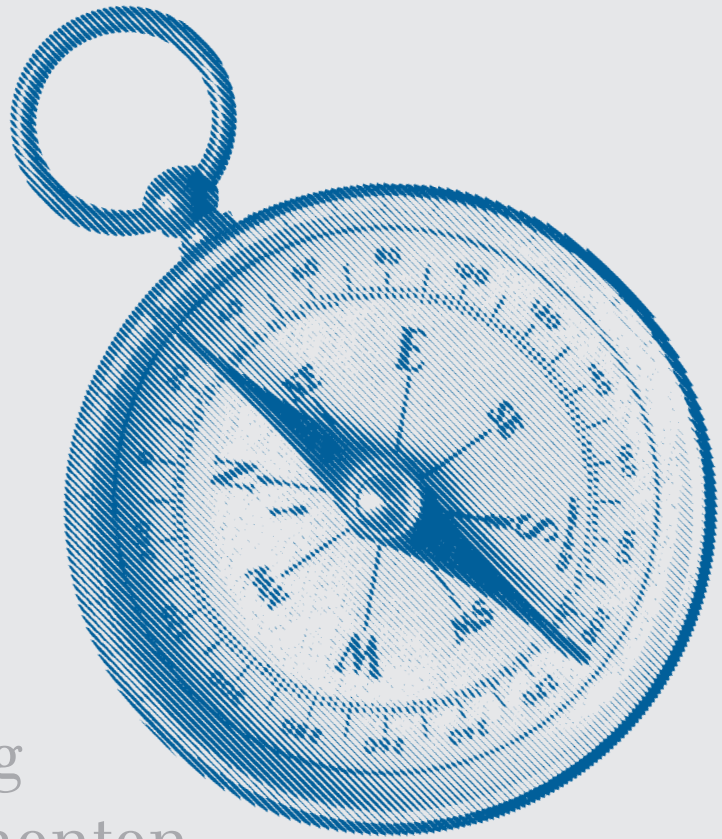


GESCHÄFTSBERICHT
2011

SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG DRITTE AG



Klare Orientierung in den Anlagesegmenten

Mit Investitionen in überwiegend Substanzwerte der Kernsegmente Immobilien, Immobilienbeteiligungen, Alternative Investments und Private Equity entwickelt die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG aus einzelnen Investitionschancen bedarfsgerechte Kapitalanlageprodukte.

Als Sachwertspezialist mit einem starken Netzwerk bringen wir dabei Partner, Investoren und geeignete Objekte zusammen. Die einzelnen Objekte managen wir aktiv, effektiv und transparent im Sinne unserer Kunden.

Aspekte der Sicherheit haben für unser Mitunternehmerkonzept den größten Stellenwert. Dabei sind wir in unseren Anlageentscheidungen langfristig orientiert – mit Fokus auf aussichtsreiche Perspektiven und nachhaltige Werte in Deutschland. Bewährter Service, Transparenz und Zuverlässigkeit sollen weiterhin unseren Dialog prägen.

Inhaltsverzeichnis

02	VORWORT DES VORSTANDS
04	ENERGIEWENDE MACHBAR – EINE MODERNE UMWELTPOLITIK FÜR DEUTSCHLAND
11	DAS INVESTITIONSJAHR 2011
	14 Immobilien
	18 Wertpapiere
	20 Alternative Investments
	21 Private Equity
	22 Immobilienobjekte
27	LAGEBERICHT
34	JAHRESABSCHLUSS
	34 Bilanz
	36 Gewinn- und Verlustrechnung
	39 Ergebnis der Jahresabschlussprüfung
	40 Bericht des Aufsichtsrats

Jürgen Koterzyna,
Vorstand der
Südwest Finanz
Vermittlung Dritte AG



Vorwort des Vorstands

VEREHRTE GESELLSCHAFTER UND GESCHÄFTSFREUNDE, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

nach den beiden Krisenjahren 2008 und 2009 nahmen die Erträge der meisten Unternehmen in 2010 und 2011 deutlich zu. Speziell in der ersten Jahreshälfte 2011 setzten sich der globale Wirtschaftsaufschwung und die kräftige Konjunkturerholung in Deutschland zunächst fort. Im Sommer verschärfte sich jedoch die europäische Staatsschuldenkrise, sodass die Unsicherheit an den Finanzmärkten zunahm und sich die Konjunktur spürbar abkühlte. Auslöser waren Zweifel, ob Griechenland mit Hilfskrediten der europäischen Partnerländer, der EU und des IWF nachhaltig seine Wachstums- und Schuldenprobleme in den Griff bekommen würde.

Ein Staatsbankrott Griechenlands und ein Zerfall der Eurozone erschienen möglich. In der Folge verloren Staatsanleihen ihre Einstufung als quasi risikolose Anlageklasse. Befürchtungen um Ausfälle bei Staatsanleihen und eine folgende Bankenkrise führten zu zunehmender Verunsicherung an den Finanzmärkten sowie bei Unternehmen und Verbrauchern.

In diesem unsicheren Umfeld reagierte die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG weiterhin bewusst konservativ. Folgerichtig gewichteten wir Immobilienbeteiligungen in unserem Portfolio noch stärker und legten einen Teil unserer Mittel auf verzinslichen Tages- und Festgeldkonten an.

Das Jahr 2011 war gekennzeichnet von einem konjunkturellen Wachstum. Dieses verlor im Laufe des Jahres an Dynamik. Vor allem die japanische Wirtschaft litt unter den Folgen der Erdbebenkatastrophe vom März 2011. An den Kapitalmärkten sorgte die Staatsschuldenkrise in einigen Ländern Europas weiterhin für große Unsicherheit.

Nach der Atomkatastrophe im japanischen Fukushima im März 2011 beschloss die Bundesregierung die Energiewende: den Ausstieg aus der Atomenergie und die Gestaltung einer neuen Energielandschaft.

Ein seriöser Ausblick auf die zu erwartenden wirtschaftlichen Entwicklungen im Jahr 2012 und darüber hinaus ist nur bedingt möglich. Die konjunkturellen Aussichten haben sich in den vergangenen Monaten wieder eingetrübt, weswegen vorerst nicht mit einer Fortsetzung des wirtschaftlichen Aufschwungs zu rechnen ist. Dies gilt sowohl global als auch auf den Euroraum und Deutschland bezogen.

Auch 2012 wird die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG im Interesse des Erhalts unseres Gesellschaftsvermögens keine größeren Risiken eingehen, solange sich die bestehenden Unsicherheiten nicht hinreichend eingrenzen lassen. Hierbei können wir auf die Kompetenz und die umfassende Erfahrung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vertrauen, bei denen ich mich an dieser Stelle ganz besonders für die geleistete Arbeit bedanke. Mein Dank gilt natürlich auch unseren Gesellschaftern und Geschäftsfreunden für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Mit freundlichen Grüßen,



Jürgen Koterzyna
Markdorf, im September 2012



Mit Energie umdenken

Die Energiepolitik in Deutschland steht vor Richtungsentscheidungen. Nur wenn es gelingt, das Energiesystem auf Effizienz und emissionsfreie Energieträger umzustellen, verdient die „Energiewende“ ihren Namen.

Viele Bürgerinnen und Bürger beobachten die Umsetzung der Energiewende in Deutschland kritisch. Ihre Fragen nach einer Finanzierung des Netzausbaus oder nach der Ausgestaltung der Energiemärkte der Zukunft sind nach wie vor ungeklärt.

Energiewende machbar – eine moderne Umweltpolitik für Deutschland

DER WEG IN EINE BESSERE ZUKUNFT...?!

Nach der Atomkatastrophe im japanischen Fukushima im März 2011 beschloss die Bundesregierung im Sommer desselben Jahres, der Atomenergie den Rücken zu kehren. Aufgrund einer Sicherheitsneubewertung wurden die älteren acht der 17 deutschen Atomkraftwerke stillgelegt. Verabschiedet wurde außerdem ein Zeitplan, nach dem auch die verbliebenen neun Reaktoren bis zum Jahr 2022 vom Netz gehen sollen. Was bezeichnet genau die Energiewende, welche Perspektiven gibt es und wie können diese finanziert werden?

ETAPPEN UND ZIEL DER ENERGIEWENDE

Bis zum Jahr 2050 soll der Anteil der erneuerbaren Energien am Strommix bis zu 80 Prozent betragen und damit der Umbau der deutschen Energielandschaft abgeschlossen sein. Und schon jetzt sind die erneuerbaren Energien auf dem Vormarsch. Vom Jahr 2010 zu 2011 ist der Anteil der regenerativen Energien am Gesamtstromangebot von 17 auf 20 Prozent gestiegen. Das entspricht rund 122 Milliarden Kilowattstunden, die durch „grüne“ Energie aus Sonne, Wind und Wasser eingespeist wurden – damit können 34 Millionen durchschnittliche Haushalte ein Jahr lang versorgt werden. Der Energieanteil aus regenerativen Energien soll bis 2020 mindestens 35 Prozent am gesamten Stromangebot betragen.

DEUTSCHLAND SETZT WELTWEIT MASSSTÄBE

International sieht sich Deutschland als Vorreiter im Umwelt- und Klimaschutz sowie als Pionier beim Ausbau erneuerbarer Energien. Mit seinen hochgesteckten Zielen der Energiewende wird der Wissens- und Technologiestandort Deutschland unter Beweis stellen müssen, durch die Entwicklung neuer und die Fortentwicklung etablierter Energiequellen seine weltmarktführende Stellung auszubauen.

Deutschland ist und bleibt Vorreiter im Umwelt- und Klimaschutz.

Das Ziel, eine der innovativsten, effizientesten und umweltfreundlichsten Volkswirtschaften zu werden, ist mit wirtschaftlichen, infrastrukturellen und technologischen Herausforderungen verbunden. Daraus ergeben sich große Chancen für Deutschland und seine Wirtschaft, beispielsweise für Unternehmen, die Dienstleistungen zur Energieeinsparung anbieten, für das Baugewerbe sowie für Unternehmen, welche Anlagen zur Nutzung von

Der Ausbau erneuerbarer Energien ist ein Problem, wenn stark geförderter Ökostrom durch die EEG-Umlage zu steigenden Strompreisen für die Bürger führt.



