



GESCHÄFTSBERICHT 2006

Südwest Finanz

Vermittlung 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 AG beruht auf der Nutzung von Chancen bei gleichzeitiger Risikominimierung. Dieses Ziel soll vor allem durch eine Mischung der Anlageklassen Wertpapiere und Immobilien erreicht werden.



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



INHALT

Seite

VORWORT DES VORSTANDS	2
INTERVIEW MIT DEM VORSTAND	4
<i>»Transparenz und Offenheit...«</i>	
DAS INVESTITIONSJAHR 2006	6
<i>Wertpapiere</i>	7
<i>Immobilien</i>	10
LAGEBERICHT	20
JAHRESABSCHLUSS	26
<i>Bilanz</i>	26
<i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>	27
<i>Bestätigung des Wirtschaftsprüfers</i>	28
<i>Bericht des Aufsichtsrats</i>	28



Jürgen Koterzyna,
Vorstand der
Südwest Finanz Vermittlung AG

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

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

Jürgen Koterzyna
Markdorf, im Mai 2007



Der deutsche Aktienmarkt...

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

»Transparenz und Offenheit...«

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

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

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

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

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

Konnten Sie sich auf die Vorstandsaufgabe vorbereiten?

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

Können Sie erläutern, welche entscheidenden Themen Sie vorgebracht haben?

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

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

Mit der Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG und der Value Management & Research AG arbeiten wir im Wertpapierbereich schon sehr lange erfolgreich zusammen. Inzwischen konnten wir mit diesen Partnern unser Wertpapierportfolio auf über 19 Millionen Euro steigern. Durch den intensiven und direkten Austausch mit unseren Vermögensverwaltern sind wir bestens über die Entwicklung der Aktienmärkte informiert. Unsere Strategie beinhaltet stets den Aspekt der Risikostreuung; dies berücksichtigen wir auch bei der Auswahl unserer Wertpapiermanager. Seit März 2007 managt daher die UBS AG, Basel, einen Teil unseres Wertpapiervermögens. Bisher war die UBS AG, Basel, als reine Depotbank für uns tätig.

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

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



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

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

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

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

seit 11.8.2004 >> Prokurist der Südwest Finanz Vermittlung AG

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

Jürgen Koterzyna

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

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

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

Welche Optimierungspotenziale wurden erkannt und ausgeschöpft?

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

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

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

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

Was sehen Sie momentan als Ihre größte Herausforderung an?

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

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

Unser Anlagekonzept hat sich bewährt. Wir sind in eine neue Phase eingetreten. Die ersten Verträge haben ihre vertraglich vereinbarte Laufzeit erreicht und stehen zur Auszahlung an. Besonders erfreulich ist, dass sich die überwiegende Mehrheit der Anleger dazu entschlossen hat, ihre Beteiligungen aufrechtzuerhalten, um auch zukünftig an der positiven Entwicklung der Gesellschaft teilzuhaben. Dieser Vertrauensbeweis ist uns Ansporn, uns auch in den nächsten Jahren intensiv für die Anlegerrendite zu engagieren.

Herr Koterzyna, wir danken Ihnen für das Gespräch.

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

Dem Risikosplitting kommt bei Investitionen auf nationalen und internationalen Finanzmärkten eine besondere Bedeutung zu. Immobilien dienen als ein Sicherheitsfundament, während Wertpapiere bzw. Aktien mit ihren im langfristigen Durchschnitt höheren Renditen das Chancenpotenzial betonen.

Die Entwicklung des Gesamtportfolios

Die Südwest Finanz Vermittlung AG war im Jahr 2006 in den Anlageklassen Wertpapiere, Immobilien sowie Geldmarkt- und Finanzanlagen investiert. Der Wert des Gesamtportfolios erhöhte sich durch neue Mittel und Wertzuwächse im abgelaufenen Geschäftsjahr um 5,9 Mio. Euro auf 37,4 Mio. Euro.

Neue Mittelzuflüsse und Wertzuwächse steigerten den Wert des Wertpapierportfolios, das zum Jahresende 2006 eine Performance von 11,6 % vorweisen konnte, auf rund 19,0 Mio. Euro (Vorjahr: 16,1 Mio. Euro). Der Anteil am Gesamtvermögen belief sich auf 50,9 %.

Der Wert der Immobilien erhöhte sich auf 9,9 Mio. Euro (Vorjahr: 8,9 Mio. Euro). Ihr Anteil am Gesamtportfolio erreichte 26,5 %. Durch lukrative Veräußerungen steigerte sich die Immobilienrendite im Berichtsjahr auf erfreuliche 10,2 %.

Weitere 14,8 % nahmen die Geldmarkt- und Finanzanlagen am Gesamtvermögen ein, die eine Rendite von beachtlichen 7,6 % erwirtschafteten. Zum Bilanzstichtag wies dieser Bereich einen Wert in Höhe von 5,5 Mio. Euro (Vorjahr: 6,1 Mio. Euro) aus, an Zinserträgen wurden knapp 0,5 Mio. Euro erwirtschaftet.

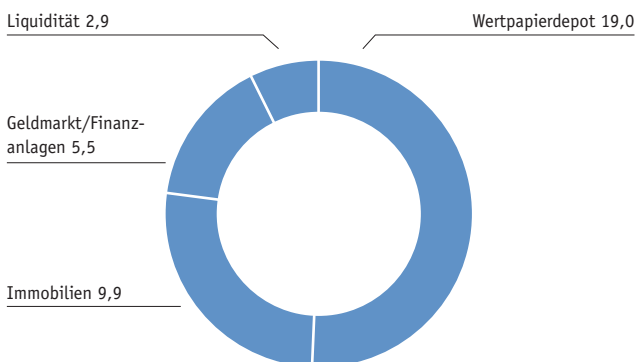
Der Gesellschaft stand zum 31. Dezember 2006 ein Liquiditätspolster von 2,9 Mio. Euro (Vorjahr: 0,5 Mio. Euro) zur Verfügung.

Wiederum Gewinnzuweisungen an die Gesellschafter

Durch das wiederum erfreuliche Jahresergebnis konnten den beteiligten Anlegern Gewinne in Höhe von 2,5 Mio. Euro (Vorjahr: 2,3 Mio. Euro) zugewiesen werden, die vor allem durch erfolgreich realisierte Wertpapierverkäufe sowie Gewinne aus Immobilienveräußerungen zustande gekommen waren. Damit ergibt sich für die Anleger eine Gewinnquote von 4,3 % (Vorjahr: 3,5 %). Nach Gewinnverteilung verbleibt der Gesellschaft ein Jahresüberschuss von rund 0,3 Mio. Euro (Vorjahr: 0,3 Mio. Euro).

