

SÜDWEST FINANZ Vermittlung AG



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 unterschiedlicher Anlageklassen erreicht werden. Dank breiter Streuung eine sichere Rendite – so lautet das Konzept der Multi-Asset-Fonds.

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

INHALT

| | |
|------------------------------------|-----------|
| VORWORT DES VORSTANDS | 02 |
| INTERVIEW MIT DEM VORSTAND | |
| IM FOKUS: KUNDENSERVICE | 05 |
| DAS ANLAGEKONZEPT | 11 |
| DAS INVESTITIONSJAHR 2007 | 12 |
| WERTPAPIERE | 14 |
| ALTERNATIVE INVESTMENTS | 15 |
| IMMOBILIEN | 15 |
| IMMOBILIENOBJEKTE | 18 |
| LAGEBERICHT | 27 |
| JAHRESABSCHLUSS | 34 |
| BILANZ | 34 |
| GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG | 35 |
| BESTÄTIGUNG DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS | 36 |
| BERICHT DES AUFSICHTSRATS | 36 |

VORWORT DES VORSTANDS

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

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

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

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

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



Jürgen Koterzyna,
Vorstand der Südwest Finanz Vermittlung AG

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Koterzyna
Markdorf, im August 2008



IM FOKUS: KUNDENSERVICE

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

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

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

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

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

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

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



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

... was Ihre Kunden vermutlich honorieren?

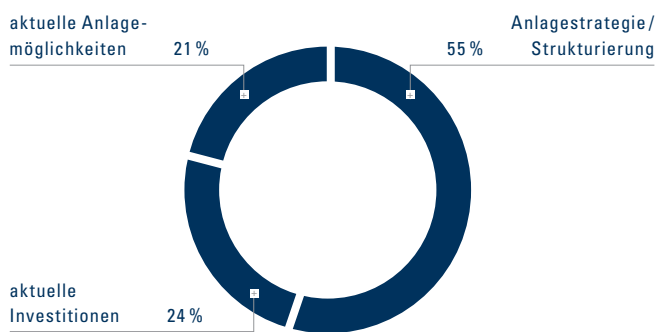
J. Koterzyna: Allerdings. Einige Anleger haben sich sogar ausdrücklich für die Bereitstellung unserer Informationen bedankt. Mir hat dies auf eindrucksvolle Weise klargemacht, welch große Bedeutung regelmäßige und sachbezogene Informationen für unsere Kunden besitzen. Transparenz, Offenheit

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

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

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

INFORMATIONSBEDARF DER ANLEGER



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

KURZE DARSTELLUNG UNSERER UMFRAGEERGEBNISSE

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

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

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

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

Wie viele Ihrer Kunden haben Sie dazu angesprochen?

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

Und wonach haben Sie gefragt?

J. Koterzyna: Gefragt haben wir nach der Zufriedenheit mit unserem Service. Konkret wollten wir von unseren Kunden wis-

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

Und welche Ergebnisse haben Ihre Befragungen erbracht?

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

KOMPETENZ-BEURTEILUNG DES KUNDENSERVICE



OFFENHEIT UND TRANSPARENZ

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

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

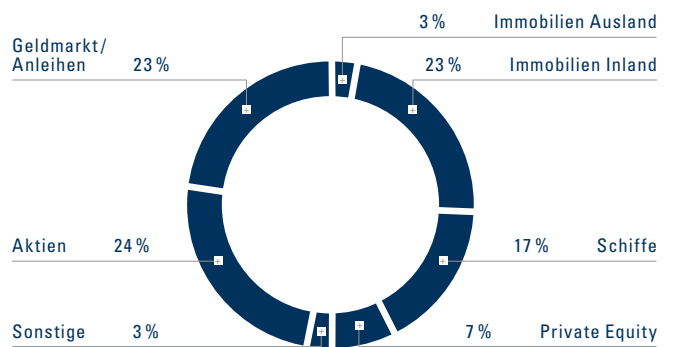
Sie erwähnten vorhin die Anlagepräferenzen Ihrer Kunden. Haben Sie dabei neue Erkenntnisse gewonnen?

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

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

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

PRÄFERENZEN DER ANLEGER



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



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

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

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

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

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

PERSONAL-BEWERTUNG

sehr freundlich

63%

freundlich

24%

unfreundlich

3%

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

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

DAS ANLAGEKONZEPT

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

Risikosplitting – wir investieren gezielt.