„grüner“ Energie und zur Verbesserung der Energieeffizienz herstellen. Hier entstehen die Märkte der Zukunft, in denen Deutschland schon heute oftmals Weltmarktführer ist. Durch die steigenden internationalen Energiepreise aufgrund der steigenden Nachfrage nach Energie in Asien und anderen Wachstumsregionen bei gleichzeitig knapper werdenden Öl-, Gas- und Kohlebeständen ist eine Abkehr von fossilen Energieträgern für die deutsche Wirtschaft von enormer Wichtigkeit, um Wettbewerbsfähigkeit und eine sichere Versorgung zu gewährleisten. Reduzierung des Energieverbrauchs und Effizienzsteigerungen bei Gewinnung, Transport und Verbrauch stellen Entwicklungspotenziale dar, die Deutschland für sich nutzen kann. Dadurch ist es möglich, Technologie- und Standortvorteile zu gewinnen und Pionier auf diesen Leitmärkten der Zukunft zu werden.

HERAUSFORDERUNG SICHERE STROMVERSORGUNG

„Grüne“ Technologien sind attraktiv für Auslandsmärkte.

Das Ziel und die Herausforderung der Energiewende ist es, mittelfristig die Stromversorgung in Deutschland mit Energiequellen abseits des Atomstroms sicherzustellen. Im Mittelpunkt der Energiewende steht die Erzeugung von Strom vor allem durch nicht fossile Quellen, wie Wind, Wasser und Sonne. Die Schwierigkeit hierbei liegt in der nicht regelbaren Kraftwerksleistung. Die Einspeisung in das Stromnetz wird also volatiler und etwaig gegenläufig zum aktuellen Strombedarf. Um Differenzen zwischen dem Angebot und der konstant sicheren Versorgung der Verbraucher auszugleichen, sind neue Speichertechnologien gefragt, die einen Energieüberschuss speichern und ihn dann abgeben, wenn die Anlagen aufgrund von Windstille oder schwacher Sonnenintensität weniger oder keinen Strom produzieren. Denkbar wäre der Ausbau von Pumpspeicherwerken oder die Entwicklung anderer innovativer Speichertechnologien.

Wind, Wasser, Sonne und Biomasse sind als Energiequellen gratis und unbegrenzt verfügbar. Energie daraus wird nahezu CO₂-frei erzeugt.

Nachwachsende Biomasse sorgt dabei in Fern- und Nahwärmenetzen für eine umweltfreundliche Wärmeversorgung.



ÜBERGÄNGE SCHAFFEN MIT BRÜCKENTECHNOLOGIEN

Um den Übergang in die Ära der regenerativen Energien zu bewältigen und damit einhergehend spätestens ab dem Jahr 2022 keine Energie aus Atomkraftwerken zur Stromversorgung zu benötigen, sind sogenannte Brückentechnologien notwendig. Diese gewährleisten für eine sichere Versorgung, indem sie den Energiebedarf decken, der durch erneuerbare Energien noch nicht bedient werden kann. Zu diesen Übergangstechnologien zählen vornehmlich fossile Energiequellen wie Kohle und Erdgas. Jedoch ist besonders die Energiegewinnung aus Kohle sehr CO₂-intensiv. Kraftwerke werden deshalb modernisiert oder als hocheffiziente Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung ausgebaut.

Energieversorgung muss sicher und bezahlbar bleiben.

NEUE ENERGIELANDSCHAFTEN UND STROMTRASSEN

Bis zum Jahr 2050 soll die Energielandschaft so umgebaut werden, dass künftig Energie vorwiegend aus regenerativen Quellen stammt. Aufgrund der örtlichen Entkopplung von Stromgewinnungs- und Verbrauchszentren werden neue Stromtrassen benötigt. Allein bis zum Jahr 2022 sind 3.800 Kilometer zusätzliche Trassen geplant. Bis heute sind gerade 200 Kilometer gebaut worden (Stand 03/2012). Der Ausbau bedeutet nicht nur Eingriffe in das Landschaftsbild, sondern ist auch mit erheblichen Kosten verbunden. Die Netzbetreiber rechnen für den Ausbau der Stromtrassen um 3.800 Kilometer sowie für die Optimierung des bestehenden Netzes mit Kosten von rund 20 Milliarden Euro. Eine weitere Herausforderung ist es, den Energieverlust beim Transport des Stroms über lange Strecken einzudämmen. Deshalb soll auf 2.100 der 3.800 Kilometer zum ersten Mal in Deutschland die HGÜ-Technik (Hochspannungs-Gleichstrom-Übertragung) zum Einsatz kommen.



Sonnenenergie gehört zu den erneuerbaren Energien, die nach menschlichen Zeitmaßstäben unerschöpflich zur Verfügung stehen.

Bei ihrer Nutzung wird zwischen Photovoltaikanlagen, mit denen Strom erzeugt wird, der ins Netz eingespeist wird, und Sonnenkollektoren, die Heizkosten sparen, weil Wasser für den eigenen Haushalt erwärmt wird, unterschieden.

Wichtiger Aspekt der Energiewende ist eine Verminderung des Energieverbrauches.

EINSPARPOTENZIALE BEI ELEKTROGERÄTEN UND GEBÄUDESANIERUNGEN

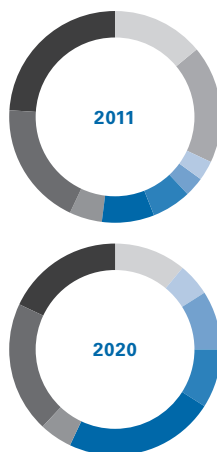
Eine Abkehr von der Kernenergie bei zeitgleicher Einhaltung der ambitionierten Klimaziele ist nicht nur durch die Umgestaltung des deutschen Energiesektors zu erreichen. Weniger Energie verbrauchen – das ist einer der wichtigsten Schritte zur Energiewende. Energieeinsparpotenziale bestehen nahezu überall. Die Herausforderung ist, sie zu nutzen: durch Entwicklung und Kauf verbrauchsarmer Elektrogeräte, Fahrzeuge oder Speicher, die überschüssige Energie auffangen; aber auch durch persönliches Engagement von Privatpersonen oder Investoren. Ein wesentlicher Beitrag dazu ist die Gebäudesanierung, wo sich bei fachgerechter Dämmung über 80 Prozent Energie einsparen lassen. Gesellschaftliche Akzeptanz sowie staatliche Förderungen und Investitionsanreize sind für die Zielerreichung notwendig.

HERAUSFORDERUNG FINANZIERUNG

Die Basis und Voraussetzung für ein Engagement seitens privatwirtschaftlicher Investoren sind auf lange Sicht stabile gesetzliche und ordnungspolitische Rahmenbedingungen, denn nur dann sind Investitionen konkret und sicher zu planen. Unsicherheit über die Rechtslage würde Einschätzungen bezüglich des Risikos solcher Investments seitens der Investoren sowie der Finanzwirtschaft negativ beeinflussen und damit die Finanzierung schwieriger machen und/oder verteuern. Erschwerend kommt hinzu, dass politische Rahmenbedingungen oftmals noch nicht umgesetzt worden sind. Somit kommen Investitionen in neue Kraftwerke, Wind- und Solaranlagen sowie in den notwendigen Ausbau der Stromtrassen



ENTWICKLUNG STROMMIX IN DEUTSCHLAND, ANGABEN IN %



	2011	2020
Erdgas	14	11
Kernenergie	18	—
Sonstiges	4	6
Steinkohle	19	20
Braunkohle	25	17
Erneuerbare Energien		
Wasserkraft	3	5
Photovoltaik	3	9
Bioenergie	6	9
Windenergie	8	23

Schätzungen des BEE, Bundesverband Erneuerbare Energie e.V.

nur zögerlich voran. Verschiedene Studien gehen von einem Investitionsbedarf durch den geplanten umfassenden Um- und Ausbau der Energieversorgung von rund 200 Milliarden Euro bis zum Jahr 2020 aus.

Investitionen in regenerative Energien sind oftmals immens und müssen deshalb langfristig finanziert werden.

HERAUSFORDERUNGEN UND ANTWORTEN

Die Steigerung der Energieeffizienz wird die tragende Säule des Energiekonzepts bleiben. Die Erfolge der Vergangenheit – der seit Jahren rückläufige Energieverbrauch in Deutschland verbunden mit einem dennoch ganz beachtlichen Wirtschaftswachstum – können nur wenige Mitgliedstaaten in der EU vorweisen. Die Hauptarbeit des grundlegenden Umbaus des Energiesystems ist allerdings erst weiter noch zu leisten. Der neue Bundesumweltminister Peter Altmaier hat mit der Energiewende ein Mammutprojekt übernommen. Ein Jahr nach der Beschlussfassung drängt die Zeit sehr: Weichenstellungen für Investitionen in neue Netze, mehr Energiespeicher und neue Kraftwerke sind dringend notwendig. Politische Entscheidungen und die Bereitschaft jedes einzelnen Bürgers bleiben gefordert, um den Energiemarkt nachhaltig und klimafreundlich umzugestalten. Die große Aufgabe ist, das kostengünstig zu realisieren, um negative Auswirkungen auf Wirtschaft, Arbeitsplätze und privaten Konsum zu vermeiden.



Starker Wirtschaftsstandort im globalen Markt

Deutschland zählt zu den am höchsten entwickelten und leistungsfähigsten Industrienationen und ist eine der größten Volkswirtschaften weltweit. Auf diesen Markt konzentrieren sich die Aktivitäten der Südwest.

Mit 82 Millionen Einwohnern ist Deutschland zudem der größte und wichtigste Markt in der Europäischen Union (EU). Die deutsche Volkswirtschaft konzentriert sich auf industriell hergestellte Güter und Dienstleistungen. Vor allem die Produkte des deutschen Maschinenbaus, Kraftfahrzeuge und chemische Erzeugnisse werden international geschätzt.

Das Investitionsjahr 2011

WELTWIRTSCHAFT ENTWICKELTE SICH STARK UNTERSCHIEDLICH

Mit ihrer klaren Positionierung und einer den wirtschaftlichen Gegebenheiten angepassten flexiblen Anlagestrategie konnte sich die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG auch im abgelaufenen Geschäftsjahr am Markt positionieren.

Globales Wachstum durch Sparkurse und Verunsicherung gelähmt

Nach der Erholung der weltweiten Wirtschaft im Jahr 2010 und einem gesamten Bruttoinlandsprodukt (BIP) von 5,1 Prozent wurde auch das Investitionsjahr 2011 von stetiger ökonomischer Dynamik geprägt. Jedoch hemmten die Sparkurse der meisten Industriestaaten sowie die andauernde Ungewissheit im Bankensektor das Gesamtwachstum. Folglich stieg die globale Wirtschaftsleistung im Jahr 2011 um 4,0 Prozentpunkte.