Gesamtportfolio 37,4 Mio. Euro (Stand: 31.12.2006)

Angaben in Mio. Euro



Wertpapiere

Erfolgreiches Jahr für Aktien

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

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

Der MDAX schloss das Jahr bei einem Stand von 9.405 Punkten mit einem neuen historischen Hoch ab. Die Jahresrendite für die MDAX-Werte lag bei 28,6%. Auch der MSCI Europe legte mit 16,5% kräftig zu, während der MSCI World Index mit 5,5% deutlich zurückblieb. Vielmehr lag das Augenmerk auf positiven Unternehmensdaten, Übernahmefantasien und der anziehenden Konjunktur, die den Boden für die zumeist deutlichen Kurssteigerungen bereitet haben.

Werterhöhung des Aktiendepots

Auch das Wertpapierportfolio der Südwest Finanz Vermittlung AG profitierte vom Anstieg der Aktienmärkte. Mit einem Wertzuwachs von knapp 1,9 Mio. Euro und einer Performance von 11,6% in 2006 ist das Investitionsmanagement zufrieden. Aufgrund der breiteren internationalen Mischung konnte das Depot der außergewöhnlichen DAX-Entwicklung jedoch nicht ganz folgen.

Für die Vermögensverwaltung sind die Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG, Zürich, deren Anteil sich auf 70,5% des Wertpapiervermögens belief, und die Value Management & Research AG aus Schwalbach im Taunus mit einem Anteil von 29,5% zuständig.

Im Jahr 2006 wurden den Wertpapierdepots, die bei der UBS AG, Basel, geführt werden, weitere Mittel in Höhe von 1,1 Mio. Euro zugeführt.

Die Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG erzielte aus dem Jahr 2006 eine Performance von 11,7%. Mit 9,8% blieben die Wertsteigerungen der von der Value Management & Research AG ausgewählten Substanztitel nur leicht darunter.

Im Berichtsjahr wurden Dividenden von nahezu 0,3 Mio. Euro realisiert. Durch Wertpapierverkäufe konnten 2006 fast 2,5 Mio. Euro Gewinne erzielt werden.

Wertpapiere im Überblick

	Wertpapier	Anlageregion	Branche	Wert (EUR)	Depotanteil (%)	Performance
1	DJE GOLD & RESSOURCEN I	global	Gold/Rohstoffwerte	1.278.600	6,8	↑
2	DAX ZERTIFIKAT CITI GROUP	Deutschland	gemischt	1.189.620	6,3	↑
3	DJE DIVIDENDE & SUBS. XP	global	gemischt	1.155.870	6,2	↑
4	DJE ABSOLUT XP	global	gemischt	1.073.340	5,7	↑
5	XETRA X-PERT CT01DB	Deutschland	gemischt	793.920	4,2	↑
6	DJE ALPHA GLOBAL I	global	gemischt	755.400	4,0	↗
7	DEUTSCHE BOERSE	Deutschland	Finanzdienstleistung	627.390	3,3	↑
8	LINDE	Deutschland	Gase u. Engineering	547.820	2,9	↑
9	DEUTSCHE BANK	Deutschland	Kreditinstitut	506.700	2,7	↑
10	METRO	Deutschland	Handel	458.945	2,4	↑

Breite Streuung minimiert das Risiko

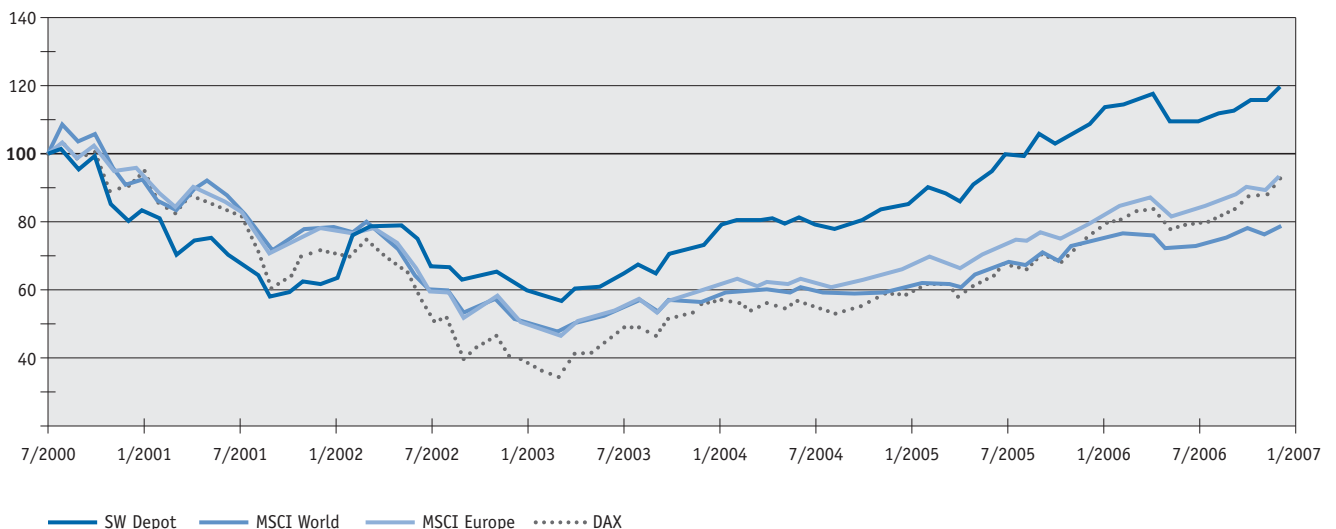
Das Wertpapierportfolio der Südwest Finanz Vermittlung AG war zum Jahresende 2006 sehr breit diversifiziert. So zählten neben den Rohstoffwerten die Finanzdienstleistungen und Versorger zu den stark gewichteten Segmenten. Die Weltwirtschaft zeigt, dass die Kurse für Rohstoffe weiter im Aufwind sind. Hierzu trägt auch das chinesische Wirtschaftswachstum bei.

Internationale Aktien, jedoch mit Schwerpunkt Deutschland und Europa, bildeten die Basis des Wertpapierportfolios. Beste Aktie im DAX war ThyssenKrupp, die ihren Wert mit 102,6 % mehr als verdoppeln konnte. Grund waren steigende Stahlpreise, eine boomende Konjunktur sowie die Fusionsfantasien nach der Übernahme von Acelor durch Mintal. Diese Aktie war im Depot der Südwest Finanz Vermittlung AG ebenso vertreten wie Aktien der Deutsche Börse AG und der Linde AG. Die Deutsche Börse AG hat dabei das Geschäftsjahr 2006 mit dem besten Ergebnis der Unternehmensgeschichte abgeschlossen und der Gase- und Engineering-Konzern Linde AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr Umsatz und Ergebnis zweistellig steigern können.

Vom Wachstum in Asien konnten die Anleger durch den Asienfonds LuxTopic-Pacific profitieren. Der Fonds DJE Dividende & Substanz bewies mit einer Wertentwicklung von 21,9 % erneut eine erfolgreiche Anlagestrategie. Mit 16,6 % war auch der DJE-Absolut-Fonds sehr erfolgreich.

