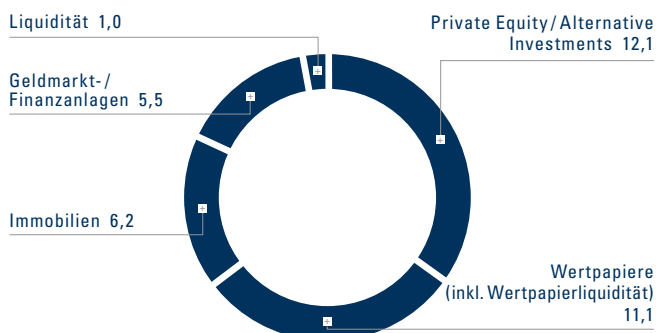
Auch die deutsche Wirtschaft hat das hohe Wachstumstempo im Verlauf des vergangenen Jahres nicht halten können. Der private Verbrauch litt unter der Erhöhung der Mehrwertsteuer und der Verteuerung von Energie und Nahrungsmitteln. Zudem haben sich die Zinserhöhungen der EZB in einer geringeren In-

vestitionsdynamik niedergeschlagen. Im Jahresdurchschnitt wurde mit 2,5% aber erneut ein klar überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum erzielt.

Ein besonderes Augenmerk der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG lag – gerade bei volatilen Märkten wie in 2007 – auf der Diversifikation innerhalb der einzelnen Anlageklassen. So wurde z. B. im Aktienbereich durch Investitionen in verschiedene Titel, Regionen und Branchen sowie den Erwerb von Immobilien mit unterschiedlichen Nutzungsarten und Standorten eine breite Risikostreuung erreicht. Im zweiten Halbjahr wurden die Wertpapiermittel nach Realisierung überwiegend in Festgeldern gehalten. Da die Volatilität an den Börsen sehr hoch war, wurde von einem erneuten Einstieg im letzten Quartal 2007 noch Abstand genommen. Die negativen Tendenzen zu Beginn des Jahres 2008 bestätigen diese sicherheitsorientierte Strategie. Zur weiteren Diversifizierung des Portfolios wurden im Berichtsjahr erstmals als weitere Anlageklasse Alternative Investments erworben, die das Spektrum der klassischen Kapitalanlagen erweitern.

GESAMTPORTFOLIO 35,9 MIO. EURO (STAND: 31.12.2007)

Angaben in Mio. Euro *



* Rundungsdifferenzen enthalten

Die Entwicklung des Gesamtportfolios

Das Investitionsjahr 2007 war für die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG erfolgreich. Besonders die Anlagekategorie Wertpapiere, die von Gewinnen bei Aktienverkäufen und anschließend guten Zinserträgen profitierte, sowie das Immobiliensegment, das durch den Zugang eines neuen Objektes die Mieterlöse erhöhen konnte, trugen maßgeblich zur Gesamtperformance bei.

Zum Jahresende 2007 wies das Portfolio der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG, das aus den Anlageklassen Wertpapiere, Immobilien, Geldmarkt- und Finanzanlagen sowie aus liquiden Mitteln, Private Equity und Alternativen Investments bestand, einen Wert von 35,9 Mio. Euro (Vorjahr: 27,2 Mio. Euro)

aus. Das Gesamtportfolio erhöhte sich somit im Berichtsjahr durch Neuinvestitionen und Wertzuwächse um 8,7 Mio. Euro. Im letzten Quartal 2007 wurden zudem Kredite in Höhe von knapp 0,7 Mio. Euro getilgt.

Während der Bereich Immobilien mit 6,2 Mio. Euro (Vorjahr: 3,0 Mio. Euro) durch weitere Investitionen den Anteil am Gesamtvermögen auf 17,3% (Vorjahr: 11,0%) erhöhte, veränderten sich die Mittel des Segmentes Wertpapiere auf einen Anteil von 30,9% (Vorjahr: 37,5%) bzw. 11,1 Mio. Euro (Vorjahr: 10,2 Mio. Euro). Die Wertpapierperformance belief sich im Berichtsjahr auf 8,9% (Vorjahr: 13,5%). Die Immobilienobjekte erwirtschafteten begünstigt durch Veräußerungserlöse eine beachtliche Rendite von 10,8% (Vorjahr: 18,9%) vor Kosten und Steuern.

Auf verzinsliche Geldmarkt- und Finanzanlagen entfiel zum Bilanzstichtag mit 5,5 Mio. Euro (Vorjahr: 5,6 Mio. Euro) eine Gewichtung von 15,3%. An Zinserträgen konnten 0,3 Mio. Euro (Vorjahr: 0,2 Mio. Euro) aus dieser Anlageklasse generiert werden. Der Gesellschaft stand zum 31.12.2007 ein Liquiditätspolster von 1,0 Mio. Euro (Vorjahr: 3,5 Mio. Euro) zur Verfügung. Die Geldmarkt- und Finanzanlagen erzielten eine Rendite von 4,9%.

In der neuen Anlageklasse Alternative Investments wurden Engagements in Beteiligungen über den Zweitmarkt in den Klassen Schiffe und Immobilien eingegangen. Zusammen mit dem Segment Private Equity waren Beteiligungen in Höhe von 12,1 Mio. Euro bzw. 34,0% am Gesamtportfolio vertreten. Aus diesen Investments flossen im Jahr 2007 bereits wieder 0,1 Mio. Euro an die Gesellschaft zurück.

Gewinnzuweisungen an die Mitunternehmer

Die atypischen stillen Gesellschafter profitierten von der positiven Geschäftsentwicklung mit einer Gewinnzuweisung in Höhe von 1,1 Mio. Euro (Vorjahr: 0,9 Mio. Euro), die insbesondere durch erfolgreich realisierte Wertpapierverkäufe sowie Erträge aus Immobilienveräußerungen und Private Equity-Engagements zustande gekommen waren. In der Gesellschaft verbleibt für das Jahr 2007 nach der Gewinnverteilung an die Mitunternehmer ein Jahresüberschuss von 0,1 Mio. Euro (Vorjahr: 0,1 Mio. Euro).

Mittelzuflüsse in 2008

Das Management rechnet für das Jahr 2008 mit rund 5,6 Mio. Euro an eingehenden Anlegereinsparungen. Daneben stehen der Gesellschaft noch rund 5,6 Mio. Euro an freien Kreditmitteln sowie Erlöse aus Immobilienveräußerungen zur Verfügung, die für weitere Investitionen eingesetzt werden können.

WERTPAPIERE

Als im Dezember 2006 Analysten danach befragt wurden, wo sie den DAX in zwölf Monaten sehen würden, lag die durchschnittliche Prognose bei 7.000 Punkten. Diese Marke wurde bekanntlich schon im Februar übertroffen. Ohne Zweifel, 2007 war ein packendes Börsenjahr. Dass unter den Investoren derzeit keine überschwängliche Jubelstimmung herrscht, hat vor allem zwei Gründe: die Folgen der US-Subprime-Krise sowie die Rückkehr der Inflation.

Auf dem Frankfurter Börsenparkett sorgten die guten Konjunkturperspektiven sowie die starke Verfassung der Weltwirtschaft für Kauflaune. Im April 2007 stieg der viel beachtete ifo Geschäftsklimaindex auf 108,6 Punkte und damit auf den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. In Deutschland erreichte der DAX am 13. Juli 2007 mit 8.105 Punkten den höchsten Schlussstand in seiner Geschichte. Einen Tag später kletterte in den Vereinigten Staaten der Dow Jones erstmals über die Marke von 14.000 Punkten.

Mit einem Plus von mehr als 22% war der Deutsche Aktienindex in 2007 der erfolgreichste Europas und übertraf die Erwartungen der meisten Fachleute deutlich.

Der MDAX schloss das Jahr bei einem Zähler von 9.865 ab. Der Index mittelgroßer Werte erzielte damit eine Jahresrendite von knapp 5%. Der Dow Jones Industrial Index legte im gleichen Zeitraum um 6,4% zu. Der MSCI World Index hatte eine negative Entwicklung von 3,4% für das Jahr 2007 zu verzeichnen und der MSCI Europe stieg nur um 0,1% im Berichtsjahr.