Die USA verzeichneten ein deutlich geringeres Wachstum mit 1,7 Prozent. Als Ursachen werden die hohe Zahl der US-amerikanischen Arbeitslosen sowie öffentliche und private Schulden angegeben. Japan litt unter dem Erdbeben und Tsunami sowie der Atomreaktorkatastrophe, die ein schrumpfendes BIP für das Land zur Folge hatten. Gleichzeitig stieg die Wirtschaftsleistung vieler rohstoffexportierender Länder in Lateinamerika – mit Ausnahme von Brasilien. Hier wurde der Real aufgewertet und somit die positive Entwicklung der Wirtschaftsleistung behindert. Die wichtigste Stütze der Weltwirtschaft im Jahr 2011 war mit einer beeindruckenden Wachstumsrate von 9,3 Prozent die Volksrepublik China, obwohl hier die Konjunkturprogramme ausliefen. Während die Wirtschaftsleistung Mittel- und Osteuropas um 4,2 Prozent wuchs, stagnierte oder schrumpfte das BIP in Süd- und Westeuropa aufgrund der Staatsschuldenkrise.

Wachstumsrate von 9,3 Prozent in der Volksrepublik China stützt die Weltwirtschaft.

Der Euroraum auf Sparkurs

2011 trafen umfangreiche Sparprogramme erneut Griechenland, Irland, Portugal und Spanien. Außerdem kam Italien als weiteres Krisenland hinzu. Frankreich verfolgt das Ziel, die Neuverschuldung auf drei Prozent des BIPs zu senken. Dazu hebt das Land die Steuern für Besserverdiener und diskutiert über eine Steuererhöhung auf Alkohol sowie Erfrischungsgetränke. Solche Einnahmen durch Steuern und zusätzliche Sparmaßnahmen sind in Europa weiterhin im Dialog.

Die deutsche Wirtschaft wuchs um 3,7 Prozent.

Nach dem Konjunkturunbruch im Jahr 2009 stieg die deutsche Wirtschaftsleistung im Jahr 2010 um 3,7 Prozent. Im Investitionsjahr 2011 verzeichnete das BIP einen erneuten Aufstieg um 3,0 Prozent, was vor allem auf die Ausgaben im privaten Konsum zurückzuführen ist. Somit wurde die Top-Leistung von 2010 zwar nicht übertroffen, jedoch die wirtschaftliche Erholung in Deutschland bestätigt.

SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG DRITTE AG

Die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG hat sich nach dem unerwartet deutlichen wirtschaftlichen Aufschwung in Deutschland den geänderten Marktbedingungen nach der Krise angepasst. Nach wie vor bleibt aber eine breite Diversifikation zur Risikonivellierung unsere Prämisse, wobei Sachwertanlagen tendenziell der Vorzug gegeben wird. Die Mittel der Gesellschaft wurden teilweise auf Tages- und Festgeldkonten verzinslich angelegt. Auch im Jahr 2011 wurden keine Wertpapierumsätze getätigt.

VERMÖGENSPORTFOLIO (GESAMT: 41,6 MIO. EURO)



	Stand: 31.12.2011
Immobilien und Beteiligungen	16,6 Mio. EUR
Alternative Investments (insbesondere Schiffe)	7,3 Mio. EUR
Finanzanlagen Geldmarkt	9,3 Mio. EUR
Liquidität	1,8 Mio. EUR
Private Equity	6,6 Mio. EUR

DIE ENTWICKLUNG DES GESAMTPORTFOLIOS

Zum Jahresende 2011 hatte die Gesamtsumme des Portfolios der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG, welches aus den Anlageklassen Immobilien, Geldmarkt- und Finanzanlagen sowie aus liquiden Mitteln, Private Equity und Alternativen Investments besteht, einen Wert von 41,6 Mio. Euro (Vorjahr: 41,6 Mio. Euro). Somit blieb der Wert des Gesamtportfolios auf dem Niveau des Vorjahres.

Die Assetklasse Immobilien bzw. Immobilienbeteiligungen reduzierte sich mit 16,6 Mio. Euro (Vorjahr: 19,2 Mio. Euro) auf einen Anteil am Gesamtvermögen von 39,9 Prozent (Vorjahr: 41 Prozent). Die Rendite aus der aktiven Vermietung betrug im Berichtsjahr 6,4 Prozent vor Kosten (Vorjahr: 5,2 Prozent).

Die noch kurzfristig geparkten Wertpapiermittel wurden weiter in Immobilien investiert.

Auf verzinsliche Geldmarkt- und Finanzanlagen entfiel zum Bilanzstichtag mit 9,3 Mio. Euro (Vorjahr: 2,1 Mio. Euro) eine Gewichtung von 22,3 Prozent. Der Gesellschaft stand zum 31.12.2011 ein Liquiditätspolster von 1,8 Mio. Euro (Vorjahr: 1,7 Mio. Euro) zur Verfügung. Die Geldmarkt- und Finanzanlagen generierten im Berichtsjahr 308 TEUR (Vorjahr: 312 TEUR) Zinsen.

Aus Geld- und Finanzanlagen wurden Zinsen in Höhe von 308 TEUR erwirtschaftet.

Die Anlageklasse Alternative Investments umfasste zum Jahresende 2011 Unternehmensbeteiligungen und Dachfonds, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien, Schiffe sowie Private Equity erfolgten – auch mittelbar über sogenannte „Secondaries“.

Zusammen mit dem Segment Private Equity waren Beteiligungen in Höhe von 13,9 Mio. Euro (Vorjahr: 18,6 Mio. Euro) bzw. 33,4 Prozent (Vorjahr: 44,7 Prozent) am Gesamtportfolio vertreten.

Der Bereich Private Equity war mit 6,6 Mio. Euro (Vorjahr: 6,0 Mio. Euro) investiert und der Bereich Alternative Investments mit 7,3 Mio. Euro (Vorjahr: 8,1 Mio. Euro).

ORDENTLICHE VERTRAGSBEENDIGUNGEN BELASTEN GESAMTERGEBNIS

Vor dem Hintergrund der kritischen Situation auf den Finanz- und Kapitalmärkten blickt die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG auf ein volatiles Jahr zurück. Die erfolgreichen Immobilienveräußerungen und die positiven Ergebnisse aus den PE-Dachfonds wurden von den Verlusten im mittelbaren Anlagebereich und den ordentlichen Vertragsbeendigungen kompensiert, sodass den atypisch stillen Gesellschaftern für 2011 Verluste in Höhe von –2,7 Mio. Euro (Vorjahr: –2,8 Mio. Euro) zugewiesen wurden. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt im abgelaufenen Geschäftsjahr 8 TEUR (Vorjahr: 29 TEUR).

ENTWICKLUNG ANLEGERVERTRÄGE

Zum Jahresende 2011 verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG 8.720 Verträge (Vorjahr: 9.524 Verträge). Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich auf 276 Verträge und liegt damit unter dem Wert des Vorjahres (324). Weitere 1.624 Verträge (Vorjahr: 727 Verträge) wurden nach dem 31.12.2011 nach Ablauf der vertraglich geregelten Laufzeit beendet und ausbezahlt. Im Jahr 2011 flossen der Gesellschaft rund 6,6 Mio. Euro aus laufenden Ratenzahlungen zu.

Einzahlungen in Höhe von 6,6 Mio. Euro.

Das Management rechnet für 2012 mit ca. 5,3 Mio. Euro (Vorjahr: 7,3 Mio. Euro) an eingehenden Anlegerinvestitionen.

Immobilien

IMMOBILIENPREISE FOLGEN NEUEN TRENDS

Weltweit waren 2011 gegenläufige Entwicklungen der Immobilienpreise zu beobachten: Während sich die USA nur schwer vom Platzen der Immobilienblase und der daraus resultierenden Finanzkrise erholten, boomte es in den meisten asiatischen Ländern, sodass die Regierungen um eine neue wirtschaftliche Überhitzung bangen. Das Augenmerk sei besonders auf China, Indien und Singapur gerichtet, die viele internationale Investoren anlocken und darüber hinaus ihrer Bevölkerung Kredite mit guten Konditionen zur Verfügung stellen. In der deutlichen Mehrheit der Euroländer sind die Immobilienpreise trotz Staatsverschuldungen gestiegen. Einen bemerkenswerten Preisanstieg von etwa sechs Prozent verzeichneten Dänemark, Norwegen und Schweden.

IMMOBILIENPREISE FOLGEN NEUEN TRENDS

Der deutsche Immobilienmarkt hat sich im Geschäftsjahr 2011 mit einem Preisanstieg von rund drei Prozent positiv entwickelt. Bemerkenswert waren die überaus starke Nachfrage nach Neubau-Eigentumswohnungen und die folglich steigenden Kauf- und Mietpreise für diese Immobilie. Grund dafür ist der Wunsch nach Sicherheit vieler Privatpersonen, die durch die Finanz- und Eurokrise zögerlich handeln. Einen vergleichsweise geringeren Zuwachs hatte der deutsche Büromarkt, der hauptsächlich von den Ladenmieten in 1a-Lagen getragen wurde. Außerdem erwiesen sich Investitionen in Einzelhandelsflächen in besten Lagen sowie in Einkaufszentren als überaus rentabel.

BOOM IN DEUTSCHLAND – EIGENTUMSWOHNUNGEN SIND GEFRAGT

Experten rechnen mit weiterhin steigenden Mietpreisen.

Für das Jahr 2012 rechnen Immobilienmarktexperten mit weiterhin steigenden Kauf- und Mietpreisen für Wohn-, Büro- und Handelsimmobilien. Insbesondere die Wohnungspreise in Großstädten werden kontinuierlich steigen und hier steuern die Mieten je Quadratmeter auf die 20-Euro-Marke zu. Zudem soll die Nachfrage nach Büros in 1b-Lagen steigen, da die wachsende deutsche Wirtschaft auch in 2012 mehr Platz für weitere Arbeitnehmer benötigen wird. Auf dem Gebiet der Handelsimmobilien schätzen Experten den Höchststand der 1a-Ladenmieten.