Wertentwicklung

(Index 7/2000 = 100 %)



Gute Aussichten für 2007

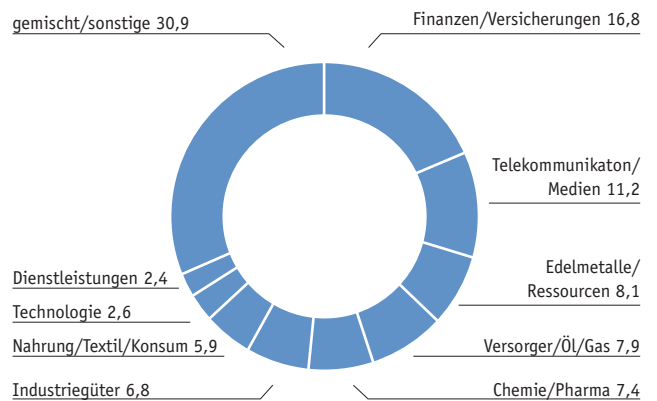
„Aktien vor Renten, Deutschland vor Europa, Europa vor den USA, groß vor klein und Value vor Growth“: Das sind die Grundzüge von Ehrhardts Anlagestrategie.

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

Angesichts der guten Konjunkturaussichten für Deutschland dürften die Kurse deutscher Aktien im Jahr 2007 weiter zulegen. Ob Ende 2007 das Plus noch einmal so hoch wie im Berichtsjahr ausfällt, bleibt fraglich.

Wertpapiere nach Branchen (Stand: 31.12.2006)

Angaben in %



Die großen Depotwerte

1. DJE Gold & Ressourcen I

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

2. DAX ZERTIFIKAT CITI GROUP

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

3. DJE Dividende & Substanz XP

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

4. DJE Absolut XP

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

5. XETRA X-PERT CTO1DB

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

6. DJE Alpha Global I

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

7. Deutsche Börse AG

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

8. Linde AG

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

9. Deutsche Bank

Die Deutsche Bank wurde am 9. April 1870 in Berlin gegründet. Die Deutsche Bank ist eine weltweit führende Investmentbank mit einem starken und erfolgreichen Privatkundengeschäft. Führend in Deutschland und Europa, wächst die Bank verstärkt in Nordamerika, Asien und anderen Wachstumsmärkten. Die Aktie wies in 2006 eine Performance von 23,7 % auf.

10. METRO AG

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

Immobilien

Der deutsche Immobilienmarkt boomt

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

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

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

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

Immobilienbestand erhöht sich

Der Wert des Immobilienbestandes der Südwest Finanz Vermittlung AG summiert sich zum Jahresende 2006 auf 9,9 Mio. Euro (Vorjahr: 8,9 Mio. Euro). Hierin sind stille Reserven von rund 1,4 Mio. Euro enthalten.

Die Geschäftsführung erwarb Ende 2005 zwei interessante Objekte, die 2006 bilanziell in den Anlagebestand eingingen. In der Büttnerstraße 10 in Leipzig kaufte die Gesellschaft für annähernd 1,4 Mio. Euro das denkmalgeschützte Gründungshaus des Deutschen Fußball-Bundes. Des Weiteren wurden zwölf Wohneinheiten und drei Gewerbeeinheiten in Freiburg, Dunantstraße 3 und 5, zum Preis von rund 1,0 Mio. Euro erworben.

Daneben führten im Berichtsjahr mehrere einträgliche Veräußerungen auch zu Immobilienabgängen. So wurde im Objekt Aulendorf „Schillerpark“ die letzte Wohneinheit veräußert.

Mehrere Teilflächen sowie Tiefgaragenplätze wurden von dem Baugrundstück „Weingarten, Nachtweide“ für 0,3 Mio. Euro verkauft. Des Weiteren wurde eine kleine Teilfläche der Außenanlage beim Gewerbeobjekt Radolfzell, Robert-Gerwig-Straße 12, veräußert.

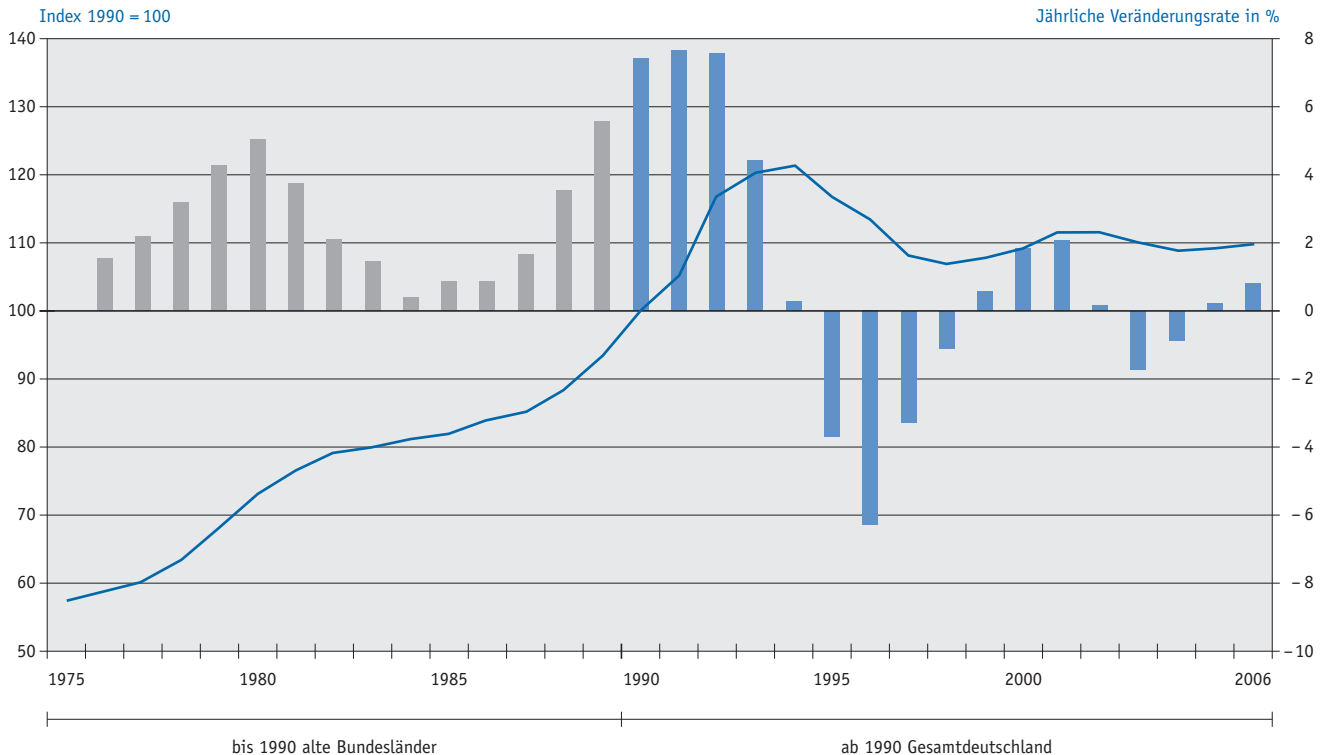
Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung AG konnte das Jahr 2006 mit einem beachtlichen Ergebnis bei der neuerworbenen Wohnanlage in Freiburg, Dunantstraße 3 und 5,