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

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

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

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

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

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

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

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

SO FUNKTIONIERT DAS SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG AG MITUNTERNEHMERKONZEPT

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

*Kapitalbeschaffungs- und Mittelverwendungskosten

DAS INVESTITIONSJAHR 2007

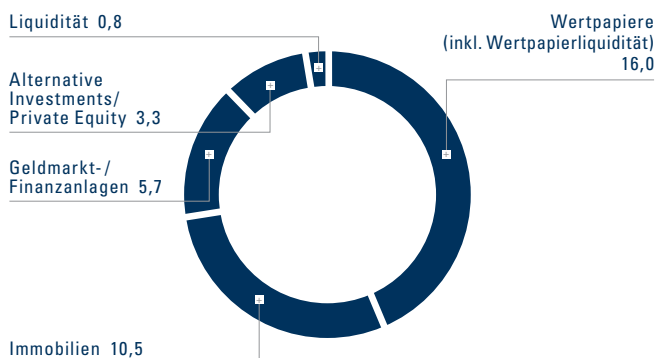
Mit ihrer klaren Positionierung und einer den wirtschaftlichen Gegebenheiten angepassten flexiblen Anlagestrategie konnte die Südwest Finanz Vermittlung AG auch im abgelaufenen Geschäftsjahr das Unternehmen und die Position am Markt stärken. Langfristige Wachstumspotenziale lassen insbesondere die weitere Anlageklasse Alternative Investments erwarten, in der sich interessante Beteiligungen befinden.

Der Aufschwung der Weltwirtschaft hat sich im Jahr 2007 fortgesetzt. Als Folge der anhaltend hohen Rohstoff- und Energiepreise sowie der Krise auf dem US-Hypothekenmarkt kam es allerdings in vielen Ländern in der zweiten Jahreshälfte zu einem Nachlassen der Wirtschaftsdynamik. Insgesamt betrug das Weltwirtschaftswachstum 3,4 % nach 3,7 % im Vorjahr.

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

Die Wachstumsrate der deutschen Wirtschaft verringerte sich 2007 von 2,9 % auf 2,5 %. Trotz des starken Euro blieb der Export ein wesentlicher Wachstumsfaktor, während der private Konsum kaum in Schwung kam. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote ging deutlich von 10,8 % auf 9,0 % zurück.

GESAMTPORTFOLIO 36,4 MIO. EURO (STAND: 31.12.2007) Angaben in Mio. Euro *



* Rundungsdifferenzen enthalten

Die Südwest Finanz Vermittlung AG verfolgte auch im Berichtsjahr mit einer breiten Diversifikation in den jeweiligen Anlageklassen ihre langfristige Strategie, attraktive Chancenpotenziale bei einer weitreichenden Risikominimierung zu nutzen. Vor dem Hintergrund der volatilen Märkte wurden die Wertpapiermittel im zweiten Halbjahr 2007 nach Realisierungen überwiegend in Festgeldern gehalten. Die negativen Tendenzen, die sich zum Jahresstart 2008 abzeichneten, bestätigen diese sicherheitsorientierte Strategie. Zur Ergänzung dieser Strategie wurden in 2007 erstmals als weitere Anlageklasse Alternative Investments erworben, die das Spektrum an Kapitalanlagen erweitern.

Die Entwicklung des Gesamtportfolios

Das Investitionsjahr 2007 war für die Südwest Finanz Vermittlung AG sehr ereignisreich und zugleich erfolgreich. Insbesondere die Anlagekategorie Wertpapiere, die von Gewinnen bei Aktienverkäufen und den anschließenden guten Zinserträgen profitierte. Durch den Zugang eines neuen Objektes in Ulm konnten die Mieterträge erhöht werden. Zusammen mit Veräußerungsgewinnen trugen auch die Immobilienobjekte zu der guten Gesamtperformance bei.

Zum Jahresende 2007 wies das Portfolio der Südwest Finanz Vermittlung AG, das aus den Anlageklassen Wertpapiere, Immobilien, Geldmarkt- und Finanzanlagen sowie aus liquiden Mitteln und Alternativen Investments bestand, einen Wert von 36,4 Mio. Euro aus. Das Gesamtportfolio reduzierte sich im Geschäftsjahr 2007 somit leicht um – 1,0 Mio. Euro (Vorjahr: 37,4 Mio. Euro). Ursächlich hierfür waren Auszahlungen aufgrund auslaufender Beteiligungen. Nachdem zum Jahresende 2006 die ersten 216 Anlegerverträge ihr vertraglich vereinbartes Laufzeitende erreicht hatten, kamen Anfang 2007 Auszahlungen in Höhe von ca. 2,0 Mio. Euro zum Tragen. Weiterhin wurden im Dezember 2007 Kredite in Höhe von 1,35 Mio. Euro getilgt.

Während das Immobiliensegment mit 10,5 Mio. Euro (Vorjahr: 9,9 Mio. Euro) durch weitere Investitionen einen Zuwachs auf 28,9% erfuhr, reduzierten sich die Mittel der Wertpapierkategorie auf 16,0 Mio. Euro (Vorjahr: 19,0 Mio. Euro). Die Wertpapierperformance belief sich zum Ende des Berichtsjahres auf 9,7% (Vorjahr: 11,6%) und die Immobilienobjekte erwirtschafteten eine Rendite von 6,7% vor Kosten (Vorjahr: 7,1%).