IMMOBILIENÜBERSICHT

Zugangsdatum	Objekt	Kaufpreis ^{1,3} in EUR	Verkehrswert in EUR	Buchwert 31.12.2011	Mieteinnahmen in EUR 2011	Mietrendite ² in %
10.2004	Markdorf, Am Sonnenhang 1-3	196.700	297.000	189.841	13.545	6,9
06.2006	Friedrichshafen, Ehlerstraße 19	453.200	530.000	434.610	31.260	6,9
07.2006	Leipzig, Oberläuterstraße 23+25	700.400	663.000	664.785	41.675	6,0
12.2007	Ludwigshafen, Blütenweg 4+6	870.874	950.000	870.874	61.298	7,0
	Gebäude gesamt	2.221.174	2.440.000	2.160.110	147.778	6,7
Verkäufe			Veräußerungsgewinne 2011		288.702	
	Gebäude und Grundstücke gesamt	2.221.174	2.440.000	2.160.110	436.480	19,7

Co-Investments

	Beteiligung DRE II (Duisburg, Hanielstraße 36/38)	9.324.000	9.324.000	8.819.000	212.375	3,7
	Beteiligung DRE IV (Duisburg, Ottostraße 58-64)	990.000	990.000	950.000	24.500	1,8
	Beteiligung DRE V (Bergheim, Gutenbergstraße 23-35)	3.088.000	3.088.000	3.088.000	136.850	4,9
	Beteiligung DRE VI (Stuttgart/Leonberg)	50.000	50.000	50.000		
	HTB Immobilienfonds	934.759	710.000	792.000		2,7
	BIG Immobilienbeteiligung	1.200.000	1.320.000	1.288.000	100.000	8,3
	peg Loft Frankfurt GmbH & Co. KG	500.000	500.000	500.000	50.000	10,0
	Immobilienbeteiligungen gesamt	16.086.759	15.982.000	15.481.000	523.725	4,5
	Anlageklasse Immobilien	18.307.933	18.422.000	17.641.110	960.205	5,4

1) Kaufpreis inkl. evtl. angefallener Provisionen (netto)

2) auf volles Jahr prognostizierte Mietrendite (vor Kosten)

3) bereinigt um evtl. Verkäufe

MIETRENDITE KONNTE ERHÖHT WERDEN

Mietrendite beträgt
6,7 Prozent.

Das Immobilienportfolio umfasst nach dem Verkauf von Freiburg (Übergang von Nutzen und Lasten in 2012) nun vier Objekte. Aus der aktiven Vermietung erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 6,7 Prozent (Vorjahr: 5,2 Prozent). In 2011 wurden in den Objekten Markdorf, Freiburg und Ludwigshafen Veräußerungen in Höhe von 695 TEUR getätigt, weitere Verkäufe sind für 2012 geplant bzw. bereits realisiert. Die Gesellschaft trat weiterhin als Co-Investor bei mittelbaren Immobilienprojekten auf.

Der Wert des Immobilienbestandes der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG summiert sich zum Jahresende 2011 auf 2,4 Mio. Euro (Vorjahr: 2,9 Mio. Euro).

WEITERE IMMOBILIENBETEILIGUNG REALISIERT

Im Beteiligungsprojekt DER III sind inzwischen 65 Prozent der neu gestalteten Wohnungen im renovierten „Roten Riesen“ vermietet, dazu kommen weitere knapp 900 m² für fünf Arztpraxen.

Bei der Mezzanine-Beteiligung an der peg Loft Frankfurt ergaben sich kleine architektonische Planänderungen, die das Objekt noch schöner und besser in die Umgebung integriert wirken lassen. Zudem konnte dadurch mehr Fläche gewonnen werden. Der Verkaufsstand liegt bereits zum Baubeginn bei über 75 Prozent.

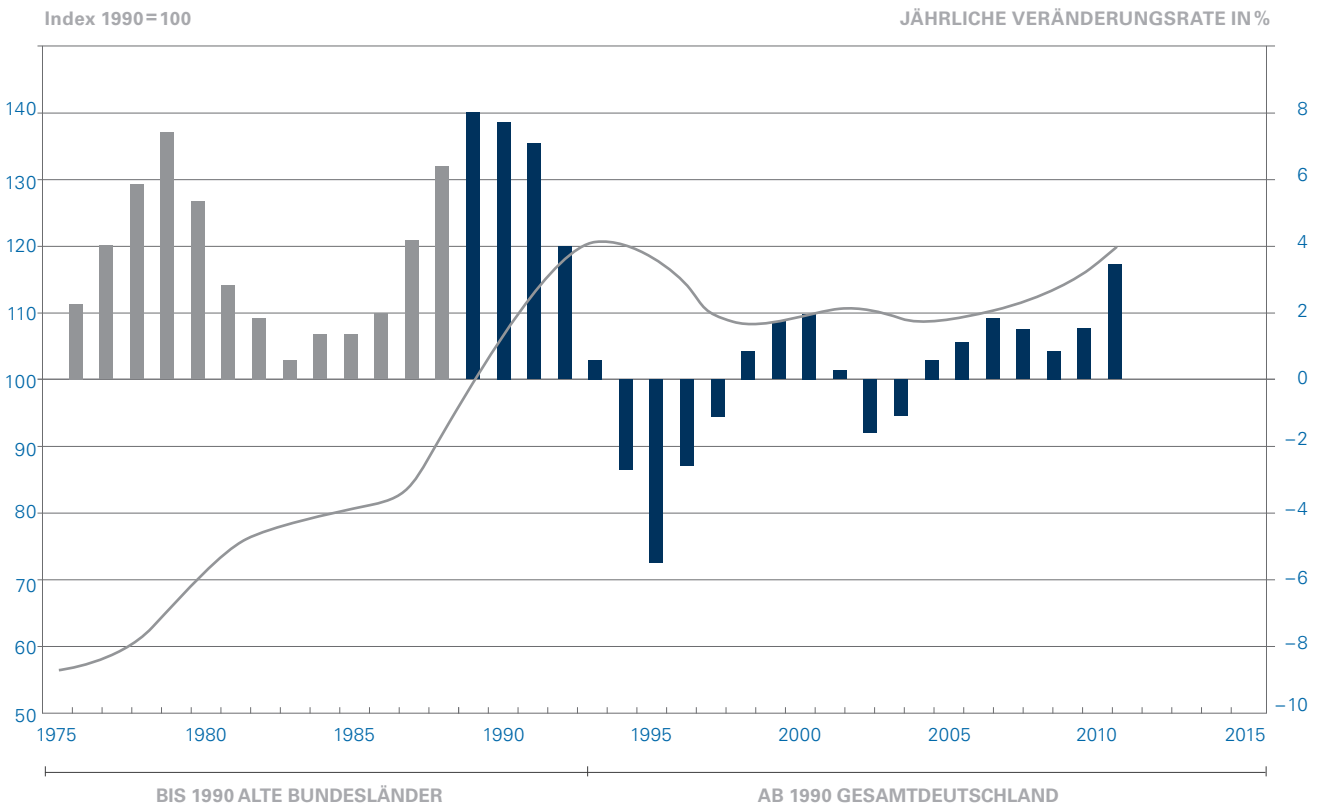
Eine weitere Immobilienbeteiligung wurde mit dem DRE VI eingegangen. Diese Beteiligung investiert in ein Senioren-Wohnprojekt im Stuttgarter Einzugsgebiet Leonberg mit 43 gut erhaltenen und seniorengerechten Wohnungen. 36 Wohnungen konnte die Gesellschaft bereits weiterveräußern.

FREMDKAPITAL

Bankkredite in Höhe von
535 TEUR.

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 535 TEUR (Vorjahr: 622 TEUR) eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine Fremdkapitalquote von 23,3 Prozent. Der entsprechende Vorjahreswert wies eine Höhe von 23,5 Prozent aus. In 2011 auslaufende Festzinsvereinbarungen wurden neu verhandelt und abgeschlossen.

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, 2011

UNKLARE SITUATION IN 2012

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG ist bestrebt, in 2012 das Umfeld für ihre Anleger sinnvoll zu nutzen. Ob die Märkte die angestrebte Portfolioumschichtung mit Verkäufen, dem Realisieren von stillen Reserven und Erwerb neuer Immobilien unterstützen, kann derzeit nicht seriös beurteilt werden. Die Diversifikation von Objekten mit wohnwirtschaftlicher Nutzung soll gewahrt bleiben.

Wertpapiere

SCHLECHTES JAHR FÜR WELTBÖRSEN

Hauptursachen für die geringe Börsenentwicklung sind die währende Eurokrise, die Abwertung der Top-Bonität der USA sowie die Tsunami- und Atomreaktorkatastrophe in Japan. Die Haltung der Marktakteure ist dementsprechend zurückhaltend.

VERTRAUEN IN US-AKTIEN

Durch die Verunsicherung infolge der Schuldenkrise in Europa entschieden sich viele Anleger, ihr Kapital in US-amerikanische Wertpapiere zu investieren, obwohl sich die US-Wirtschaft nicht besser als die europäische entwickelt. Neben dem Euroraum verzeichnete Asien ebenfalls rückläufige Investitionen. Hier befürchteten die Anleger steigende Zinsen und Inflationsgefahr. Insgesamt hielten sich die US-Aktien besser als die europäischen und der Aktienindex Dow Jones schloss das Börsenjahr mit einem positiven Gesamtergebnis von sechs Prozent ab.

Konjunkturunabhängige Branchen
auf dem Vormarsch.

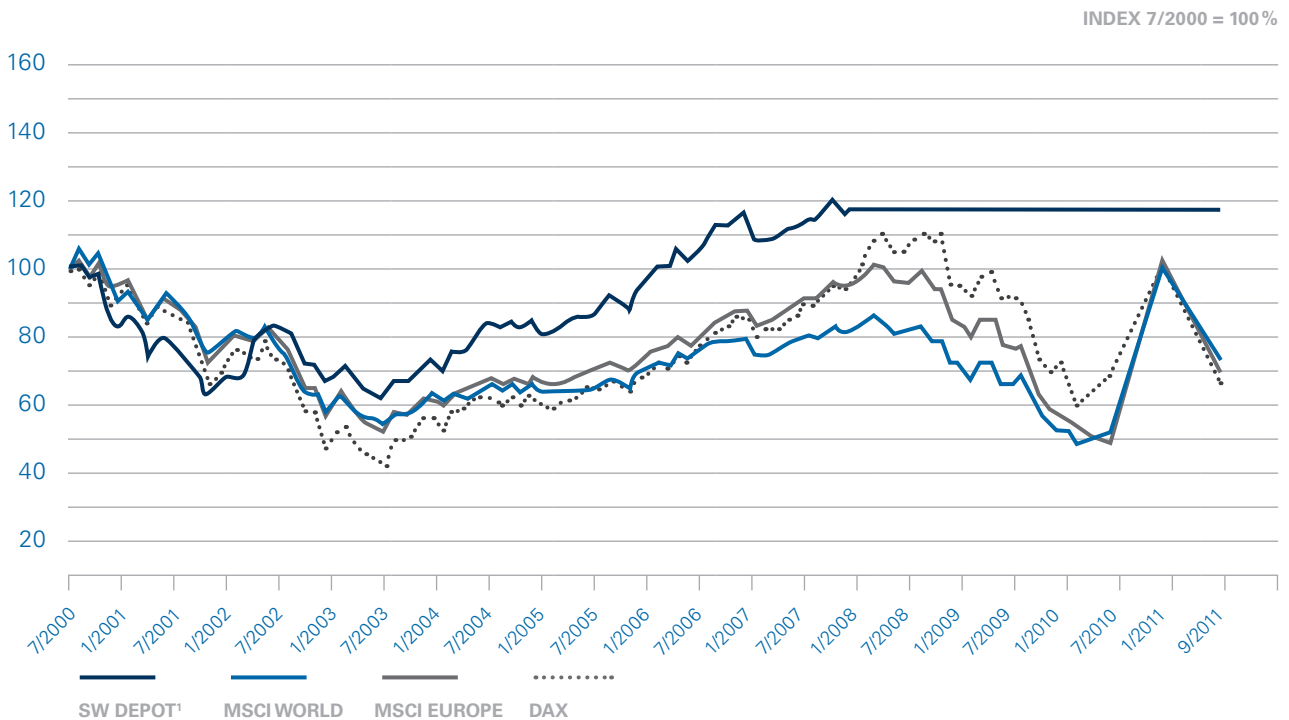
Vermeehrt wurde in konjunkturunabhängige Industriezweige, wie die Nahrungsmittelbranche, angelegt. Dabei gilt jedoch zu beachten, dass diese Wertpapiere nicht preiswert zu erwerben sind und sich der Gewinn beim nächsten Konjunkturaufschwung in Grenzen hält. Der Euro-Dollar-Kurs war im Investitionsjahr 2011 gleichbleibend und der Euro lag ein Prozent im Plus. Momentan hoffen die Investoren auf eine Aufwertung der US-Währung.