Immobilienportfolio im Überblick

Zugang	Objekt	Kaufpreis ¹ (EUR)	Verkehrswert (EUR)	Bilanzwert (EUR)	Mieteinnahmen (EUR)	Mietrendite ² (%)
12/1995	Leipzig, Lützner Straße 145	285.045	177.000	121.403	12.367	4,3
07/1996	Leipzig, Josephstraße 1a	1.334.116	630.000	460.287	50.179	3,8
07/1996	Leipzig, Stöhrerstraße 5a	1.232.213	851.000	625.605	67.370	5,5
07/1996	Weinböhla, Dresdner Straße 71	707.884	569.000	511.730	37.665	5,3
05/1998	Crailsheim, Schillerstraße 45	2.403.072	2.118.000	1.838.518	195.810	8,1
03/1999	Leipzig, Bornaische Straße 27	1.661.699	1.500.000	1.529.374	157.783	9,5
03/2002	Donaueschingen, Vácer Straße 7	664.679	1.081.000	631.932	48.618	7,3
01/2002	Leipzig, Lützner Straße 149	255.646	260.000	229.395	20.592	8,1
11/2002	Radolfzell, Robert-Gerwig-Straße 12	517.387	445.000	499.046	47.857	9,1
10/2004	Überlingen, Friedhofstraße 32	115.000	169.000	117.137	9.240	8,0
01/2006	Leipzig, Büttnerstraße 10	1.390.500	1.580.000	1.421.789	106.379	7,7
03/2006	Freiburg, Dunantstraße 3 + 5	167.888	180.000	173.766	9.570	Veräußerungsobjekt
12/2003	Weingarten, Nachtweide, unbebaut	285.833	340.000	298.727		

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

Immobilien-Wertentwicklung für Gesamtdeutschland



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

Quelle: BulwienGesa AG, 2007

beenden: alle zwölf Wohneinheiten mit Tiefgaragenplätzen wurden innerhalb weniger Monate zum Preis von 1,2 Mio. Euro veräußert. Bei elf Wohnungen erfolgte der Eigentumsübergang noch im Jahr 2006, eine Wohnung wird 2007 übergeben. Aus der Veräußerung der elf Wohneinheiten wurde ein Gewinn in Höhe von fast 0,2 Mio. Euro erzielt. Die beiden im Bestand verbliebenen Gewerbeeinheiten sollen 2007 entsprechend dem neu erstellten Nutzungskonzept bewirtschaftet oder veräußert werden.

Insgesamt ergaben sich 2006 Veräußerungsgewinne von 0,4 Mio. Euro.

Hohe Belegungsquote und zweistellige Rendite

Die Belegungsquote konnte mit 95,3 % zum Jahresende (Vorjahr: 93,6 %) erhöht werden. Im Objekt Leipzig, Josephstraße, war zum Jahresende 2006 nur noch eine Wohnung ohne Mieter. Neben den zum Umbau vorgesehenen Gewerbeobjekten in Freiburg gab es lediglich im DFB-Gründungshaus in Leipzig einzelne Leerstände.

Die Vermietungsobjekte der Gesellschaft erzielten zum Ende des Berichtsjahres eine Mietrendite von 7,1% vor Kosten. Unter Berücksichtigung aller Mieterträge und Veräußerungsgewinne ergab sich eine hervorragende Rendite von 10,2% auf das gesamte Immobilienportfolio.

Fremdkapital

Zum Bilanzstichtag wurden Fremdmittel in Höhe von 4,9 Mio. Euro (Vorjahr: 3,6 Mio. Euro) in Anspruch genommen. Bezogen auf die Immobilienkaufpreise ergibt sich damit eine Fremdkapitalquote von 44,7%. Durch den Ausbau der Fremdfinanzierungen konnte die Geschäftsbeziehung zu den Partnerbanken Hypo Real Estate, München, UBS AG, Basel, sowie Regionalbanken verstärkt werden. Als neues Finanzinstitut konnte die Deutsche Kreditbank AG, DKB, gewonnen werden.

Leipzig, Lützner Straße 145



Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Einheiten in unserem Eigentum	1 Arztpraxis, 2 TG-Stellplätze
Fertigstellungsdatum der Immobilie	1995
Zugangsdatum	28.12.1995
Größe	122 qm
Größe Grundstück	4.016 qm (146/10.000 MEA)
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Kaufpreis	285.045 EUR
Eigenkapital Ist	80,8 %
Fremdkapital Ist	54.746 EUR
Verkehrswert	177.000 EUR
Buchwert	121.403 EUR
Vermietungsstand 31.12.06	100,0 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	12.367 EUR
Ertrag 2006 (Betriebsüberschuss)	13.135 EUR
Mietrendite	4,3 %
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	246.098 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	4.594 EUR

Leipzig, Josephstraße 1a



Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Einheiten in unserem Eigentum	14 WE/1 GE (komplett)
Fertigstellungsdatum der Immobilie	ca. 1900 / Umbau 1997/1999
Zugangsdatum	09.07.1996
Größe	1.213 qm
Größe Grundstück	520 qm
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Kaufpreis	1.334.116 EUR
Eigenkapital Ist	71,6 %
Fremdkapital Ist	378.247 EUR
Verkehrswert	630.000 EUR
Buchwert	460.287 EUR
Vermietungsstand 31.12.06	95,4 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	50.179 EUR
Ertrag 2006 (Betriebsüberschuss)	41.764 EUR
Mietrendite	3,8 %
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	688.568 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	78.408 EUR

Leipzig, Stöhrerstraße 5a

Objektmerkmale	Gewerbeobjekt, Lagerhalle
Einheiten in unserem Eigentum	Lagerhalle
Fertigstellungsdatum der Immobilie	1996
Zugangsdatum	30.07.1996
Größe	1.183 qm Mietfläche
Größe Grundstück	2.500 qm
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Kaufpreis	1.232.213 EUR
Eigenkapital Ist	65,3 %
Fremdkapital Ist	428.070 EUR
Verkehrswert	851.000 EUR
Buchwert	625.605 EUR
Vermietungsstand 31.12.06	100,0 %
Restmietlaufzeit	19.02.2011
Jahresmieteinnahme	67.370 EUR
Ertrag 2006 (Betriebsüberschuss)	52.189 EUR
Mietrendite	5,5 %
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	960.911 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	90.388 EUR



Weinböhla, Dresdner Straße 71

Objektmerkmale	Gewerbeobjekt
Einheiten in unserem Eigentum	2 GE (komplett)
Fertigstellungsdatum der Immobilie	1998
Zugangsdatum	03.07.1996
Größe	732 qm
Größe Grundstück	4.139 qm
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Kaufpreis	707.884 EUR
Eigenkapital Ist	100,0 %
Fremdkapital Ist	0 EUR
Verkehrswert	569.000 EUR
Buchwert	511.730 EUR
Vermietungsstand 31.12.06	100,0 %
Restmietlaufzeit	31.10.2007/ unbefristet
Jahresmieteinnahme	37.665 EUR
Ertrag 2006 (Betriebsüberschuss)	34.053 EUR
Mietrendite	5,3 %
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	403.682 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	59.331 EUR