Werterhöhung des Aktiendepots

Nachdem die von der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG gehaltenen Wertpapiere im ersten Halbjahr 2007 kräftige Kurszuwächse verzeichneten, wurde in der Jahresmitte ein Großteil der Aktien gewinnbringend verkauft und damit das Risiko dieser Anlageklasse stark reduziert. Weitere Wertpapiere wurden zur Vermeidung von Kursverlusten einige Wochen später verkauft und damit die Substanz gesichert. Im zweiten Halbjahr 2007 wurden die Wertpapiermittel überwiegend in Festgeldern gehalten. Da die Volatilität an den Börsen sehr hoch war, wurde von einem erneuten Einstieg im letzten Quartal 2007 noch Abstand genommen. Die negativen Tendenzen, die den Jahresstart 2008 geprägt haben, bestätigen diese sicherheitsorientierte Strategie.

Insgesamt profitierte das Wertpapierportfolio der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG insbesondere von dem Anstieg des deut-

schen Aktienmarkts. Der Wertzuwachs von nahezu 1,1 Mio. Euro (Vorjahr: 0,9 Mio. Euro) und eine Performance von 8,9% (Vorjahr: 13,5%) bestätigten die Strategie des Investitionsmanagements, das Portfolio regelmäßig auf seine Ausrichtung zu überprüfen und gegebenenfalls notwendige Korrekturen vorzunehmen. Aus Wertpapierverkäufen wurde ein Ergebnis in Höhe von 0,9 Mio. Euro (Vorjahr: 0,7 Mio. Euro) realisiert. Absolut betrachtet wurde aus den seit Januar 2005 investierten Mitteln ein Wertzuwachs von 2,5 Mio. Euro erzielt. Aus Aktienverkäufen und Dividendenerträgen wurde im Geschäftsjahr 2007, einschließlich Wertanpassungen und Kursdifferenzen, ein Ergebnis vor Kosten und Steuern von ca. 1,2 Mio. Euro erwirtschaftet.

Zum Jahresende wiesen die liquiden Mittel des Wertpapierportfolios einen Wert von 11,1 Mio. Euro (Vorjahr: 10,2 Mio. Euro) aus und waren im Gesamtportfolio mit einem Anteil von 30,9% (Vorjahr: 37,5%) gewichtet. Im Laufe des Jahres 2007 wurden aus den Depots der UBS AG, Basel, Mittel in Höhe von nahezu 2,1 Mio. Euro umgeschichtet, um für andere Investitionen und Kredittilgungen zur Verfügung zu stehen.

Auch im Jahr 2007 investierte die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG in Wertpapiere über die in den vergangenen Jahren bewährte und erfolgreiche Vermögensverwalter Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG, Zürich, deren zu verwaltender Anteil am ge-

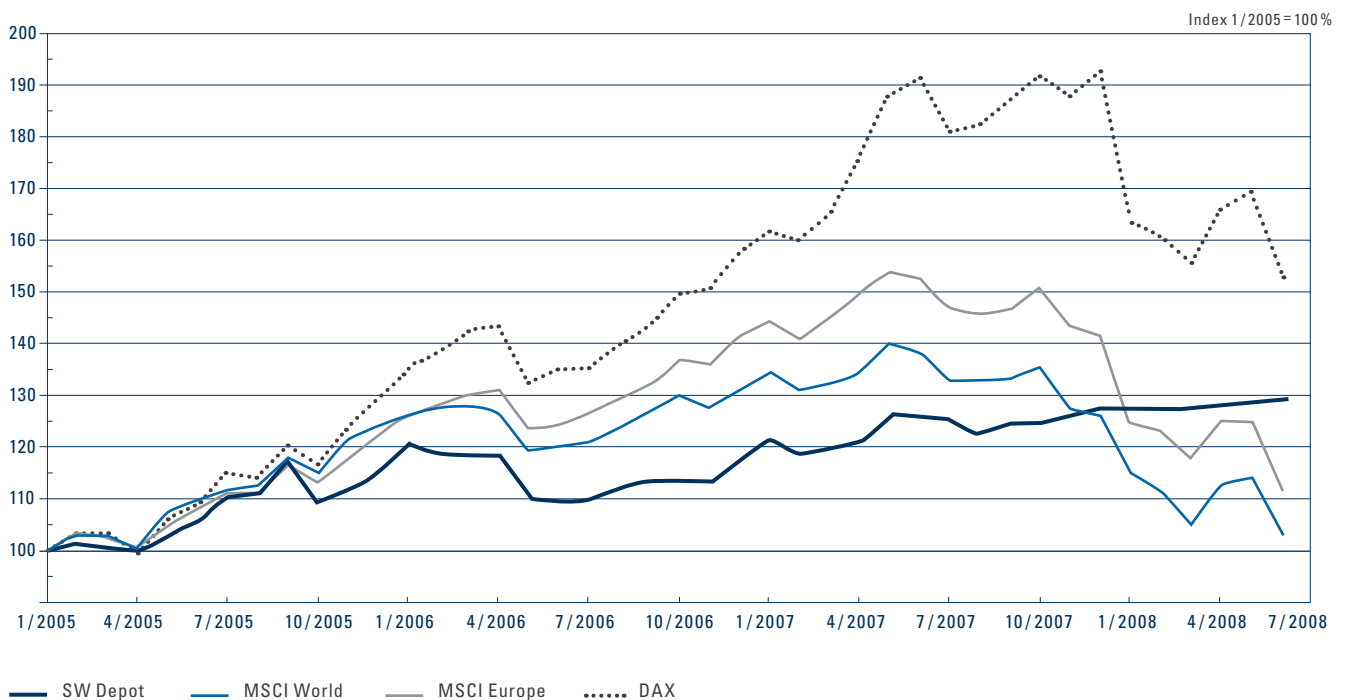
samten Wertpapiervermögen der Gesellschaft sich Ende 2007 auf 78,3% belief. Daneben managte die UBS AG, Basel, die restlichen 21,7%. Die Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG ist einer der führenden, von Banken unabhängigen Vermögensverwalter im deutschsprachigen Raum.

Gebremster Optimismus für das Aktienjahr 2008

Finanzstrategen sind für das kommende Aktienjahr nur verhalten optimistisch gestimmt. Gründe hierfür sind die schwelende Finanzkrise sowie die sich vor allem in den Vereinigten Staaten eintrübenden Konjunkturaussichten. Besonders für das erste Halbjahr sind die Vorhersagen gedämpft, anschließend sollten sich nach Ansicht vieler Aktienexperten die Märkte wieder langsam erholen können.

Die Gesellschaft kalkuliert deshalb ein moderates Wachstum, wobei die Zuwachsraten die des Geschäftsjahres 2007 wohl nicht erreichen werden. Sollten sich die Auswirkungen der Finanzmarktkrise aber weiter deutlich verschlechtern, ist das erhoffte Wachstum nicht darstellbar. Bei ihrer vorausschauenden Anlagestrategie wird die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG potenzielle und konjunkturelle Risiken wie z.B. die Ölpreisentwicklung, die Dollarschwäche und die Auswirkungen der Subprime-Krise im Blick behalten und deshalb weiterhin auf der Suche nach Alternativen zum volatilen Aktienmarkt sein.

WERTENTWICKLUNG



PRIVATE EQUITY / ALTERNATIVE INVESTMENTS

Private Equity ist eine vergleichsweise junge Anlageklasse. In Deutschland spricht man – anders als in anderen europäischen Ländern und in den USA – erst seit knapp zwei Jahrzehnten von „Private Equity“ als Oberbegriff für Beteiligungskapital aus der Hand privater und institutioneller Investoren, entweder in Form von Wagniskapital für junge Unternehmen („Venture Capital“), Wachstumskapital oder von Buy-out-Finanzierungen.