DEUTSCHE AKTIENINDIZES IM MINUS

Die Krise im Euroraum hatte die Aktienmärkte fest im Griff. Die deutschen Aktienindizes, DAX, MDAX, TecDAX und SDAX, beendeten das Jahr 2011 mit negativen Gesamtwerten. Dabei konnten Kapitalanleger wie bereits im Vorjahr durch Nebenwerte der Old Economy besser als aus Blue Chips oder Technologieaktien profitieren. Der DAX erreichte lediglich 5.898 Punkte und listete sein Jahrestief im Herbst mit 4.966 Punkten. Im Vorjahresvergleich entspricht dieser Wert einem Minus von ungefähr 15 Prozent. Dabei prognostizierten Börsenkennner einen Wert des deutschen Aktienindex von fast 8.000 Punkten für 2011. Bis Ende 2012 wird der DAX-Wert auf 6.680 Punkte geschätzt. Aufgrund der Fehlprognose für 2011 sind die Investoren jedoch weiterhin vorsichtig.

Die deutschen Aktienindizes
schlossen mit Verlusten ab.

WERTENTWICKLUNG



1) Ab Sommer 2007 wurden die Wertpapiermittel verzinslich angelegt und unterlagen daher keiner Kursschwankung.

WEITERHIN KEINE INVESTITIONEN BEI WERTPAPIEREN

Die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG hat auch im Jahr 2011 keine Wertpapierumsätze getätigt. Die aktuelle Entwicklung auf den Finanzmärkten unterstreicht diese Zurückhaltung.

AUSBLICK 2012

Angesichts der Unwägbarkeiten auf den Finanzmärkten und der Schuldenkrise erscheint es uns auch im Geschäftsjahr 2012 nicht opportun, Engagements bei Aktien einzugehen.

Alternative Investments

DIE ANLAGEKLASSE ERHÖHTE SICH LEICHT

Die Anlageklasse Alternative Investments/Private Equity, die zum Ende 2011 mit 33,4 Prozent am Gesamtportfolio vertreten war, umfasst Unternehmensbeteiligungen, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien, Schiffe sowie Private Equity erfolgen – auch über sogenannte „Secondaries“.

ALTERNATIVE INVESTMENTS (GESAMT: 7,3 MIO. EURO)



	Stand: 31.12.2011
Maritime Investments I	1.600.000 EUR
HTB 7.Schiffsfonds	660.000 EUR
HTB Immobilienfonds	800.000 EUR
ZBI: Vierte Prof. Immo Hldg.	812.000 EUR
König & Cie.: Renditefonds 69 / »Produktentanker III«	780.000 EUR
König & Cie.: Renditef. 70 / MS »Cape RAY«	731.000 EUR
Nordcapital: Schiffsportfolio 4	650.000 EUR
Sonstige	1.309.000 EUR

Im Teilsegment Private Equity investiert die Gesellschaft hauptsächlich über Dachfonds. Von dem durch die Golding Capital Partners GmbH in München gemanagten Dachfonds über 10 Mio. EUR wurden inzwischen Tranchen in Höhe von 9,5 Mio. EUR nahezu vollständig abgerufen. Im Jahr 2011 flossen weitere 0,6 Mio. EUR an die Gesellschaft zurück. Insgesamt ist die Gesellschaft nach Rückflüssen zum Jahresende noch mit 6,6 Mio. EUR in Private Equity-Fonds investiert. Im Jahr 2011 konnte der PE-Fonds Erträge in Höhe von ca. 1,2 Mio. EUR in die Gesellschaft einbringen.

AUSBLICK

Der Anteil an alternativen Investments soll auch in 2012 zu einem ausgewogenen Gesamtportfolio beitragen, wenngleich neue Investitionen in diesen Bereich nicht geplant sind und Veräußerungschancen genutzt werden sollen.

Private Equity

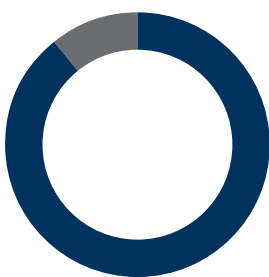
DETAILLIERTER ÜBERBLICK ÜBER UNSERE BETEILIGUNGEN

WERTENTWICKLUNG

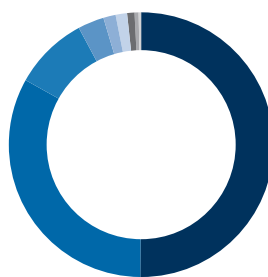
Beteiligung	Regionaler Fokus	Zeichnung in FW (Mio.)	Kapitalabrufe in FW (Mio.)	Kapitalabrufe in %	Anzahl Unternehmen	Anzahl Veräußerungen
Private Equity						
Apax Europe VI	Europa	1,0 EUR	1,0 EUR	100	35	10
Audax Private Equity Fund II	USA	1,0 EUR	1,0 USD	100	24	11
Bain Capital Fund IX	USA	1,0 USD	1,0 USD	97	22	2
Bain Capital Fund VIII-E	Europa	1,5 EUR	1,5 EUR	99	12	3
Charterhouse Capital Partners VIII	Europa	1,0 EUR	0,8 EUR	85	11	0
Cognetas Fund II	Europa	1,5 EUR	1,3 EUR	84	12	4
CVC European Equity Partners IV	Europa	1,0 EUR	0,9 EUR	88	19	3
Summit Partners VII	USA	1,0 USD	0,9 USD	89	38	6
Thomas H. Lee VI	USA	1,0 USD	0,7 USD	71	14	0
		8,9 EUR	8,1 EUR	90	187	39
Venture Capital						
Highland Capital Partners VII	USA	0,5 USD	0,4 USD	84	49	7
Oak Investment Partners XI	USA	1,0 USD	1,0 USD	100	43	19
		1,2 EUR	1,1 EUR	95	92	26
Summe		10,1 EUR	9,2 EUR	91	279	65

Rundungsdifferenzen sind möglich.

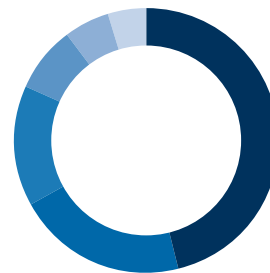
PORTFOLIOÜBERSICHT



Anlageklasse	Stand: 31.12.2011
Private Equity	89,3 %
Venture Capital	10,7 %



Anlageklasse/Region	Stand: 31.12.2011
Europa (Private Equity)	50,1 %
Nordamerika (Private Equity)	33,0 %
Nordamerika (Venture Capital)	9,1 %
Afrika (Private Equity)	3,2 %
Ozeanien (Private Equity)	1,5 %
Europa (Venture Capital)	1,4 %
Asien (Private Equity)	0,9 %
Lateinamerika (Private Equity)	0,5 %
Asien (Venture Capital)	0,3 %



Branche	Stand: 31.12.2011
Konsumgüter	46,2 %
IT&Telekommunikation	20,9 %
Industrie	14,7 %
Gesundheitswesen	8,1 %
Energie & Rohstoffe	5,5 %
Finanzwesen	4,7 %



Starke Nachfrage auf dem Immobilienmarkt

Inflation, Staatsbankrotte, Banken Krisen – die wirtschaftlichen Unwägbarkeiten treiben immer mehr Anleger auf den Immobilienmarkt. Die deutsche Immobilienwirtschaft zeigt sich aktuell nahezu uneingedrückt von den Rahmenbedingungen im übrigen Europa. Insbesondere im Wohnsegment ist ein signifikanter Nachfrageanstieg zu verzeichnen.

Auch das Volumen der Bürovermietungen ist von Zuwächsen geprägt. Die Entwicklung fiel hier jedoch insgesamt deutlich weniger dynamisch aus als im Wohnsegment. Damit bleibt die Immobilienwirtschaft eine Schlüsselbranche für Innovation, Wachstum und Beschäftigung.