Crailsheim, Schillerstraße 45



Objektmerkmale	Gewerbeobjekt
Einheiten in unserem Eigentum	1 Büro/1 Handel und Anbau (komplett)
Fertigstellungsdatum der Immobilie	1993
Zugangsdatum	11.05.1998
Größe	1.380 qm + 60 qm Außenlager + 85 Stellpl.
Größe Grundstück	3.789 qm
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Kaufpreis	2.403.072 EUR
Eigenkapital Ist	100,0 %
Fremdkapital Ist	0 EUR
Verkehrswert	2.118.000 EUR
Buchwert	1.838.518 EUR
Vermietungsstand 31.12.06	100,0 %
Restmietlaufzeit	14.04.2011/14.10.2007
Jahresmieteinnahme	195.810 EUR
Ertrag 2006 (Betriebsüberschuss)	176.001 EUR
Mietrendite	8,1 %
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	1.759.940 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	154.069 EUR

Leipzig, Bornaische Straße 27



Objektmerkmale	Verwaltungsgebäude (Büro)
Einheiten in unserem Eigentum	Verwaltungsgebäude (komplett)
Fertigstellungsdatum der Immobilie	1898 / Umbau 1992/1993
Zugangsdatum	31.03.1999
Größe	1.051 qm Büro, 578 qm Verkehrsfläche
Größe Grundstück	600 qm
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Kaufpreis	1.661.699 EUR
Eigenkapital Ist	30,8 %
Fremdkapital Ist	1.149.839 EUR
Verkehrswert	1.500.000 EUR
Buchwert	1.529.374 EUR
Vermietungsstand 31.12.06	100,0 %
Restmietlaufzeit	31.12.2007
Jahresmieteinnahme	157.783 EUR
Ertrag 2006 (Betriebsüberschuss)	154.521 EUR
Mietrendite	9,5 %
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	1.222.820 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	285.783 EUR

Donaueschingen, Vácer Straße 7

Objektmerkmale	Wohnhaus
Einheiten in unserem Eigentum	8 WE, 8 TG-Stellplätze (komplett)
Fertigstellungsdatum der Immobilie	2000
Zugangsdatum	01.03.2002
Größe	696 qm
Größe Grundstück	671 qm (1.000/1.000 MEA)
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Kaufpreis	664.679 EUR
Eigenkapital Ist	35,6 %
Fremdkapital Ist	428.070 EUR
Verkehrswert	1.081.000 EUR
Buchwert	631.932 EUR
Vermietungsstand 31.12.06	100,0 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	48.618 EUR
Ertrag 2006 (Betriebsüberschuss)	35.295 EUR
Mietrendite	7,3 %
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	232.177 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	36.006 EUR



Leipzig, Lützner Straße 149

Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Einheiten in unserem Eigentum	1 Büroeinheit mit 6 TG-Stellplätzen
Fertigstellungsdatum der Immobilie	1995
Zugangsdatum	21.01.2002
Größe	130 qm
Größe Grundstück	4.016 qm (175/10.000 MEA)
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Kaufpreis	255.646 EUR
Eigenkapital Ist	74,7 %
Fremdkapital Ist	64.700 EUR
Verkehrswert	260.000 EUR
Buchwert	229.395 EUR
Vermietungsstand 31.12.06	100,0 %
Restmietlaufzeit	31.12.2011
Jahresmieteinnahme	20.592 EUR
Ertrag 2006 (Betriebsüberschuss)	11.682 EUR
Mietrendite	8,1 %
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	101.249 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	16.452 EUR



Radolfzell, Robert-Gerwig-Straße 12



Objektmerkmale	Gewerbekomplex
Einheiten in unserem Eigentum	2 GE
Fertigstellungsdatum der Immobilie	1986
Zugangsdatum	12.11.2002
Größe	630 qm + 160 qm
Größe Grundstück	5.378 qm (447/1.000 MEA)
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Kaufpreis	517.387 EUR
Eigenkapital Ist	100,0 %
Fremdkapital Ist	0 EUR
Verkehrswert	445.000 EUR
Buchwert	499.046 EUR
Vermietungsstand 31.12.06	100,0 %
Restmietlaufzeit	Garantiemiete bis Neuvermietung
Jahresmieteinnahme	47.857 EUR
Ertrag 2006 (Betriebsüberschuss)	50.668 EUR
Mietrendite	9,1 %
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	191.427 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	16.565 EUR
kumulierter Veräußerungsgewinn	67.900 EUR

Überlingen, Friedhofstraße 32



Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Einheiten in unserem Eigentum	1 Büroeinheit, 2 TG-Stellplätze, 1 Keller
Fertigstellungsdatum der Immobilie	2001
Zugangsdatum	31.10.2004
Größe	95 qm
Größe Grundstück	3.151 qm (27/1.000 MEA)
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Kaufpreis	115.000 EUR
Eigenkapital Ist	37,4 %
Fremdkapital Ist	72.000 EUR
Verkehrswert	169.000 EUR
Buchwert	117.137 EUR
Vermietungsstand 31.12.06	100,0 %
Restmietlaufzeit	31.05.2009
Jahresmieteinnahme	9.240 EUR
Ertrag 2006 (Betriebsüberschuss)	7.196 EUR
Mietrendite	8,0 %
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	20.020 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	2.909 EUR

Leipzig, Büttnerstraße 10

Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Einheiten in unserem Eigentum	8 GE/2 WE (komplett)
Fertigstellungsdatum der Immobilie	ca. 1914
Zugangsdatum	01.01.2006
Größe	3.284 qm
Größe Grundstück	1.020 qm
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Kaufpreis	1.390.500 EUR
Eigenkapital Ist	100,0 %
Fremdkapital Ist	0 EUR
Verkehrswert	1.580.000 EUR
Buchwert	1.421.789 EUR
Vermietungsstand 31.12.06	53,1 %
Restmietlaufzeit	31.5.2007/31.12.2007/31.12.2008
Jahresmieteinnahme	106.379 EUR
Ertrag 2006 (Betriebsüberschuss)	81.289 EUR
Mietrendite	7,7 %
kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	106.379 EUR
kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	60.922 EUR



Freiburg, Dunantstraße 3 + 5

Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Einheiten in unserem Eigentum	1 WE/3 GE/2 TG
Fertigstellungsdatum der Immobilie	1999
Zugangsdatum	01.03.2006
Größe	38,3 qm; 202,1 qm
Größe Grundstück	1.653 qm*
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Kaufpreis	167.888 EUR
Eigenkapital Ist	100,0 %
Fremdkapital Ist	0 EUR
Verkehrswert	180.000 EUR
Buchwert	173.766 EUR
kumulierter Veräußerungsgewinn	228.500 EUR



* (435/10.000 MEA); 1632 (868/10.000 MEA)

Weingarten, Nachtweide



Objektmerkmale	Baugebiet mit Tiefgarage
Einheiten in unserem Eigentum	1 unbeb. Grundstück und 18 TG-Stellpl.
Fertigstellungsdatum der Immobilie	-
Zugangsdatum	29.12.2003
Größe	-
Größe Grundstück	912 qm + 7.566 qm TG (18/116 MEA)
Eigentumsgrundstück ja/nein	ja
Kaufpreis	285.833 EUR
Eigenkapital Ist	100,0 %
Fremdkapital Ist	0 EUR
Verkehrswert	340.000 EUR
Buchwert	298.727 EUR
kumulierter Veräußerungsgewinn	90.700 EUR



Die Nachfrage nach Immobilien...