Volumen und Anteil der Private Equity-Investitionen am deutschen Bruttoinlandsprodukt wachsen beständig. Die Summe der zur Verfügung stehenden Mittel steigt ebenso wie die Zahl der Marktteilnehmer. Der Wettbewerb um Unternehmen und Kapital nimmt zu. Die rund 6.000 Unternehmen in Deutschland, die mit Private Equity finanziert sind, erzielen mehr als 188 Milliarden Euro Umsatz im Jahr und beschäftigen gut 960.000 Mitarbeiter.

Weiteres Wachstum bei Private Equity

Das Engagement der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG in Private Equity wurde auch in 2007 nachhaltig weiter entwickelt. Die Gesellschaft investierte hauptsächlich in ihren Dachfonds, der von Golding Capital Partners GmbH in München gemanagt wird. Bis zum Jahresende 2007 wurden von Golding Capital Partners seit 2004 insgesamt fast 8,1 Mio. Euro, davon 2,7 Mio. Euro in 2007, abgerufen.

Hieraus flossen bereits Ausschüttungen in Höhe von annähernd 1,4 Mio. Euro, davon alleine 0,7 Mio. Euro in 2007, wieder an die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG zurück. Hiervon konnten 0,6 Mio. Euro als Kapitalrückflüsse und 0,7 Mio. Euro (Vorjahr: 0,4 Mio. Euro) als Ertragsanteil verbucht werden.

Neues Anlagesegment Alternative Investments

In 2007 wurde das Portfolio um Alternative Investments ergänzt, wodurch eine breitere Diversifikation erzielt wurde. In der Anlageklasse Private Equity / Alternative Investments, die mit 12,1 Mio. Euro bzw. 34,0% am Gesamtportfolio vertreten war, befinden sich interessante Beteiligungen, deren Zielinvestments Beteiligungen in den Klassen Schiffe und Immobilien sowie Secondaries in Private Equity-Beteiligungen darstellen. Weiterhin ist die Gesellschaft an einem Zweitmarktschiffsfonds mit einem Volumen von 1,4 Mio. Euro beteiligt. Aus diesen Investments flossen im Jahr 2007 0,1 Mio. Euro an die Gesellschaft zurück.

PRIVATE EQUITY / ALTERNATIVE INVESTMENTS

ZIELFONDS	BESCHREIBUNG	UNSER ANTEIL
Oak Investment Partners XI	USA Venture Capital Fonds (1,5 Mrd. USD) Frühphasenfinanzierung mit Schwerpunkt Infotechnologie (zählt zu den Top 5 weltweit)	0,82 Mio. EUR
Bain Capital VIII+IX	Sehr begehrte „invitation-only“ Buy-out-Fonds aus den USA (Brutto-Rendite aller Fonds seit 1984 über 40%)	2,12 Mio. EUR
CVC European EP IV (B) L.P.	Eine der erfahrensten Private Equity-Gesellschaften Europas (Buy-outs) (6 Mrd. Euro)	0,90 Mio. EUR
Audax Private Equity Fund II, L.P.	US-amerikanische Buy-out-Gesellschaft: investiert vor allem in mittelgroße US-Unternehmen (700 Mio. USD)	0,66 Mio. EUR
Apax Europe VI	Eine führende europäische Fondsgesellschaft (Buy-out und Venture Capital) (4 Mrd. Euro)	0,93 Mio. EUR
Summit Partners Private Equity VII	Eine der begehrtesten US-amerikanischen Buy-out-Gesellschaften: Fokus auf Technologieunternehmen (3 Mrd. USD)	0,27 Mio. EUR
Cognetas (Elektra European Fund II)	Eine der ältesten Beteiligungsgesellschaften Europas, führend bei mittelgroßen Buy-outs (1,25 Mrd. Euro)	0,76 Mio. EUR
Thomas Lee VI	Zählt zu den ältesten und erfolgreichsten Private Equity-Gesellschaften in den USA (100 Beteiligungen mit über 40% Brutto-Rendite)	0,30 Mio. EUR
Charterhouse VIII	Eine der erfahrensten und erfolgreichsten Private Equity-Gesellschaften Europas (48 Investments, über 40% Brutto-Rendite)	0,68 Mio. EUR
Highland CP VII, L.P.	Sehr angesehener Venture Capital-Investor in den USA (bereits 1 Mrd. USD in 150 Unternehmen investiert, 40% Brutto-Rendite)	0,09 Mio. EUR
	Investitionsliquidität Dachfonds	0,52 Mio. EUR
Private Equity Abrufe gesamt		8,05 Mio. EUR
	davon Kapitalrückflüsse	0,64 Mio. EUR
	davon gebundenes Private Equity-Kapital (Golding Capital Partners)	7,41 Mio. EUR
Alternative Investments/Private Equity	Beteiligung an Schiffs-, Immobilien- und weiteren Private Equity-Fonds	4,70 Mio. EUR
SUMME		12,11 Mio. EUR

IMMOBILIEN

Der allgemeine positive Trend bleibt bestehen

Die Immobilienwirtschaft gehört mit einem Anteil von knapp 20 % am Bruttoinlandsprodukt zu den wichtigsten Branchen der deutschen Volkswirtschaft. Sie stellt etwa 10 % aller Arbeitnehmer in Deutschland und ist damit eine Schlüsselbranche für Innovation, Wachstum und Beschäftigung.

Auch wenn die Aussichten für die europäischen Immobilienmärkte eher verhalten sind, so wird es aufgrund positiver wirtschaftlicher Rahmenbedingungen in einigen Vermietungsmärkten weiter aufwärtsgehen. Infolge der internationalen Finanzkrise werden die Transaktionsaktivitäten auf dem europäischen Anlagemarkt für Gewerbeimmobilien in den kommenden Monaten noch zurückhaltend bleiben. Eine grundlegende Trendwende ist auf den Vermietungsmärkten – von Ausnahmen abgesehen – trotz der internationalen Finanzkrise jedoch für 2008 bislang nicht absehbar.

Angesichts steigender Expansionsbereitschaft vieler Unternehmen bewegt sich vor allem die Nachfrage nach Büroflächen auf Rekordniveau. Jones Lang LaSalle ermittelte für die 24 wichtigsten Märkte ein Umsatzplus von 12 % im Vergleich zum Vorjahr. Davon profitieren auch deutsche Standorte, die bemerkenswerte Zuwächse verzeichnen konnten. Auch der von Maklerunternehmen ermittelte Mietpreisindex stieg um 1,5 %, die Spitzenmieten lagen Ende 2007 um 11,6 % über dem Niveau des Vorjahres. Gleichzeitig sanken europaweit die Leerstandsquoten.

Immobilienportfolio wächst erneut

Der Wert des Immobilienportfolios der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG belief sich zum Jahresende 2007 auf 6,2 Mio. Euro (Vorjahr: 3,0 Mio. Euro) und hat sich durch Neuinvestitionen mehr als verdoppelt. Gemessen an den Bilanzwerten der Immobilien und Immobilienbeteiligungen von ca. 5,9 Mio. Euro ergeben sich daraus stille Reserven in Höhe von etwa 0,4 Mio. Euro.

Das Immobilienportfolio wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr um ein Objekt erweitert. Im Dezember gingen zwölf voll belegte Wohneinheiten aus Ludwigshafen-Bodman am Bodensee, Blütenweg 4 und 6, in das Eigentum der Gesellschaft über. Diese Immobilie soll eine Jahresmiete von rund 68 TEUR erwirtschaften. Daneben hat die Gesellschaft in Immobilienbeteiligungen in einer Höhe von 2,7 Mio. Euro investiert. Bei diesen Beteiligungen wird für das Geschäftsjahr 2008 mit ersten Erträgen gerechnet. Neben diesen Zukäufen wurden auch Verkäufe im Berichtsjahr realisiert. Im ersten Quartal ging die letzte Wohneinheit im Veräußerungsobjekt Freiburg, Dunantstraße 5 und 7, auf den Erwerber über. Weitere Veräußerungsgewinne wurden im Objekt Konstanz, Mannheimer Straße 26, erzielt. Aus den Verkaufsaktivitäten ergaben sich Veräußerungsgewinne von rund 92 TEUR.