MARKDORF | AM SONNENHANG 1-3

Objektmerkmale	Wohnanlage mit TG-Stellplätzen
Größe	137,87 qm
Größe Grundstück	1.857 qm (155 / 1.000 MEA); 2.402 qm (4 / 1.000 MEA)
Kaufpreis	196.700 EUR

Zugangsdatum	22.10.2004
Fertigstellungsdatum	2000
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2011	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	13.545 EUR
Betriebsüberschuss 2011	12.096 EUR
Mietrendite	6,9 %
Unsere Einheiten	2 WE, 2 TG
Eigenkapital Ist	55 %
Fremdkapital Ist	89.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	261.170 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	44.888 EUR
Buchwert	189.841 EUR
Verkehrswert	297 TEUR

FRIEDRICHSHAFEN | EHLERSSTRASSE 19

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

Zugangsdatum	01.06.2006
Fertigstellungsdatum	1991
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2011	100 %
Restmietlaufzeit	31.05.2016
Jahresmieteinnahme	31.260 EUR
Betriebsüberschuss 2011	28.900 EUR
Mietrendite	6,9 %
Unsere Einheiten	1 GE (Praxis), 2 TG, 3 Stellplätze
Eigenkapital Ist	82 %
Fremdkapital Ist	81.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	174.535 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	9.928 EUR
Buchwert	434.610 EUR
Verkehrswert	530 TEUR

LEIPZIG | OBERLÄUTERSTRASSE 23+25



Objektmerkmale	Wohnanlage
Größe	826,6 qm
Größe Grundstück	3.960 qm (1.812 / 10.000 MEA)
Kaufpreis	700.400 EUR

Zugangsdatum	01.07.2006
Fertigstellungsdatum	ca. 1930
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2011	75 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	41.675 EUR
Betriebsüberschuss 2011	28.976 EUR
Mietrendite	6,0 %
Unsere Einheiten	16 WE
Eigenkapital Ist	35 %
Fremdkapital Ist	452.000 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	260.049 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	50.294 EUR
Buchwert	664.785 EUR
Verkehrswert	663 TEUR

LUDWIGSHAFEN | BLÜTENWEG 4+6



Objektmerkmale	Wohnanlage
Größe	784,85 qm
Größe Grundstück	1.622 qm (717 / 1.000 MEA)
Kaufpreis	870.874 EUR

Zugangsdatum	01.12.2007
Fertigstellungsdatum	1972
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2011	92 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	61.298 EUR
Betriebsüberschuss 2011	47.756 EUR
Mietrendite	7,0 %
Unsere Einheiten	9 WE, 3 Garagen, 3 Stellplätze
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	0 EUR
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	243.654 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	41.467 EUR
Buchwert	870.874 EUR
Verkehrswert	950 TEUR



In jeder Marktsituation das bestmögliche Ergebnis ansteuern

Seit vielen Jahren sind unsere Anleger mit ihrer Kapitalanlage bei uns engagiert und haben uns damit ein Stück ihrer finanziellen Zukunft anvertraut. Dieses Vertrauen verpflichtet zu einem jederzeit achtsamen, transparenten und professionellen Management ihrer Kapitalanlagen. Es ist unser erklärtes Ziel, in jeder Marktsituation das bestmögliche Ergebnis für unsere Anleger zu erzielen.

Gut positioniert mit unserem Anspruch an Transparenz begegnen wir unseren auf Sicherheit ausgerichteten Anlegern mit einem größeren Bedarf an Informationen und verfügbaren Kennziffern.

Lagebericht zum Jahresabschluss

DER SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG DRITTE AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011

GESCHÄFTSVERLAUF UND RAHMENBEDINGUNGEN

ENTWICKLUNG VON BRANCHE UND GESAMTWIRTSCHAFT

Das Jahr 2011 begann mit dem Elan, den es während des Jahres 2010 aufgenommen hatte, und bescherte den Märkten zumindest im ersten Quartal einen guten Start. Im Laufe des Jahres kamen jedoch vermehrt Herausforderungen auf, die den vormaligen Schwung etwas abbremsten. Hier sind unter anderem der hohe Ölpreis, der Inflationsdruck, die europäische Schuldenkrise sowie die Naturkatastrophen (Erdbeben, Tsunami) in Japan zu nennen. Betrachtet man die Eurozone in 2011, so wirkte sich dort vor allem die Schuldenkrise belastend auf die Euro-Währung und Finanzmärkte aus. Zudem führten die unterschiedlichen Umstände und Situationen der jeweiligen Länder wiederum zu wirtschaftlichen Divergenzen: Während Deutschland ein vergleichsweise dynamisches Wirtschaftswachstum aufzeigte, rutschten andere Länder der Europäischen Union weiter in eine Rezession ab. Die hohen Staatsverschuldungen sorgten im Hinblick auf die Stabilität des Finanzsystems auch in 2011 für große Schwankungen an den Kapitalmärkten und damit für weitere Unsicherheiten. Dabei bremste die Schuldenkrise die Eurozone allgemein aus. Selbst die erfolgsverwöhnten Schwellenländer Brasilien, Russland, Indien und China, die sogenannten BRIC-Staaten, mussten in 2011 mit einem gedrosselten Wachstumstempo umgehen.

Die deutsche Wirtschaft schwächte sich zum Jahresende 2011 unter dem Eindruck von Staatsschulden- und Eurokrise etwas ab, insgesamt lag aber die Wirtschaftsleistung auch im zweiten Jahr nach der Wirtschaftskrise in allen Quartalen deutlich im Plus. Das Bruttoinlandsprodukt der Bundesrepublik Deutschland ist in 2011 um 3,0 Prozent gestiegen. Damit lag der Wert zwar unter dem starken Jahr 2010 (3,7 Prozent); beide Jahre zusammen genommen konnten jedoch das einschneidende Rezessionsjahr 2009 (-5,0 Prozent) gut aufwiegen. Besonders hervorzuheben war erneut die deutsche Exportwirtschaft; diese konnte aufgrund ihrer hohen Wettbewerbsfähigkeit an frühere Erfolge anknüpfen. Experten sehen in 2011 erstmals die Marke von einer Billion Euro geknackt.

Beim privaten Konsum wird für 2011 im Schnitt ein Plus von rund 2 Prozent gegenüber dem Vorjahr prognostiziert. Die wachsende und konsolidierende Binnennachfrage Deutschlands trug auch in 2011 als bedeutendster Faktor und treibende Kraft zur Wirtschaftsentwicklung bei. Blickt man auf die Europäische Union, so agierte Deutschland auch in 2011 als „Konjunkturmotor“ der Eurozone. Daraus ließen sich wiederum große Diskrepan-

zen im Wirtschaftsverlauf einzelner Länder feststellen: Während sich etwa die deutsche Wirtschaft in einer noch relativ guten Situation befand, hatten Länder wie Griechenland, Portugal und Spanien mit massiven wirtschaftlichen Unsicherheiten umzugehen.

Für eine wirtschaftliche Erholung Deutschlands sorgte in 2011 vor allem die Kauffreude der Konsumenten: Die niedrigste Arbeitslosigkeit seit 20 Jahren, sie belief sich 2011 im Durchschnitt auf 7,1 Prozent, erhöhte den Finanzspielraum der Verbraucher und führte in der Folge zu steigenden privaten Konsumausgaben. Experten gehen davon aus, dass die Zahl der Erwerbstätigen in 2012 weiter ansteigt; dann sollen es mit mehr als 41 Millionen Erwerbstätigen so viele sein wie noch nie zuvor. Wegen der Euro-Schuldenkrise und der global insgesamt immer noch prekären Wirtschaftslage rechnen Experten für das Jahr 2012 mit einem reduzierten Wachstum von nur rund 0,8 Prozent (Deutschland) bzw. 0,5 Prozent (Eurozone).

Sehr hoch und weiterhin steigend fällt die Nachfrage nach Immobilien in Deutschland aus. Der Immobilienverband Deutschland (IVD) prognostizierte für das gesamte Jahr 2011 anziehende Preise. Auch ein solider Arbeitsmarkt floss in diese Betrachtung mit ein: je robuster dieser ist, desto höher ist die unterstützende Wirkung auf die Nachfrage nach Wohneigentum. Der Trend zum Wohnungseigentum hält weiterhin an, die Quote der Wohnungseigentümer ist in Deutschland in den vergangenen Jahren kontinuierlich angestiegen. Die Sorge, dass eine Immobilienblase auch in Deutschland eintreten könnte, sehen die meisten Experten jedoch nicht.

Die Geschwindigkeit der weltwirtschaftlichen Expansion hat sich laut dem Institut für Weltwirtschaft in Kiel (IfW) im ersten Halbjahr 2011 deutlich reduziert. Das globale Bruttoinlandsprodukt nahm nach Berechnungen desselben Instituts im Jahr 2010 noch um rund 4,6 Prozent zu, während es im ersten Halbjahr 2011 nur noch 3,1 Prozent waren. Laut dem Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung ZEW haben sich die Aussichten für die Weltwirtschaft seit dem Sommer 2011 deutlich verschlechtert. Dabei wird besonders auf die für Europa bestehende Gefahr hingewiesen, dass sich die Schuldenkrise der einzelnen Staaten zu einer Bankenkrise ausweiten könnte, die in der Folge auch die deutsche Wirtschaftskonjunktur tangieren könnte. Der Internationale Währungsfonds (IWF) prognostizierte im September 2011 für die Weltwirtschaft in 2012 eine Steigerung des BIP von nur noch 4,0 Prozent anstatt der bisher kalkulierten 4,5 Prozent. Für Deutschland korrigierte der IWF das zu erwartende Wachstum von 2,0 auf 1,3 Prozent.

Das Jahr 2011 war für den DAX ein insgesamt turbulentes und kein einfaches Jahr. Die Aktienmärkte reagierten mit großen Schwankungen auf die Entwicklung der Euro- und Staatsschuldenkrise. Ende Juli 2011 kam es zu einem äußerst radikalen Einbruch: innerhalb von nur zwei Wochen verlor der DAX rund ein Viertel seines Wertes. Zum Jahresende verzeichnete der DAX gegenüber dem Vorjahr ein Minus von 14,7 Prozent.

UMSATZ- UND AUFTRAGSENTWICKLUNG

Die Mittel der Gesellschaft wurden zum Teil auf Tages- und Festgeldkonten verzinslich angelegt, zum anderen Teil in weitere Assetklassen, insbesondere Immobilien, umgeschichtet. Auch im Jahr 2011 wurden keine Wertpapierumsätze getätigt.

Das Immobilienportfolio umfasst nach dem Verkauf von Freiburg (Übergang von Nutzen und Lasten in 2012) jetzt vier Immobilienobjekte. Daneben investierte die Gesellschaft im abgelaufenen Jahr weiterhin mittelbar als Co-Investorin in bestehende Immobilienprojekte. Aus der aktiven Vermietung erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 6,4 Prozent (Vorjahr: 5,2 Prozent). In 2011 wurden in den Objekten Markdorf, Freiburg und Ludwigshafen Veräußerungen im Umfang von rund 695 TEUR getätigt, weitere Verkäufe sind für 2012 geplant bzw. schon realisiert. Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen der Gesellschaft generierten 2011 rund 308 TEUR (Vorjahr: 312 TEUR) an Zinserträgen.

Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung Dritte Aktiengesellschaft 8.720 Verträge (Vorjahr: 9.524). Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich auf 276 Verträge und liegt damit leicht unter dem Vorjahreswert (324). Weitere 1.624 (Vorjahr: 727) Verträge werden nach dem 31.12.2011 nach Ablauf der vertraglich geregelten Laufzeiten beendet und ausbezahlt.