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

Lagebericht der Südwest Finanz Vermittlung AG zum 31.12.2006

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen 2006

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

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

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

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

Anlagestrategie 2006

Mit einer breiten Diversifikation in den jeweiligen Anlageklassen verfolgte die Gesellschaft auch in 2006 ihre langfristige Strategie, einerseits die attraktiven Chancenpotenziale zu nutzen und gleichzeitig eine weitreichende Risikominimierung zu gewährleisten.

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

Geschäftsverlauf 2006

Durch Neuinvestitionen wie auch Wertzuwächse wurde das Gesamtportfolio im Geschäftsjahr 2006 um beinahe 6 Mio. Euro auf rund 37,4 Mio. Euro gegenüber 31,5 Mio. Euro im Vorjahr erweitert.

Das Berichtsjahr 2006 wurde wiederum mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Den atypisch stillen Gesellschaftern werden danach für 2006 Gewinne in Höhe von 2,5 Mio. Euro (Vorjahr: 2,3 Mio. Euro) zugewiesen. Ursächlich für diese Gewinne waren

insbesondere die erfolgreich realisierten Wertpapierverkäufe sowie Ertragsüberschüsse aus Immobilienveräußerungen. Damit ergibt sich für die Anleger eine Gewinnquote von 4,3 % gegenüber 3,5 % in 2005. Der verbleibende Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt im Geschäftsjahr 2006 nach der Gewinnverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter 279 TEUR.

Investitionen 2006

Das Investitionsmanagement erzielte in 2006 gute Resultate: Das Wertpapierportfolio erreichte – entgegen der eher vorsichtigen Erwartungen – eine Performance von 11,2 %.

Das Immobilienportfolio wurde durch zwei Immobilien erweitert und umfasst nunmehr 13 Objekte. Im gleichen Zeitraum vollzog die Gesellschaft gewinnbringende Veräußerungen in Freiburg, Weingarten, Radolfzell und Aulendorf. Aus der aktiven Vermietung erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 7,1 %.

Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen der Gesellschaft generierten 2006 erneut mit 7,6 % beachtliche Zinserträge.

Wertpapiere 2006

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

Das Wertpapierportfolio der Südwest Finanz Vermittlung AG profitierte von dem Anstieg der Aktienmärkte. Der Wertzuwachs von beinahe 1,9 Mio. Euro und eine Performance von 11,6 % bestätigten dabei die langfristige Strategie des Investitionsmanagements, das Portfolio regelmäßig auf seine Ausrichtung zu prüfen und gegebenenfalls notwendige Korrekturen vorzunehmen. Mit einem „absolut-return-Wert“ von 119,3 % seit Investitionsbeginn in 2000 entwickelte sich das Wertpapiersegment der Gesellschaft besser als die bekannten Vergleichsindizes (Benchmark 89,5 %), die teilweise ihre Werte seitdem nicht wieder erreichen konnten. Aus Wertpapierverkäufen wurde ein Ergebnis in Höhe von 2,5 Mio. Euro realisiert.

Zum Jahresende wies diese Anlageklasse einen Wert von 19,0 Mio. Euro aus und war im Gesamtportfolio mit einem Anteil von 50,9 % gewichtet. Im Laufe des Investitionsjahres 2006 wurden weitere Mittel in Höhe von 1,1 Mio. Euro den Depots bei der UBS AG, Basel, zugeführt.

Auch im Jahr 2006 investierte die Südwest Finanz Vermittlung AG in Wertpapiere über die in den vergangenen Jahren erfolgreiche Vermögensverwalterin Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG, Zürich, deren zu verwaltender Anteil am gesamten Wertpapiervermögen der Gesellschaft sich Ende 2006 auf 70,5 % belief. Daneben managte die Value Management & Research AG aus Schwalbach im Taunus die übrigen 29,5 %.

Immobilien 2006

Der Wert des Immobilienbestandes belief sich nach den eingeholten Wertgutachten zum Jahresende auf 9,9 Mio. Euro (Vorjahr: 8,9 Mio. Euro). Gemessen an den Bilanzwerten der Immobilien von ca. 8,5 Mio. Euro sind stille Reserven in Höhe von etwa 1,4 Mio. Euro zu ermitteln.

Mit den beiden Neuzugängen in Leipzig, Büttnerstraße 10, und in Freiburg, Dunantstraße 3 und 5, wurde das Immobilienportfolio in 2006 erweitert.

Daneben führten mehrere erfolgreiche Veräußerungen zu Immobilienabgängen:

In Aulendorf „Schillerpark“ wurde der Übergang der letzten verbliebenen Wohneinheit im Januar 2006 wirksam vollzogen. Mehrere Teilflächen sowie Tiefgaragenplätze wurden von dem Baugrundstück Weingarten, Nachtweide, für 309 TEUR verkauft. Des Weiteren veräußerte die Gesellschaft eine kleine Teilfläche der Außenanlage beim Gewerbeobjekt Radolfzell, Robert-Gerwig-Straße 12, für 87 TEUR.

In der neu erworbenen Wohnanlage in Freiburg, Dunantstraße 3 und 5, konnten innerhalb weniger Monate alle zwölf Wohneinheiten nebst Tiefgaragenstellplätzen veräußert werden. Bei elf Wohnungen erfolgte der Eigentumsübergang noch in 2006, wodurch Verkaufserlöse in Höhe von 1,2 Mio. Euro generiert wurden. Die beiden im Bestand verbliebenen Gewerbeeinheiten sollen 2007 unter Opportunitäts Gesichtspunkten bewirtschaftet oder veräußert werden.

Insgesamt ergaben sich aus den Verkaufsaktivitäten des Immobilienmanagements Veräußerungsgewinne von 409 TEUR.

Die Belegungsquote der Wohn- und Gewerbeeinheiten lag zum Jahresende bei 95,3 %. Nachdem bei Mieterwechseln nicht alle Einheiten, insbesondere in Leipzig und Umgebung, zu den ursprünglich kalkulierten Mietpreisen vermietet werden konnten, entschied das Management, einer höheren Vermietungsquote bei moderaten Mindermieteinnahmen den Vorzug zu geben.