Hoher Vermietungsstand mit guter Rendite

Die Belegungsquote der Wohn- und Gewerbeeinheiten lag zum Jahresende bei 97,5 % (Vorjahr: 100 %). Die Mietrendite betrug im Berichtsjahr vor Kosten 6,8 % (Vorjahr: 6,6 %). Unter

IMMOBILIENPORTFOLIO IM ÜBERBLICK

ZUGANG	OBJEKT	KAUFPREIS ¹ (EUR)	VERKEHRSWERT (EUR)	BILANZWERT (EUR)	MIETEINNAHME (EUR)	MIETRENDITE ² (%)
10/2004	Markdorf, Am Sonnenhang 1–3	698.848	951.000	705.750	42.375	6,1
10/2004	Konstanz, Mannheimer Straße 26	145.406	232.000	147.395	12.501	5,9
03/2006	Freiburg, Dunantstraße 5+7	78.040	87.480	78.040	424	Veräußerungsobjekt
06/2006	Friedrichshafen, Ehlersstraße 19	453.200	536.000	463.142	31.260	6,9
07/2006	Leipzig, Oberläuterstraße 23+25	700.400	710.000	714.829	48.253	6,9
12/2007	Ludwigshafen-Bodman, Blütenweg 4+6	1.021.412	1.021.400	1.067.692	5.667	6,7

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

Berücksichtigung aller Mieterträge und Veräußerungsgewinne ergab sich eine Rendite von 10,8% (Vorjahr: 18,9%) auf die Immobilienobjekte.

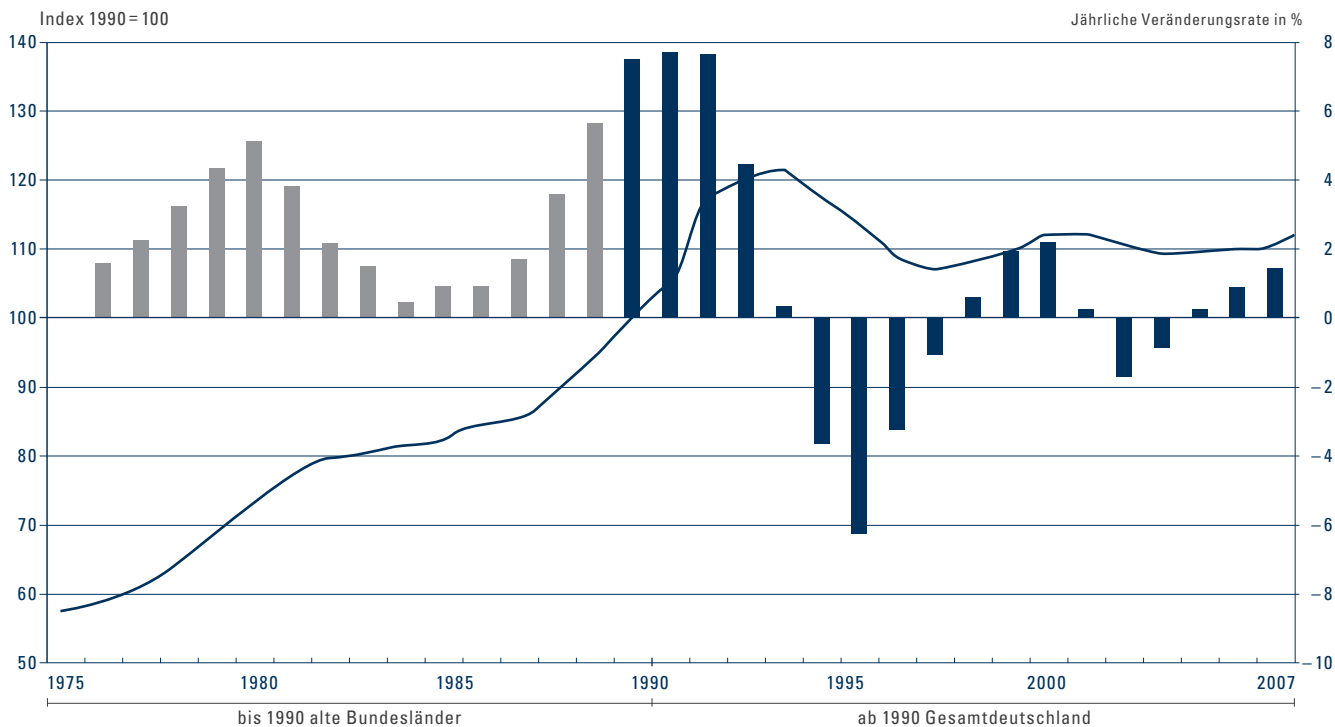
Langfristige Zinsvereinbarungen

Nachdem zum Jahresende Kredite in Höhe von nahezu 0,7 Mio. Euro getilgt wurden, belief sich die Inanspruchnahme von Fremdmitteln per 31.12.2007 auf rund 1,0 Mio. Euro (Vorjahr: 1,3 Mio. Euro). Bezogen auf die Immobilienkaufpreise ergibt sich damit eine Fremdkapitalquote von 32,2% (Vorjahr: 55,5%). Trotz leicht anziehender Kreditzinsen lassen die noch immer günstigen Zinsvereinbarungen in Zukunft interessante Leverage-Effekte erwarten. Die Geschäftsbeziehungen zu den finanzierenden Partnerbanken, der Deutschen Kreditbank AG DKB, Leipzig, der UBS AG, Basel, sowie Regionalbanken wurden erfolgreich fortgeführt.

2008 bietet Chancen für Immobilienkäufe

Wie sich der Gewerbeimmobilienanlagemarkt im Jahr 2008 entwickelt, hängt maßgeblich davon ab, wie schnell sich die Finanzmärkte von den Turbulenzen des Vorjahres erholen. Die Experten von Jones Lang LaSalle gehen davon aus, dass das europäische Transaktionsvolumen im Jahr 2008 um rund 20% niedriger ausfallen wird als 2007 und dass sich die Preiskorrekturen auch in der ersten Jahreshälfte fortsetzen. Da die Rahmenbedingungen auf den Vermietungsmärkten jedoch nach wie vor als gut einzuschätzen sind, erwarten Consultants wie King Sturge, dass die Aktivitäten im zweiten Halbjahr 2008 wieder an Dynamik gewinnen.

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, 2008

**MARKDORF, Am Sonnenhang 1–3**

Objektmerkmale	Wohnanlage mit TG-Stellplätzen
Zugangsdatum	22.10.2004
Fertigstellungsdatum	2000
Größe	471,7 qm
Größe Grundstück	1.857 qm (582/1.000 MEA) + 2.402 qm (12/1.000 MEA)
Kaufpreis	698.848 EUR
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2007	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	42.375 EUR
Ertrag 2007 (Betriebsüberschuss)	36.191 EUR
Mietrendite	6,1 %

Einheiten in unserem Eigentum	6 WE und 6 TG-Stellplätze
Eigenkapital Ist	40 %
Fremdkapital Ist	420.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	134.507 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	21.027 EUR
Buchwert	705.750 EUR
Verkehrswert	951.000 EUR

**KONSTANZ, Mannheimer Straße 26**

Objektmerkmale	Wohnanlage mit TG-Stellplätzen
Zugangsdatum	22.10.2004
Fertigstellungsdatum	1999
Größe	98,05 qm
Größe Grundstück	5.694 qm (254/10.000 MEA)
Kaufpreis	145.406 EUR
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2007	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	12.501 EUR
Ertrag 2007 (Betriebsüberschuss)	8.736 EUR
Mietrendite	5,9 %