INVESTITIONEN

Das Portfolio wurde in 2011 mit dem Schwerpunkt Immobilieninvestitionen ergänzt und planmäßig zur Refinanzierung von Vertragsbeendigungen über alle Assetklassen reduziert. Investitionen wurden dabei neben den direkten Objektinvestitionen auch über Finanzierungen von Objektgesellschaften und Beteiligungen getätigt. Die Anlageklasse Alternative Investments umfasst zum Ende des Jahres 2011 Unternehmensbeteiligungen und Dachfonds, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien, Schiffe sowie Private Equity erfolgen – auch mittelbar über sogenannte „Secondaries“.

Im Teilsegment Private Equity investiert die Gesellschaft hauptsächlich über Dachfonds. Von dem durch die Golding Capital Partners GmbH in München gemanagten Dachfonds über 10 Mio. Euro wurden inzwischen Tranchen in Höhe von 9,5 Mio. Euro nahezu vollständig abgerufen. Im Jahr 2011 flossen weitere 0,6 Mio. Euro an die Gesellschaft zurück. Insgesamt ist die Gesellschaft nach Rückflüssen zum Jahresende noch mit 5,4 Mio. Euro in Private Equity-Fonds investiert. Im Jahr 2011 konnte der PE-Fonds Erträge in Höhe von ca. 1,2 Mio. Euro in die Gesellschaft einbringen.

FINANZIERUNGSMASSNAHMEN

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 535 TEUR (Vorjahr: 622 TEUR) eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine Fremdkapitalquote von 23,3 Prozent (Vorjahr: 23,5 Prozent). In 2011 auslaufende Festzinsvereinbarungen wurden neu verhandelt und abgeschlossen.

DARSTELLUNG DER LAGE (VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE)

VERMÖGENS- UND ERTRAGSLAGE

Bei Betrachtung der Gesamtsituation am Finanz- und Kapitalmarkt blickt die Gesellschaft hinsichtlich der Entwicklung ihrer Vermögens- und Ertragslage auf ein schwankendes Jahr 2011 zurück.

Die erfolgreichen Immobilienveräußerungen und die positiven Ergebnisse aus dem PE-Dachfonds wurden von den Verlusten im mittelbaren Anlagebereich und den ordentlichen Vertragsbeendigungen kompensiert, sodass den atypisch stillen Gesellschaftern für 2011 Verluste in Höhe von –2,7 Mio. EUR (Vorjahr: –2,8 Mio. EUR Verlust) zugewiesen werden. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt im Geschäftsjahr 2011 8 TEUR (Vorjahr: 29 TEUR Überschuss) und resultiert aus der Erstattung von Ertragsteuern und den darauf entfallenden Zinsen.

FINANZLAGE

Das Gesamtportfolio verringerte sich im Geschäftsjahr 2011 um 1,2 Mio. EUR (Vorjahr: + 2,7 Mio. EUR) auf rund 40,4 Mio. EUR (Vorjahr: 41,6 Mio. EUR). Ursächlich hierfür waren Weitergaben in der Vermögensbewertung und Vermögensübertragungen.

Zum Jahresende wiesen die liquiden Mittel stichtagbezogen einen Wert von 1,8 Mio. EUR (Vorjahr: 1,7 Mio. EUR) aus. Im Jahr 2011 flossen der Gesellschaft rund 6,6 Mio. EUR aus laufenden Ratenzahlungen zu.

GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Die Konjunkturerwartungen für 2012 werden von Experten aufgrund der vielen bestehenden Unsicherheiten insgesamt etwas zurückhaltend beurteilt. Während die einen Analysten für die USA und Asien eine moderate Abkühlung der Konjunktur prognostizieren, befürchten andere ein Abdriften Europas in die Rezession, vor allem bei den südeuropäischen Mitgliedsländern. Die Herausforderungen bleiben gerade für die Eurozone bestehen: Länder mit einer schwächeren Konjunktur, die zusätzlich massive Sparprogramme umsetzen müssen, könnten unter Umständen teilweise beträchtliche negative Zahlen entwickeln.

In Anbetracht dieser angespannten wirtschaftlichen Bedingungen haben sowohl die Weltbank als auch der Internationale Währungsfonds (IWF) ihre Konjunkturprognosen für 2012 zuletzt deutlich korrigiert. So geht der IWF derzeit von einem moderaten Weltwirtschaftswachstum von nur noch etwa 4 Prozent für das Jahr 2012 aus. Während der IWF für China von einem Wirtschaftswachstum von rund 9 Prozent ausgeht, fällt die Prognose für die USA (1,8 Prozent) und die Eurozone (1,4 Prozent) eher ernüchternd aus. Für Deutschland geht der IWF für das Jahr 2012 von einem Wachstum von 1,3 Prozent aus.

Investitionsaktivitäten der Gesellschaft bleiben folglich auch in 2012 mit Unsicherheiten behaftet, da weiterhin nicht alle Marktrisiken (Eurozone, Energiewende etc.) erkennbar sind. Andererseits bieten stark schwankende Märkte die Chance, unter Einsatz niedrig verzinsten Geldmittel, zu günstigen Marktpreisen Immobilien, Aktien oder Unternehmensbeteiligungen einzukaufen, um dann von deren Erträgen und zeitnahen Werterholungen bei anziehender Konjunktur zu profitieren.

DARSTELLUNG DER RISIKEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

RISIKOBERICHT

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

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

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

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 Rechtsprechung zu Kapitalanlagen war auch in 2011 uneinheitlich. Risiken aus Rechtsverfahren sind qualitativ und quantitativ weiterhin nicht vorhersehbar. Rechtsstreitigkeiten, auch gegenüber säumigen Anlegern, sind demgemäß stets mit individuellen, auf den Einzelfall bezogenen Risiken besetzt. Auszahlungen aufgrund von Rechtsverfahren und gerichtlichen bzw. außergerichtlichen Vergleichen können das Gesellschaftsergebnis negativ beeinflussen. Kosten für Rechtsverfahren, gerichtliche bzw. außergerichtliche Vergleiche wirken sich hingegen stets nachteilig auf die Ertragslage der Gesellschaft aus, konnten aber im vergangenen Jahr weiter reduziert werden. Die Zahl der Streitigkeiten hat im vergangenen Jahr erneut abgenommen.

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

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

PROGNOSEBERICHT

Ein seriöser Ausblick auf die zu erwartenden wirtschaftlichen Entwicklungen im Jahr 2012 und darüber hinaus ist derzeit nur bedingt möglich. Die konjunkturellen Aussichten haben sich in den vergangenen Monaten wieder eingetrübt, weswegen vorerst nicht mit einer Fortsetzung des wirtschaftlichen Aufschwungs zu rechnen ist, sowohl global als auch auf die Eurozone oder Deutschland bezogen.

Im Jahr 2012 sieht die Geschäftsleitung erst weit nach der ersten Hälfte des Jahres eine Fortsetzung des wirtschaftlichen Aufschwungs in Deutschland. Dabei sind die Gründe für die zurückhaltenden Prognosen der kommenden Monate weniger im Inland, sondern vielmehr bei den wirtschaftlichen Unsicherheiten im europäischen bzw. globalen Umfeld zu lokalisieren, die sich wiederum auf den deutschen Exporthandel auswirken.

Mit einer zunehmenden Erholung der Weltwirtschaft und des Welthandels im weiteren Verlauf des Jahres 2012 dürften sich die außenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen jedoch verbessern und in der Folge auch Deutschlands Konjunkturdaten.

Das Investitionsjahr 2012 stellt somit erneut hohe Anforderungen an das Management. Den sich eröffnenden Chancen und Risiken sind ihre enormen Potenziale gemein, sodass sorgfältige Recherchen vor neuen Investitionen verpflichtend sind. Vorsorgend hat die Gesellschaft auch für 2012 den gesamtwirtschaftlichen Gegebenheiten entsprechend bereits bedeutende Korrekturen bei der Bewertung des Vermögens vorgenommen. Für das gesamte Wirtschaftsjahr 2012 wird ein positives Ergebnis erwartet.

Das Management rechnet für das Jahr 2012 mit rund 5,3 Mio. EUR (Vorjahr: 7,3 Mio. EUR) an eingehenden Anlegereinzahlungen.

Nachdem zum Geschäftsjahresende 2011 weitere 1.624 (Vorjahr: 727) Anlegerverträge ihr vertraglich vereinbartes Laufzeitende erreichten, kommen diese in Höhe von ca. 9,3 Mio. EUR Mitte 2012 zur Auszahlung. Diese ist planmäßig aus dem Gesellschaftsvermögen zu bestreiten. Die damit verbundenen Dispositionen wurden bereits veranlasst bzw. Rücklagen gebildet.

Die Geschäftsleitung hat sich entschieden, auf Sicht gezielte Investitionen ausschließlich in Sachwerte zu tätigen, daneben Investitionen in Wertpapiere vorerst zurückzustellen, bis eine nachhaltige Marktstabilität eingetreten ist.

Experten sehen den deutschen Immobilienmarkt differenziert. Während für Büroimmobilien in 2012 eher rückläufige Zahlen erwartet werden, fallen die Prognosen für den wohnwirtschaftlich genutzten Bereich deutlich positiver aus. Drohende Inflationstendenzen und regional fehlender Wohnraum sollten sich auch in den nächsten Jahren positiv auf die Miet- und Objektpreise auswirken. Das allgemeine Zinsniveau wird insgesamt als konstant eingeschätzt.

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG ist bestrebt, auch in 2012 den Immobilienmarkt für ihre Anleger sinnvoll zu nutzen. Ob die Märkte die angestrebte Portfolioumschichtung mit Verkäufen, dem Realisieren von stillen Reserven und Erwerb neuer Immobilien unterstützen, kann derzeit nicht seriös beurteilt werden. Die Diversifikation von Objekten mit wohnwirtschaftlicher Nutzung soll gewahrt bleiben.

Der Anteil an alternativen Investments soll auch in 2012 zu einem ausgewogenen Gesamtportfolio beitragen, wengleich neue Investitionen in diesen Bereich nicht geplant sind und Veräußerungschancen genutzt werden sollen.

Ein Wiedereinstieg in die Aktienmärkte wird für 2012 aufgrund weiterhin volatiler Märkte nicht erwartet.

Sofern die Entwicklungen an den Finanzmärkten und der Weltwirtschaft im dargelegten Rahmen bleiben, geht die Gesellschaft bei Fortführung ihrer bisherigen Geschäftspolitik in 2012 und 2013 von einem leicht positiveren Geschäftsverlauf als in 2011 aus.