Mit der Bewirtschaftung der veräußerten und im Bestand verbliebenen Objekte erzielte die Gesellschaft im abgelaufenen Jahr eine Mietrendite von 7,1 %. Unter Berücksichtigung aller Mieterträge und Veräußerungsgewinne weist das Immobilienportfolio in 2006 eine Rendite von insgesamt 10,2 % aus.

Fremdkapital 2006

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 4,9 Mio. Euro eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine Fremdkapitalquote von 44,7 %. Trotz leicht anziehender Kreditzinsen lassen die noch immer günstigen Zinsvereinbarungen in Zukunft interessante Leverage-Effekte erwarten. Durch den Ausbau der Fremdfinanzierungen vertieften sich zudem die Geschäftsbeziehungen zu den finanzierenden Partnerbanken, zu welchen neben der neu hinzugewonnenen Deutsche Kreditbank AG (DKB), Leipzig, historisch die Hypo Real Estate AG, München, die UBS AG, Basel, sowie Regionalbanken gehören.

Geldmarkt- und Finanzanlagen 2006

Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen betragen zum Bilanzstichtag 5,5 Mio. Euro. Im Gesamtvermögensportfolio der Gesellschaft entsprach dies einem Anteil von 14,8 %. An Zinserträgen konnten 468 TEUR aus dieser Anlageklasse generiert werden.

Organisation 2006

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

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

Anlegerbeziehung 2006

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

Anlegerverwaltung 2006

Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung AG 7.888 Verträge. Die Quote der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich auf 2,2 % der Verträge und nahm damit gegenüber dem Vorjahr (2,9 %) ab. Weitere 216 Kunden scheiden nach dem 31.12.2006 entsprechend den vertraglich vereinbarten Kündigungsrechten aus der Gesellschaft aus.

Liquidität 2006

Die Liquiditätshaltung belief sich zum Bilanzstichtag auf 2,9 Mio. Euro. Darin waren bereits kalkulierte Rücklagen für bevorstehende Ausgaben zu Beginn des Jahres 2007, insbesondere für reguläre Vertragsbeendigungen enthalten.

Im Durchschnitt flossen der Gesellschaft im Jahr 2006 monatlich rund 250 TEUR aus laufenden Ratenzahlungen zu.

Risikobericht

Risikomanagement

Es gibt eine Vielzahl von Rahmenbedingungen, die den Erfolg der Gesellschaft beeinflussen. Nach Maßgabe des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmen (KonTraG) und den Empfehlungen des Deutschen Rechnungslegungsstandards DRS 5 hat die Gesellschaft ein Risikomanagement installiert, welches basierend auf Informationen aus dem Controlling und Reporting eine Identifikation, Bewertung, Steuerung und Dokumentation von Risiken in einem systematischen Qualitäts- und Risiko-

managementsystem umfasst. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Geschäftsleitung die im Rahmen der Tätigkeit der Gesellschaft entstehenden potenziellen Risiken frühzeitig bewertet, ihre Folgen abgeschätzt und geeignete Vorsorge- und Sicherungsmaßnahmen getroffen werden können. Sollten sich für den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen abzeichnen, verbleibt dem Management genug Zeit, um geeignete Gegenmaßnahmen einzuleiten.

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

Finanzwirtschaftliche Risiken 2006

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

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

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

Die Auswahl der Wertpapiere über am Markt anerkannte Partner wie die „Dr. Jens Ehrhardt Kapital AG“ und die „VMR“ gewährleisten eine professionelle sowie interessengerichtete 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 Dilligence“ sowie zuletzt der Erstellung von Wertgutachten über Bestandsimmobilien begegnet das Management den zahlreichen Einzelrisiken, die sich aus dem Erwerb, der Bewirtschaftung und der Veräußerung von Immobilien ergeben können.

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

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

Risiken durch Rechtsverfahren und Vertragsbeendigungen 2006

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

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

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

Liquiditätsrisiko 2006

Es liegt in der Natur der Sache, dass Unternehmen, wenn sie kein professionelles Liquiditätsmanagement betreiben, regelmäßig mit Liquiditätsrisiken konfrontiert werden. Durch Lieferanten und 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 AG hat hierfür eigens ein Finanzplanungstool entwickelt, um langfristig vorausschauend die erforderlichen Mittel bereitzustellen. Hierbei unterstützen sie umfangreiche Planungsinstrumente, um jederzeit ausreichend Liquidität vorzuhalten. Liquiditätsrisiken sind deshalb aktuell nicht zu erkennen.

Gesamtrisiko 2006

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

Nachtragsbericht 2006

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

Ausblick Wertpapiere 2007

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

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

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

Ausblick Immobilien 2007

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

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung AG ist bestrebt, in 2007 das positive Umfeld für ihre Anleger zu nutzen. So sollen im Rahmen einer Portfolioumschichtung einzelne Objekte verkauft und Immobilien zu attraktiven Konditionen erworben werden, die eine gewinnbringende Bewirtschaftung oder Weiterveräußerung versprechen. Die Diversifikation von Objekten mit unterschiedlicher Nutzung soll dabei gewahrt bleiben.

Ausblick Vertragsbeendigungen 2007

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

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

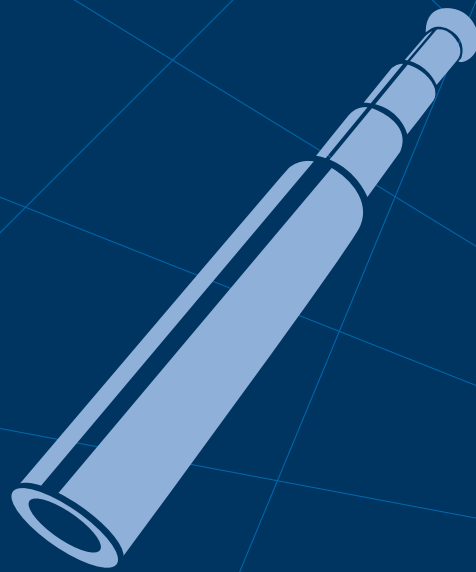
Nachdem zum Geschäftsjahresende 2006 die ersten 216 Anlegerverträge ihr vertraglich vereinbartes Laufzeitende erreichten, kommen diese in Höhe von ca. 2,0 Mio. Euro Anfang 2007 zur Auszahlung.

Mittelzuflüsse in 2007

Das Management rechnet für das Jahr 2007 mit annähernd 3,0 Mio. Euro an eingehenden Anlegereinlagen. Daneben stehen der Gesellschaft noch rund 2,6 Mio. Euro an freien Kreditmitteln zur Verfügung, die für weitere Investitionen eingesetzt werden können.

Fazit

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



Kommunikation...