Einheiten in unserem Eigentum	2 WE und 2 TG-Stellplätze
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	87.161 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	24.677 EUR
Buchwert	147.395 EUR
Verkehrswert	232.000 EUR
kumulierter Veräußerungsgewinn	178.424 EUR

FREIBURG, Dunantstraße 5 + 7

Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Zugangsdatum	01.03.2006
Fertigstellungsdatum	1999
Größe	139,7 qm
Größe Grundstück	1.632 qm (580/10.000 MEA), 1.310 qm (351/10.000 MEA)
Kaufpreis	78.040 EUR
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja



Einheiten in unserem Eigentum	2 GE
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	0 EUR
Buchwert	78.040 EUR
Verkehrswert	87.480 EUR
kumulierter Veräußerungsgewinn	279.211 EUR

FRIEDRICHSHAFEN, Ehlersstraße 19

Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Zugangsdatum	01.06.2006
Fertigstellungsdatum	1991
Größe	237 qm
Größe Grundstück	3.668 qm (69,28/1.000 MEA)
Kaufpreis	453.200 EUR



Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2007	100 %
Restmietlaufzeit	31.05.2016
Jahresmieteinnahme	31.260 EUR
Ertrag 2007 (Betriebsüberschuss)	28.656 EUR
Mietrendite	6,9 %

Einheiten in unserem Eigentum	1 GE (Praxis), 2 TG, 3 Kfz-Außenstellplätze
Eigenkapital Ist	76 %
Fremdkapital Ist	106.588 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	49.495 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	3.996 EUR
Buchwert	463.142 EUR
Verkehrswert	536.000 EUR

**LEIPZIG, Oberläuterstraße 23 + 25**

Objektmerkmale	Wohnanlage
Zugangsdatum	01.07.2006
Fertigstellungsdatum	um 1930
Größe	826,6 qm
Größe Grundstück	3.960 qm (1.812/ 10.000 MEA)
Kaufpreis	700.400 EUR

Eigentumsgrundstück ja/ nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2007	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	48.253 EUR
Ertrag 2007 (Betriebsüberschuss)	29.983 EUR
Mietrendite	6,9 %

Einheiten in unserem Eigentum	16 WE
Eigenkapital Ist	30 %
Fremdkapital Ist	493.685 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	76.300 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	25.456 EUR
Buchwert	714.829 EUR
Verkehrswert	710.000 EUR

**LUDWIGSHAFEN-BODMAN, Blütenweg 4 + 6**

Objektmerkmale	Wohnanlage
Zugangsdatum	01.12.2007
Fertigstellungsdatum	1972
Größe	1.084 qm
Größe Grundstück	1.622 qm
Kaufpreis	1.021.412 EUR

Eigentumsgrundstück ja/ nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2007	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Mieteinnahme 2007 seit Zugang	5.667 EUR
Ertrag 2007 (Betriebsüberschuss)	5.667 EUR
Mietrendite	6,7 %

Einheiten in unserem Eigentum	12 WE, 5 Garagen, 5 Stellplätze
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	5.667 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	1.422 EUR
Buchwert	1.067.692 EUR
Verkehrswert	1.021.400 EUR

MEA = Mieteigentumsanteil +++ GE = Gewerbeeinheit +++ WE = Wohneinheit +++ TG = Tiefgarage

LAGEBERICHT ZUM 31.12.2007

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen 2007

Die deutsche Wirtschaft ist 2007 kräftig gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag um 2,5 % höher als im Jahr zuvor. Deutliche Wachstumsimpulse kamen im vergangenen Jahr sowohl aus dem Ausland als auch aus dem Inland. Getragen wurde dieses Wachstum erneut vom Export. Die Konjunktur legte an Fahrt zu. Die Stimmung hellte sich auf. Auch die Konsumausgaben der privaten Haushalte stiegen. Dieser Trend setzt sich auch im neu begonnenen Jahr 2008 fort.

Der deutsche Aktienmarkt verzeichnete im Jahr 2007 beachtliche Kurszuwächse. Mit einer Jahresperformance von 22,3 % (Vorjahr: 22,0 %) überraschte der Deutsche Aktienindex DAX durch seine Stärke. Dagegen hatten der MSCI Europe mit 0,1 % (Vorjahr: 16,5 %) sowie der MSCI World mit -3,4 % (Vorjahr: 5,5 %) bedeutende Einbrüche hinzunehmen.

Gemessen am Transaktionsvolumen erreichte der deutsche Immobilienmarkt in 2007 seinen Höhepunkt. Deutsche Immobilien mit einem Volumen von 61,3 Mrd. Euro (Vorjahr: 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 gemäßigten Niveau.

Private Equity bleibt nach wie vor eine wichtige Komponente in der deutschen Volkswirtschaft. Neben der Wirkung als Finanzierungsinstrument in der Wirtschaft, bietet es weiterhin vergleichsweise gute Renditechancen für Investoren.

Anlagestrategie 2007

Mit einer breiten Diversifikation in den jeweiligen Anlageklassen verfolgte die Gesellschaft auch in 2007 ihre langfristige Strategie, attraktive Chancenpotenziale bei einer gleichzeitig weitreichenden Risikominimierung zu nutzen.

Beim weiteren Ausbau des Portfolios auf rund 35,9 Mio. Euro wurde – gerade bei volatilen Märkten wie in 2007 – besonderes Augenmerk auf die Diversifikation innerhalb der einzelnen Anlageklassen gelegt. So wurde beispielsweise im Aktienbereich durch Investitionen in verschiedene Titel, Regionen und Branchen sowie den Erwerb von Immobilien mit unterschiedlichen Nutzungsarten und Standorten eine breite Risikostreuung erreicht.

Im zweiten Halbjahr wurden die Wertpapiermittel überwiegend in Festgeldern gehalten. Da die Volatilität an den Börsen sehr hoch war, wurde von einem erneuten Einstieg im letzten Quartal noch Abstand genommen. Die negativen Tendenzen, die sich für den Jahresstart abzeichneten, bestätigten diese sicherheitsorientierte Strategie.

Zur Ergänzung und weiteren Diversifizierung des Portfolios wurden in 2007 Alternative Investments als weitere Anlageklasse erworben, die das klassische Spektrum an Kapitalanlagen (z. B. Aktien, Immobilien, Geldmarktpapiere) erweitern und darauf abzielen, bei jeder Marktentwicklung – auch wenn klassische Anlagen Kursverluste erleiden – Gewinne zu realisieren. Hierzu zählt das Management auch indirekte Investitionen über Beteiligungen an Schiffsfonds, Immobilienfonds sowie Zweitmarktbeteiligungen.

Geschäftsverlauf 2007

Durch Neuinvestitionen wie auch Wertzuwächse wurde das Gesamtportfolio im Geschäftsjahr 2007 um 8,7 Mio. Euro auf rund 35,9 Mio. Euro gegenüber 27,2 Mio. Euro im Vorjahr erweitert.

Das Berichtsjahr 2007 wurde wiederum mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Die Investitionsrendite betrug 8,6 %. Den atypisch stillen Gesellschaftern werden danach für 2007 Gewinne in Höhe von 1,1 Mio. Euro (Vorjahr: 0,9 Mio. Euro) zugewiesen. Ursächlich für diese Gewinne waren insbesondere die erfolgreich realisierten Wertpapierverkäufe sowie Erträge aus Immobilienveräußerungen und Private Equity-Engagements. Der verbleibende Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt im Geschäftsjahr 2007 nach der Gewinnverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter 65 TEUR (Vorjahr: 64 TEUR).

Investitionen 2007

Das Investitionsmanagement erzielte in 2007 erneut gute Resultate:

Das Wertpapierportfolio erreichte – trotz des Einbruchs im August 2007 – eine erfreuliche Performance von 8,9 %.

Das Immobilienportfolio wurde durch eine Immobilie erweitert und umfasst nunmehr sechs Objekte. Aus der aktiven Vermietung erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 6,8 %. Aus Verkaufsaktivitäten des Immobilienmanagements ergaben sich Veräußerungsgewinne von annähernd 92 TEUR.

Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen der Gesellschaft generierten 2007 5,4 % an Zinserträgen.

Aus dem Private Equity-Dachfonds und aus Alternativen Investments flossen in 2007 wieder 0,8 Mio. Euro an die Gesellschaft zurück.

Wertpapiere 2007

2007 war insgesamt ein erfolgreiches Börsenjahr. Mit einer Jahresperformance von 22,3% überraschte der Deutsche Aktienindex DAX trotz der Verunsicherungen durch die Subprime-Krise und anderer Störfaktoren im zweiten Halbjahr 2007. Dagegen verzeichneten der MSCI Europe eine neutrale Performance von 0,1% sowie ein negatives Ergebnis von -3,4% beim MSCI World.

Das Wertpapierportfolio der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG profitierte insbesondere von dem Anstieg des deutschen Aktienmarkts. Der Wertzuwachs von beinahe 1,1 Mio. Euro und eine Performance von 8,9% bestätigten dabei die langfristige Strategie des Investitionsmanagements, das Portfolio regelmäßig auf seine Ausrichtung zu prüfen und gegebenenfalls notwendige Korrekturen vorzunehmen. Die Gesamtinvestition weist einen „absolut-return-Wert“ von 138,4% seit Investitionsbeginn in 2005 aus. Aus Wertpapierverkäufen wurde ein Ergebnis in Höhe von 0,9 Mio. Euro realisiert.

Zum Jahresende wiesen die Mittel dieser Anlageklasse einen Wert von 11,1 Mio. Euro aus und waren im Gesamtportfolio mit einem Anteil von 30,9% gewichtet. Im Laufe des Investitionsjahres 2007 wurden aus den Depots der UBS AG, Basel, Mittel in Höhe von fast 2,1 Mio. Euro umgeschichtet, um für andere Investitionen (und Kredittilgungen) zur Verfügung zu stehen.

Auch im Jahr 2007 investierte die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG in Wertpapiere über die in den vergangenen Jahren erfolgreiche Vermögensverwalter Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG, Zürich, deren zu verwaltender Anteil am gesamten Wertpapiervermögen der Gesellschaft sich Ende 2007 auf 78,3% belief. Daneben managte die UBS AG, Basel, die übrigen 21,7%.

Immobilien 2007

Der Wert des Immobilienbestandes belief sich nach den zum 31.12.2006 eingeholten Wertgutachten zum Jahresende auf 6,2 Mio. Euro (Vorjahr: 3,0 Mio. Euro). Gemessen an den Bilanzwerten der Immobilien von ca. 5,8 Mio. Euro ergeben sich daraus stille Reserven in Höhe von etwa 0,4 Mio. Euro.

Mit dem Neuzugang in Ludwigshafen, Blütenweg 4 und 6, wurde das Immobilienportfolio in 2007 erweitert. Daneben hat die

Gesellschaft in Immobilienbeteiligungen in einer Höhe von 2,7 Mio. Euro investiert.

Aus Verkaufsaktivitäten ergaben sich Veräußerungsgewinne von 92 TEUR.

Die Belegungsquote der Wohn- und Gewerbeeinheiten lag zum Jahresende bei 97,5%. Erneut wurde vereinzelt bei Mieterwechseln die Neuvermietung bei moderaten Mindermieteinnahmen vollzogen.

Mit der Bewirtschaftung der im Bestand verbliebenen Objekte erzielte die Gesellschaft im abgelaufenen Jahr eine Mietrendite von 6,8%. Mit Veräußerungsgewinnen in 2007 weist das Immobilienportfolio in 2007 eine Rendite von insgesamt 10,8% aus.

Fremdkapital 2007

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 1,0 Mio. Euro eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine Fremdkapitalquote von 32,2%. Trotz leicht anziehender Kreditzinsen lassen die noch immer günstigen Zinsvereinbarungen in Zukunft interessante Leverage-Effekte erwarten. Die Geschäftsbeziehungen zu den finanzierenden Partnerbanken, der Deutschen Kreditbank AG DKB, Leipzig, der UBS AG, Basel, sowie Regionalbanken wurden erfolgreich fortgeführt.

Geldmarkt- und Finanzanlagen 2007

Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen betragen zum Bilanzstichtag 5,5 Mio. Euro. Im Gesamtvermögensportfolio der Gesellschaft entsprach dies einem Anteil von 15,3%. An Zinserträgen konnten 264 TEUR aus dieser Anlageklasse generiert werden.

Private Equity / Alternative Investments 2007

Im Segment Private Equity investiert die Gesellschaft hauptsächlich in ihren Dachfonds, der von der Golding Capital Partners GmbH in München gemanagt wird. Von dem gesamten Dachfondsvolumen in Höhe von 10 Mio. Euro wurden inzwischen Tranchen in Höhe von nahezu 8,1 Mio. Euro abgerufen. Insgesamt ist die Gesellschaft zum Jahresende mit 8,3 Mio. Euro in Private Equity-Fonds investiert.

Daraus flossen bereits Ausschüttungen in Höhe von bisher 1,4 Mio. Euro (davon in 2007: 0,7 Mio. Euro) wieder an die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG zurück. Hiervon konnten 0,7 Mio. Euro (0,5 Mio. Euro in 2007) als Ertragsanteil verbucht werden.

In 2007 wurde das Portfolio um weitere Alternative Investments ergänzt, wodurch eine noch breitere Diversifikation erzielt wurde. In der Anlageklasse Private Equity/Alternative Investments, die mit 34,0% vertreten war, befinden sich interessante Beteiligungen, deren Zielinvestments Zweitmarkteteiligungen in den Klassen Schiffe und Immobilien sowie Secondaries in Private Equity-Beteiligungen darstellen. Das Portfolio weiter ergänzend ist die Gesellschaft an einem Zweitmarktschiffsfonds mit einem Volumen von 1,4 Mio. Euro beteiligt.

Aus diesen Investments flossen im Jahr 2007 bereits 105 TEUR an die Gesellschaft zurück.

Organisation 2007

Die Organe der Gesellschaft blieben unverändert.

Mit den Wertpapierpartnern der Gesellschaft, der Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG, Zürich, und der UBS AG, Basel, führt das Management die vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit der Vergangenheit fort. Die UBS AG in Basel fungierte daneben auch als serviceorientierte Depotbank und fester Partner bei Immobilienfinanzierungen. Mit dem gebündelten Fachwissen dieser Finanzexperten an ihrer Seite wird die Gesellschaft gestärkt in die Zukunft gehen.

Anlegerbeziehung 2007

Die Gesellschaft hat auch in 2007 die Kundenkommunikation weiter verstärkt. Die aktive und direkte Ansprache erfolgte über Anlegerforen, Newsletter, redaktionelle Beiträge in Print- und Internetmedien, über eine neu gestaltete Homepage sowie eine im Herbst durchgeführte Kundenzufriedenheitsumfrage. 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“. Durch aktuelle Kontaktdaten wird hierbei ein breiter Zugang zur Anlegerschaft eröffnet.

Daneben stehen dem interessierten Anleger weitere aktuelle Informationen auf der Homepage der Gesellschaft zur Verfügung.

Verbesserungen bei den individuellen Kundeninformationen wurden erreicht.

Anlegerverwaltung 2007

Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG 10.377 Verträge. Die Quote der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich auf 2,3% der Verträge und nahm damit gegenüber dem Vorjahr (2,9%) abermals ab.

Liquidität 2007

Die Liquiditätshaltung ohne Berücksichtigung der freien Investitionsmittel auf den Depotkonten der UBS belief sich zum Bilanzstichtag auf 1,0 Mio. Euro. Im Durchschnitt flossen der Gesellschaft im Jahr 2007 monatlich rund 0,8 Mio. Euro 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 2007

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

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

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

ist Grundvoraussetzung für die positive Entwicklung von Investitionen.

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

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

Die Gesellschaft verfolgte auch in 2007 ihre ausgewogene Strategie der Gewinnoptimierung bei kalkuliertem Risiko.