BERICHTERSTATTUNG NACH § 289 ABS. 2 HGB

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

Markdorf, den 22.06.2012

Jürgen Koterzyna

Bilanz der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG zum 31.12.2011

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 266 HGB

Aktiva	2011 in Euro	2010 in Euro
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	9,00	9,00
Grundstücke und Gebäude	1.363.345,27	1.463.554,29
Geleistete Anzahlungen auf Anlagen im Bau	—	—
Sonstige Sachanlagen	7.074,00	9.822,00
Finanzanlagen und Beteiligungen	17.130.122,12	19.032.879,46
	18.500.550,39	20.506.264,75
Umlaufvermögen		
Grundstücke und Gebäude	870.873,77	1.199.808,05
Geleistete Anzahlungen	170.000,00	140.000,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	118.128.354,96	130.958.183,11
Wertpapiere	—	—
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bundesbank- und Postgiroguthaben und Schecks	1.791.576,28	1.656.744,84
	120.960.805,01	133.954.736,00
Rechnungsabgrenzungsposten	523,79	394,00
Summe Aktiva	139.461.879,19	154.461.394,75

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 266 HGB

Passiva	2011 in Euro	2010 in Euro
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	511.291,88	511.291,88
Gewinnrücklagen, gesetzliche Rücklagen	18.360,68	17.947,22
Bilanzgewinn	22.343,80	14.488,04
	551.996,36	543.727,14
Kapital stille Gesellschafter	138.227.181,95	153.169.815,88
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	—	—
Sonstige Rückstellungen	65.496,62	82.665,08
	65.496,62	82.665,08
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	535.352,15	622.231,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	74.044,77	29.540,03
Sonstige Verbindlichkeiten	4.765,34	3.707,06
	614.162,26	655.478,09
Rechnungsabgrenzungsposten	3.042,00	9.708,56
Summe Passiva	139.461.879,19	154.461.394,75

Gewinn- und Verlustrechnung der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG für die Zeit vom 01.01.2011 bis zum 31.12.2011

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 275 HGB

	2011 in Euro	2010 in Euro
Umsatzerlöse	1.081.032,11	1.010.036,72
Erträge aus Wertpapierverkauf	—	—
Miete	193.089,48	228.091,47
Agioerträge	328.091,85	369.150,56
Erträge aus Vertragsauflösungen	537.903,52	393.705,00
Sonstige Umsatzerlöse	21.947,26	19.089,69
Sonstige betriebliche Erträge	455.646,23	458.050,95
Auflösung Rückstellungen	25.748,54	43.174,84
Gewinne aus Abgang von immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen	288.701,62	224.839,26
Erstattete Verwaltungskosten	115.892,01	175.752,58
Sonstige betriebliche Erträge	25.304,06	14.284,27
Personalaufwand	-212.856,40	-223.834,95
Abschreibungen	-2.717.716,78	-3.688.106,60
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-25.392,92	-29.015,34
Abschreibungen auf Wertpapiere und Finanzanlagen	-2.692.323,86	-3.659.091,26
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.100.322,07	-1.554.042,03
Verwaltung	-834.931,65	-800.440,11
Anlegerkontenverwaltung	-215.078,28	-215.078,28
Jahresabschluss und Prüfung	-24.814,80	-22.500,00
Rechtsberatung	-177.716,09	-143.049,21
Vermögensmanagement	-201.771,00	-195.854,01
Sonstige	-215.551,48	-223.958,61
Räume Objektaufwendungen	-90.410,32	-111.472,40
Nebenkosten	-66.690,82	-82.170,58
Instandhaltung	-14.924,63	-18.156,95
Sonstige Raum- und Objektaufwendungen	-8.794,87	-11.144,87

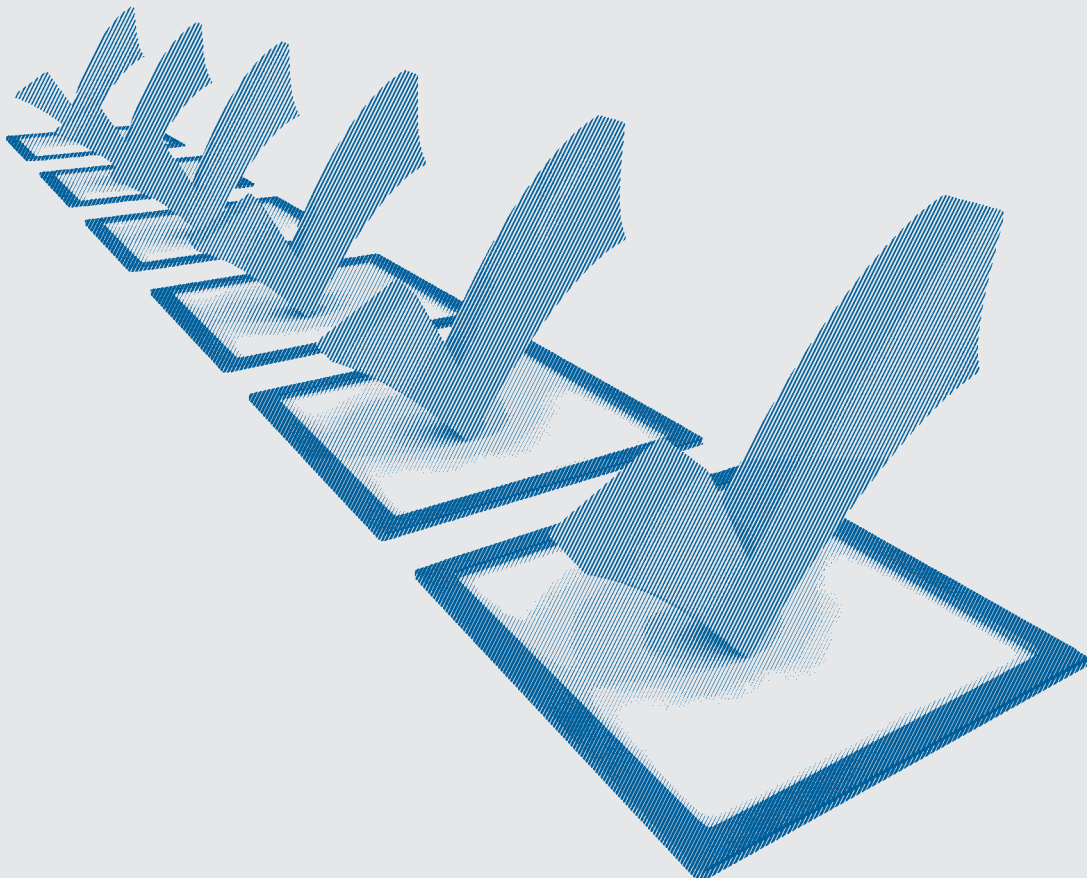
ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 275 HGB

	2011 in Euro	2010 in Euro
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Marketing und Vertrieb	-116.077,14	-51.415,74
Verkaufsprovisionen Immobilien	-66.174,79	0,00
Vermittlungsprovisionen	0,00	0,00
Sonstiger Marketing- und Vertriebsaufwand	-49.902,35	-51.415,74
Gebühren, Versicherungen und Beiträge	-37.842,31	-44.759,83
Sonstige	-3.021.060,65	-545.953,95
Vertragsauflösungen	-982.005,91	-390.295,31
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	-66.976,36	-74.881,99
Forderungsverluste	-1.955.990,22	-48.029,35
Sonstige	-16.088,16	-32.747,30
Erträge aus Beteiligungen	1.461.952,37	168.138,72
Finanzergebnis	1.328.477,05	1.031.835,50
Zinserträge	1.328.477,05	1.031.835,50
Dividenden	0,00	0,00
Ergebnis vor Steuern	-2.703.787,49	-2.797.921,69
Steuern	-3.000,24	-23.393,45
Erträge aus Verlustübernahme	2.709.056,47	2.803.403,54
Gewinnanteile stille Gesellschafter	0,00	0,00
Jahresüberschuss Jahresfehlbetrag	8.269,22	28.875,30
Gewinnvortrag aus Vorjahr	14.488,04	-13.624,74
Ausschüttung	0,00	0,00
Einstellung in die Gewinnrücklage	-413,46	-762,52
Bilanzgewinn Bilanzverlust	22.343,80	14.488,04

Transparenz für Anleger und Geschäftspartner

Basis einer erfolgreichen Geschäftsentwicklung ist die Analyse der Chancen und Risiken am Markt und des Marktumfeldes. Unsere umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit hat dazu beigetragen, dass sich Anleger ein detailliertes Bild über die Leistungsfähigkeit und Unternehmensaktivitäten machen können.

Anleger verfügen heute über mehr Transparenz und können im Dialog informierter und selbstbewusster auftreten. In unserem aktiven Mitunternehmerkonzept haben unsere Partner beste Möglichkeiten, sich über die erzielten Ergebnisse zu informieren. Diese Transparenz verfolgen wir konsequent im kompakten Dialog mit unseren Anlegern.



Ergebnis der Jahresabschlussprüfung

DIE SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG DRITTE AG HAT IHREN JAHRESABSCHLUSS NACH DEN KRITERIEN FÜR KLEINE KAPITALGESELLSCHAFTEN IM SINNE DER §§ 267 ABS.1, 274 A HGB AUFGESTELLT.

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

Unsere Prüfung hat mit Ausnahme der folgenden Einschränkung zu keinen Einwendungen geführt: Die Werthaltigkeit des Finanzanlagevermögens kann aufgrund noch ausstehender Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2011 der Beteiligungen, Gesellschaften, bei denen Ausleihungen bestehen, und Zielfonds nicht abschließend beurteilt werden.

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

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

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2011 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 dem Risikomanagement. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen eingebunden, die für das Unternehmen von besonderer Bedeutung waren. Geschäfte, zu denen die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich ist, wurden überprüft und mit dem Vorstand behandelt.

Im Geschäftsjahr 2011 fanden mehrere Aufsichtsratssitzungen statt, in denen sich der Aufsichtsrat anhand der Berichterstattung des Vorstands ausführlich mit den wichtigen Geschäftsvorgängen befasste. Beratungen und Beschlüsse bezogen sich insbesondere auf die Finanz- und Investitionsplanungen; den Investitionsvorhaben für das Geschäftsjahr 2011 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 2011 ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die in der ordentlichen Hauptversammlung vom 19.10.2011 zum Abschlussprüfer bestellt wurde, geprüft worden. Dem Aufsichtsrat sind für das Geschäftsjahr 2011 der Jahresabschluss der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG, der Lagebericht und der Bericht des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses zur Prüfung vorgelegt worden.

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

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und für die im Geschäftsjahr 2011 geleistete Arbeit seinen Dank aus.

Markdorf, 25.07.2012

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

Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG | Ravensburger Straße 32a | 88677 Markdorf

Telefon: 01805 – 97 52 70 (14 Cent / Minute) | Internet: www.suedwestrentaplust.de |

E-Mail: service@suedwestrentaplust.de