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

Bilanz der Südwest Finanz Vermittlung AG zum 31.12.2006

Zusammengefasste Darstellung in Anlehnung an § 266 HGB

Aktiva	2006 in EUR	2005 in EUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	170.127,00	189.972,00
Grundstücke und Gebäude	8.458.708,86	7.487.179,45
Geleistete Anzahlungen auf Anlagen im Bau	3.706,28	1.432.572,50
Sonstige Sachanlagen	41,00	83,00
Finanzanlagen und Beteiligungen	-	-
	8.632.583,14	9.109.806,95
Umlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	61.804.507,97	66.942.954,01
Wertpapiere	17.991.200,26	12.475.763,83
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bundesbank- und Postgiroguthaben und Schecks	3.163.343,66	2.639.332,87
	82.959.051,89	82.058.050,71
Rechnungsabgrenzungsposten	-	-
Summe Aktiva	91.591.635,03	91.167.857,66

Passiva	2006 in EUR	2005 in EUR
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	511.291,88	511.291,88
Gewinnrücklagen, gesetzliche Rücklagen	48.125,03	34.152,91
Bilanzgewinn	274.375,67	258.905,36
	833.792,58	804.350,15
Kapital stille Gesellschafter	85.279.591,07	85.814.986,47
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	230.100,00	121.460,00
Sonstige Rückstellungen	245.762,50	576.759,00
	475.862,50	698.219,00
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.925.671,85	3.682.983,63
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.173,58	129.402,96
Sonstige Verbindlichkeiten	54.543,45	36.118,36
	5.002.388,88	3.848.504,95
Rechnungsabgrenzungsposten	-	1.797,09
Summe Passiva	91.591.635,03	91.167.857,66

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

Zusammengefasste Darstellung in Anlehnung an § 275 HGB

	2006 in EUR	2005 in EUR
Umsatzerlöse	4.289.845,69	4.185.490,96
Erträge aus Wertpapierverkauf	3.105.509,17	3.028.654,46
Miete	770.203,67	696.676,66
Agioerträge	144.126,29	157.031,07
Erträge aus Vertragsauflösungen	246.897,81	279.680,12
Sonstige Umsatzerlöse	23.108,75	23.448,65
Sonstige betriebliche Erträge	1.395.169,07	550.388,65
Auflösung Rückstellungen	532.126,87	245.749,61
Gewinne aus Abgang von immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen	514.056,84	61.392,49
Erstattete Verwaltungskosten	133.900,55	243.130,48
Sonstige betriebliche Erträge	215.084,81	116,07
Personalaufwand	- 30.684,00	- 30.684,00
Abschreibungen	- 691.998,77	- 281.336,68
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	- 318.323,23	- 281.336,68
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere	- 373.675,54	0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 2.513.533,07	- 2.303.663,87
Verwaltung	- 840.558,45	- 923.384,99
Anlegerkontenverwaltung	- 290.986,72	- 442.446,93
Jahresabschluss und Prüfung	- 55.731,39	- 74.968,63
Rechtsberatung	- 243.425,31	- 199.590,13
Wertpapiermanagement	- 92.878,68	- 68.630,67
Sonstige	- 157.536,35	- 137.748,63
Räume / Objektaufwendungen	- 455.915,43	- 476.041,91
Nebenkosten	- 166.720,89	- 147.184,36
Instandhaltung	- 283.800,43	- 322.875,43
Sonstige Raum- und Objektaufwendungen	- 5.394,11	- 5.982,12
Marketing und Vertrieb	- 220.720,76	- 90.528,59
Verkaufsprovisionen Immobilien	- 151.423,96	- 50.174,00
Vermittlungsprovisionen	- 14.803,40	- 1.694,00
Sonstiger Marketing- und Vertriebsaufwand	- 54.493,40	- 38.660,59
Gebühren, Versicherungen und Beiträge	- 27.109,99	- 28.377,53
Sonstige	- 969.228,44	- 785.330,85
Vertragsauflösungen	- 259.576,88	- 219.769,49
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	- 60.220,16	- 35.922,00
Verluste aus Wertpapieren	- 621.684,21	- 306.502,23
Sonstige	- 27.747,19	- 223.137,13
Erträge aus Beteiligungen	0,00	0,00
Finanzergebnis	625.896,42	585.147,69
Zinserträge	342.743,98	362.859,12
Dividenden	283.152,44	222.288,57
Ergebnis vor Steuern	3.074.695,34	2.705.342,75
Steuern	- 251.096,23	- 139.634,59
Erträge aus Verlustübernahme	0,00	0,00
Gewinnanteile stille Gesellschafter	- 2.544.156,68	- 2.303.170,07
Jahresüberschuss	279.442,43	262.538,09
Gewinnvortrag aus Vorjahr	258.905,36	169.494,17
Ausschüttung	- 250.000,00	- 160.000,00
Einstellung in die Gewinnrücklage	- 13.972,12	- 13.126,90
Bilanzgewinn	274.375,67	258.905,36

Ergebnis der Jahresabschlussprüfung

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

Die Prüfung führte zu keinen Einwendungen. Der Gesellschaft wurde mit Datum vom 25. Mai 2007 ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt. Der Jahresabschluss vermittelt unter der Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar. Der Bericht wurde in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berichterstattung bei Abschlussprüfungen gemäß IDW-Prüfungsstandard 450 erstattet.

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2006 überwacht und ihn beratend bei der Leitung des Unternehmens begleitet. Er informierte sich regelmäßig, zeitnah und umfassend durch schriftliche und mündliche Berichte über den Gang der Geschäfte und die Lage des Unternehmens. Die Berichterstattung des Vorstands umfasste alle wichtigen Informationen zur Geschäftsentwicklung, der strategischen Weiterentwicklung und Rentabilität der Gesellschaft sowie der Risikolage und des Risikomanagements. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen eingebunden, die für das Unternehmen von besonderer Bedeutung waren. Geschäfte, zu denen die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich ist, wurden überprüft und mit dem Vorstand behandelt.

Im Geschäftsjahr 2006 fanden vier Aufsichtsratssitzungen statt, in denen sich der Aufsichtsrat anhand der Berichterstattung des Vorstands ausführlich mit den wichtigen Geschäftsvorgängen befasste. Beratungen und Beschlüsse bezogen sich insbesondere auf die Erhöhung der Fremdfinanzierungslinie für Immobilieninvestitionen, die Beauftragung einer Kosten- und Ertragsanalyse, das Risikomanagement sowie den bevorstehenden Wechsel im Vorstand.

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

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

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2006 ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die in der ordentlichen Hauptversammlung vom 26. April 2006 zum Abschlussprüfer bestellt wurde, geprüft worden. Die Abschlussprüfer haben keine Einwendungen erhoben und dies mit einem uneingeschränkten Vermerk bestätigt.

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

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

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

Markdorf, 29. Mai 2007

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

Mitglieder des Aufsichtsrats

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

Gerhard Schulz
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Heiko Schafheutle
Mitglied des Aufsichtsrats



www.suedwestrentaplust.de

Südwest Finanz Vermittlung AG

Ravensburger Straße 32 a

88677 Markdorf

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

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

Internet: www.suedwestrentaplust.de

E-Mail: service@suedwestrentaplust.de