Die Auswahl der Wertpapiere über am Markt anerkannte Partner wie die „Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG“ und die „UBS AG“ in Basel gewährleistet eine professionelle sowie interessengerechte Begleitung und einen hohen Grad an Diversifikation.

Über den Betafaktor (β) 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 Diligence“ sowie zuletzt der Erstellung von Wertgutachten über Bestandsimmobilien begegnet das Management den zahlreichen Einzelrisiken, die sich aus dem Erwerb, der Bewirtschaftung und der Veräußerung von Immobilien ergeben können. Schließlich können einzelne oder sämtliche Erlöse niedriger und/oder Kosten höher als kalkuliert ausfallen, woraus ein Erlösminderungs- und/oder Kostenerhöhungsrisiko folgt.

Einem potenziellen 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 2007

Die Rechtsprechung zeigte in 2007 – wie auch in den Vorjahren – vereinzelt die Tendenz auf, die materiellen Wünsche des einzelnen atypisch Stillen 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 nahezu aufwandsneutral; sie standen in Einklang mit den ermittelten Auseinandersetzungsguthaben.

Etwaige Kosten für Rechtsverfahren, gerichtliche bzw. außergerichtliche Vergleiche wirkten sich hingegen nachteilig auf die Ertragslage der Gesellschaft aus.

Die Anzahl streitiger Auseinandersetzung hat spürbar abgenommen. Das Management geht deshalb künftig von einer weiterhin geringeren Zahl von Streitigkeiten und davon aus, dass derzeit anhängige Rechtsverfahren auch künftig mit aus der Vergangenheit bekannten Ergebnissen abgeschlossen werden.

In der Gesamtschau ist es deshalb für die Anleger weiterhin von großem Interesse, Störungen der Vertragsverhältnisse zu begrenzen und den Erhalt von Beteiligungen zu fördern.

Liquiditätsrisiko 2007

Es liegt in der Natur der Sache, dass Unternehmen, wenn sie kein professionelles Liquiditätsmanagement betreiben, regelmäßig mit Liquiditätsrisiken konfrontiert werden. Durch Lieferanten und reguläre, wie auch in Einzelfällen vorzeitige Beendigungen von Engagements werden zum Teil große Beträge abgerufen, die im laufenden Geschäftsbetrieb vorzuhalten sind. Die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG hat hierfür eigens ein Finanzplanungstool entwickelt, um langfristig vorausschauend die erforderlichen Mittel bereitzustellen. Hierbei unterstützen sie umfangreiche Planungsinstrumente, um jederzeit ausreichend Liquidität vorzuhalten. Liquiditätsrisiken sind deshalb aktuell nicht zu erkennen.

Gesamtrisiko 2007

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 2007

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

Ausblick Wertpapiere 2008

Das Management rechnet in 2008 mit einem schwierigen Aktienjahr. Sobald jedoch die Wachstumsunsicherheiten nachlassen und die Auswirkungen der Finanzkrise in den USA absehbar sind, könnte sich das Börsenklima erneut verbessern. Bei einer anhaltend starken Volatilität werden Gewinn- und Verlustpotenzial wohl wieder eng beieinanderliegen. Die Gesellschaft kalkuliert deshalb bei moderaten Annahmen für das neue Börsenjahr vorausblickend den Zuwachs unterhalb desjenigen des Vorjahres.

Bei ihrer vorausschauenden Anlagestrategie wird die Gesellschaft potenzielle politische und konjunkturelle Risiken (z.B. die Ölpreisentwicklung, Dollarschwäche, evtl. Folgen der Subprime-Krise in den USA u.Ä.) im Blick behalten, die auch bei den guten Aussichten der erwarteten Entwicklung entgegenstehen könnten.

Ausblick Immobilien 2008

Unabhängige Experten erwarten eine Erholung des deutschen Immobilienmarktes in 2008. Kurzfristig wird auf dem gewerblichen Immobilienmarkt mit stabilisierenden Entwicklungen gerechnet. Auf längere Sicht sind hingegen Abschwächungstendenzen abzusehen.

Bei Wohnimmobilien zeichnet sich eine stabile bis positive Situation mit leicht steigenden Preisen für Wohneigentum und Wohnungsmieten sowie stabilen bis leicht steigenden Grundstückspreisen ab.

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG ist bestrebt, in 2008 das positive Umfeld für ihre Anleger zu nutzen. So sollen im Rahmen einer Portfolioum-

schichtung Objekte verkauft, stille Reserven realisiert und neue Immobilien zu attraktiven Konditionen erworben werden. Die Diversifikation von Objekten mit unterschiedlicher Nutzung soll dabei gewahrt bleiben. Daneben wird die Gesellschaft auch weiterhin in ausgewählte Immobilienbeteiligungsgesellschaften investieren, sofern sich hieraus attraktive Renditechancen abzeichnen.

Ausblick Private Equity / Alternative Investments 2008

Der Anteil an Alternativen Investments soll auch in 2008 zu einem ausgewogenen Gesamtportfolio beitragen. Für die bestehenden Private Equity-Beteiligungen stehen weitere Mittelabrufe bevor, die bereits in die Investitionsplanung für 2008 einbezogen sind.

Ausblick Vertragsbeendigungen 2008

Vertragsbeendigungen reichen zum Nachteil der Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens, indem sowohl Mittel abfließen als auch künftige Ratenzahlungen ausbleiben, wodurch der Gesellschaft geringere Investitionsmittel zur weiteren Renditeerzielung zur Verfügung stehen.

Die Gesellschaft wird auch in 2008 gezielt den Erhalt von Beteiligungen fortsetzen. 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 2008 weiterhin über die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage sowie Zukunftsaussichten der Gesellschaft mit der Zielsetzung informieren, das Vertrauen in ihre Vermögensanlage weiter zu festigen.

Mittelzuflüsse in 2008

Das Management rechnet für das Jahr 2008 mit rund 8,8 Mio. Euro an eingehenden Anlegereinlagen. Daneben stehen der Gesellschaft noch rund 2,5 Mio. Euro an freien Kreditmitteln zur Verfügung, die für weitere Investitionen eingesetzt werden können.

Fazit

Die Gesellschaft kann hinsichtlich der Entwicklung ihrer Vermögens- und Ertragslage auf ein gutes Jahr 2007 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 reichen wird. Insbesondere der Zugewinn an Vertrauen der Anleger durch die weitere Intensivierung der Anlegerkommunikation bestärkt das Management in seinem Handeln.

Ausblick 2009

Die Geschäftsleitung erwartet kurzfristig unveränderte Märkte. Bis zum Ende des Jahres 2009 sollte sich die Krise an den weltweiten Finanzmärkten geklärt haben. Bis dahin kann weiterhin mit volatilen Märkten gerechnet werden. Die Gesellschaft geht bei Fortführung ihrer bisherigen Geschäftspolitik von einem annähernd ähnlichen Geschäftsverlauf in 2009 wie in 2008 aus.

Bilanz der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG zum 31.12.2007

Zusammengefasste Darstellung in Anlehnung an § 266 HGB

AKTIVA	2007 in EUR	2006 in EUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	9,00	61,00
Grundstücke und Gebäude	2.109.156,80	2.447.911,65
Geleistete Anzahlungen auf Anlagen im Bau	—	2.561,72
Sonstige Sachanlagen	19.191,00	24.065,00
Finanzanlagen und Beteiligungen	16.822.971,35	5.415.276,57
	18.951.328,15	7.889.875,94
Umlaufvermögen		
Grundstücke und Gebäude	1.067.692,33	—
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	158.542.600,25	172.933.881,66
Wertpapiere	103.500,00	9.461.722,51
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bundesbank- und Postgiroguthaben und Schecks	9.888.942,21	4.006.098,30
	169.602.734,79	186.401.702,47
Rechnungsabgrenzungsposten	15.701,12	602,20
SUMME AKTIVA	188.569.764,06	194.292.180,61

PASSIVA	2007 in EUR	2006 in EUR
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	511.291,88	511.291,88
Gewinnrücklagen, gesetzliche Rücklagen	17.184,70	13.942,60
Bilanzgewinn	62.565,67	60.965,89
	591.042,25	586.200,37
Kapital stille Gesellschafter	186.286.277,54	192.084.610,03
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	7.140,00	—
Sonstige Rückstellungen	119.681,74	151.503,88
	126.821,74	151.503,88
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.020.273,10	1.363.533,62
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	538.489,38	26.122,47
Sonstige Verbindlichkeiten	6.860,05	80.210,24
	1.565.622,53	1.469.866,33
SUMME PASSIVA	188.569.764,06	194.292.180,61

Gewinn- und Verlustrechnung der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG für die Zeit vom 01.01.2007 bis zum 31.12.2007

Zusammengefasste Darstellung in Anlehnung an § 275 HGB

	2007 in EUR	2006 in EUR
Umsatzerlöse	2.497.263,30	2.211.687,12
Erträge aus Wertpapierverkauf	1.482.239,54	1.151.676,91
Miete	182.921,13	156.377,28
Agioerträge	444.987,25	472.250,24
Erträge aus Vertragsauflösungen	350.137,03	404.125,68
Sonstige Umsatzerlöse	36.978,35	27.257,01
Sonstige betriebliche Erträge	473.454,20	1.081.298,33
Auflösung Rückstellungen	2.638,76	82.350,92
Gewinne aus Abgang von immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen	141.967,12	486.806,94
Erstattete Verwaltungskosten	253.057,69	451.686,05
Sonstige betriebliche Erträge	75.790,63	60.454,42
Personalaufwand	-173.284,16	-469.807,72
Abschreibungen	-300.542,16	-212.779,24
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-35.194,35	-95.270,77
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere	-265.347,81	-117.508,47
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.351.136,59	-2.228.805,35
Verwaltung	-1.006.806,39	-1.060.844,22
Anlegerkontenverwaltung	-244.355,44	-306.879,38
Jahresabschluss und Prüfung	-53.758,20	-66.222,25
Rechtsberatung	-424.410,82	-492.949,94
Wertpapiermanagement	-57.918,62	-36.067,42
Sonstige	-226.363,31	-158.725,23
Räume / Objektaufwendungen	-84.699,05	-94.249,89
Nebenkosten	-61.454,49	-52.086,03
Instandhaltung	-2.597,37	-16.510,96
Sonstige Raum- und Objektaufwendungen	-20.647,19	-25.652,90
Marketing und Vertrieb	-97.373,07	-241.519,79
Verkaufsprovisionen Immobilien	-54.677,08	-204.604,33
Vermittlungsprovisionen	-1.000,00	0,00
Sonstiger Marketing- und Vertriebsaufwand	-41.695,99	-36.915,46
Gebühren, Versicherungen und Beiträge	-26.697,27	-59.618,63
Sonstige	-1.135.560,81	-772.572,82
Vertragsauflösungen	-221.442,19	-223.430,62
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	-103.353,55	-88.626,71
Verluste aus Wertpapieren	-547.047,86	-402.506,54
Sonstige	-263.717,21	-58.008,95
Erträge aus Beteiligungen	524.194,77	323.407,55
Finanzergebnis	563.914,98	288.781,84
Zinserträge	376.620,91	216.665,64
Dividenden	187.294,07	72.116,20
Ergebnis vor Steuern	1.233.864,34	993.782,53
Steuern	-44.893,99	-6.595,38
Erträge aus Verlustübernahme	0,00	0,00
Gewinnanteile stille Gesellschafter	-1.124.128,47	-923.602,95
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	64.841,88	63.584,20
Gewinnvortrag aus Vorjahr	60.965,89	40.560,90
Ausschüttung	-60.000,00	-40.000,00
Einstellung in die Gewinnrücklage	-3.242,10	-3.179,21
BILANZGEWINN	62.565,67	60.965,89

ERGEBNIS DER JAHRESABSCHLUSSPRÜFUNG

Die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG hat ihren Jahresabschluss nach den Kriterien für kleine Kapitalgesellschaften im Sinne der §§ 267 Abs. 1, 274 a HGB aufgestellt. Zudem hat die Gesellschaft ihren Jahresabschluss durch eine unabhängige Wirtschaftsprüfungskanzlei prüfen lassen. Um dem Grundsatz der Transparenz gerecht zu werden, hat sie sich dieser Prüfung freiwillig unterzogen, obwohl sie nach § 316 Abs. 1 HGB nicht dazu verpflichtet wäre.

Die Prüfung führte zu keinen Einwendungen. Der Gesellschaft wurde mit Datum vom 6. August 2008 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 steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und 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 2007 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 2007 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 ins-

besondere auf die Finanz- und Investitionsplanungen; den Investitionsvorhaben für das Geschäftsjahr 2007 wurde – soweit erforderlich – zugestimmt. Daneben wurde der Aufsichtsrat laufend über Maßnahmen zum Ausbau der Kundenbeziehungen und deren Auswirkungen informiert.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007 ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die in der ordentlichen Hauptversammlung vom 25. September 2007 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 Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und für die im Geschäftsjahr 2007 geleistete Arbeit seinen Dank aus.

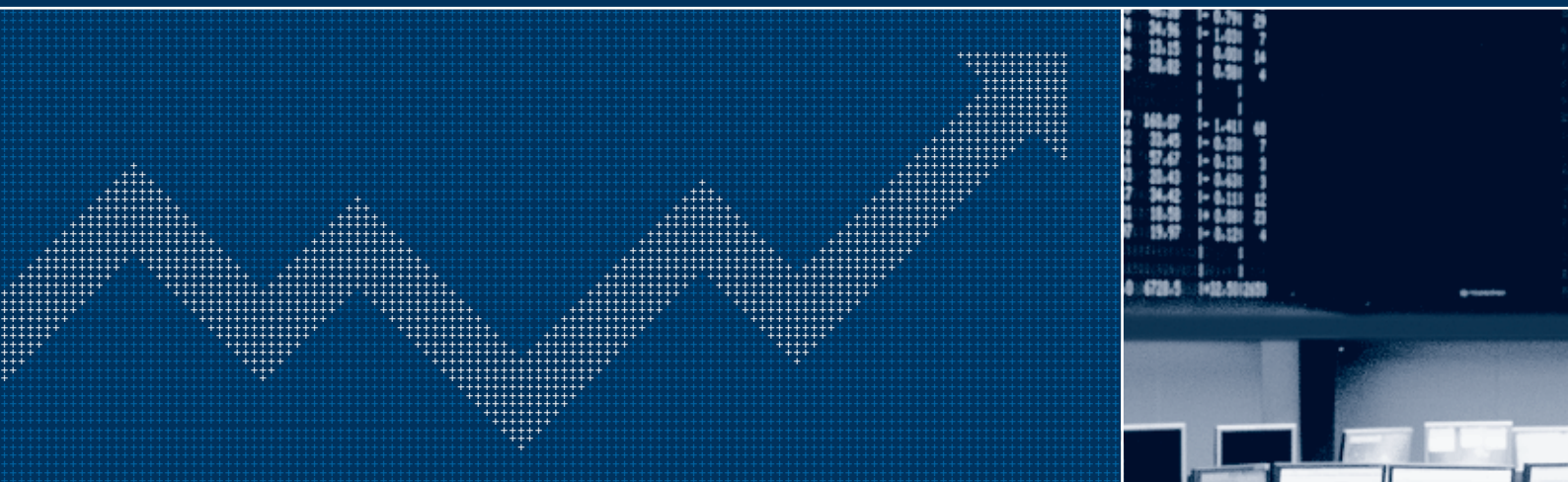
Markdorf, 16. August 2008

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

www.suedwestrentaplust.de



Südwest Finanz Vermittlung Dritte 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
E-Mail: service@suedwestrentaplust.de