Auf verzinsliche Geldmarkt- und Finanzanlagen entfiel mit 5,7 Mio. Euro (Vorjahr: 5,5 Mio. Euro) eine Gewichtung in Höhe von 15,7%. Der Gesellschaft stand zum 31.12.2007 ein Liquiditätspolster von 0,8 Mio. Euro (Vorjahr: 2,9 Mio. Euro) zur Verfügung. Dies sind 2,2% vom Gesamtvermögen. Die Geldmarkt- und Finanzanlagen erzielten gemeinsam mit den liquiden Mitteln eine Rendite von 5,8%. Aktien, Finanzanlagen und Immobilien reichen meist nicht aus, um ein stabiles Gesamtportfolio darzustellen, wie wiederholte Krisen an den Aktien- und Immobilienmärkten zeigen. Nachhaltig erfolgreich sind Strategien und Anlageklassen, die starke Marktbewegungen abfedern können: die sogenannten Multi-Asset-Fonds-Strategien.

Entsprechend wurden in der neuen Anlageklasse Alternative Investments, die mit 9,1% am Gesamtportfolio vertreten war,

Engagements bei Zweitmarkteteiligungen in den Klassen Schiffe und Immobilien sowie Secondaries in Private Equity-Beteiligungen in Höhe von 3,3 Mio. Euro eingegangen. In diesem Segment wird für die nächsten Geschäftsjahre mit ersten Rückflüssen gerechnet.

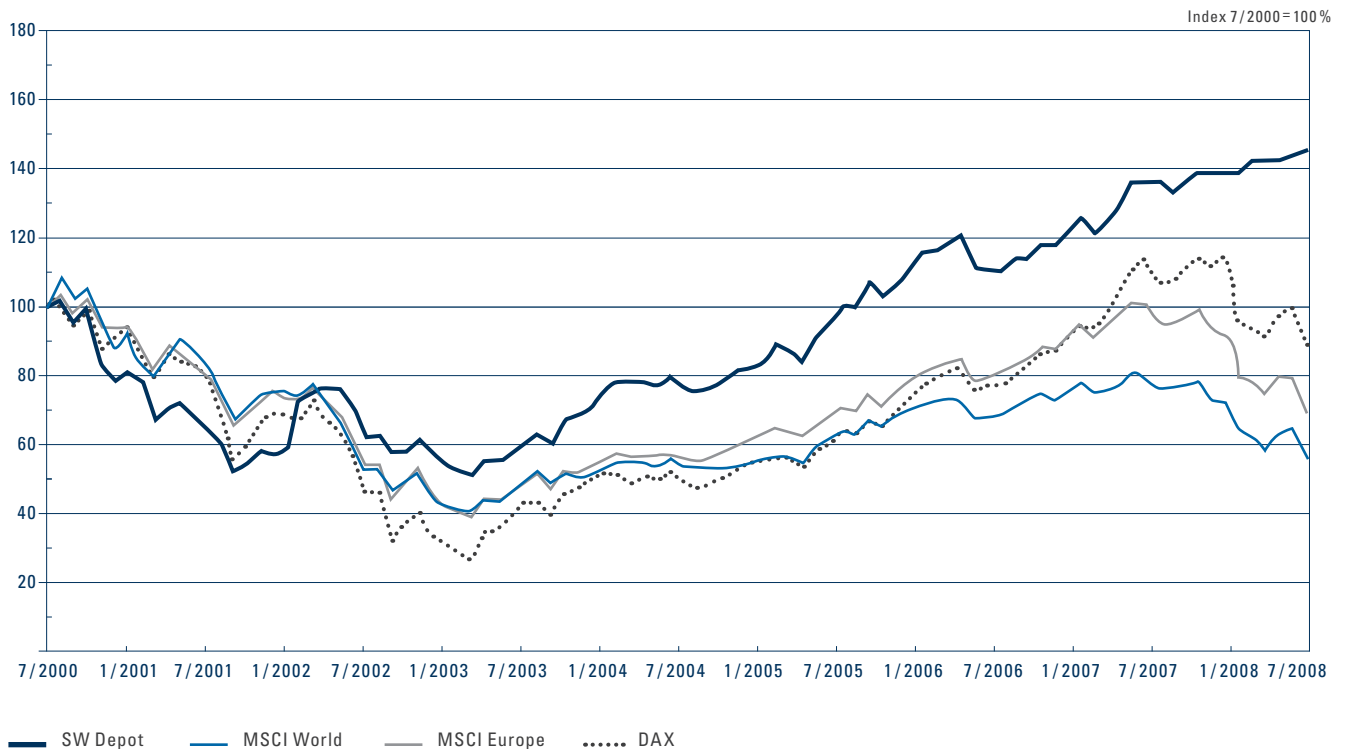
Wiederum Gewinnzuweisungen an die Gesellschafter

Die Anleger profitierten von der positiven Geschäftsentwicklung mit einer Gewinnzuweisung in Höhe von 1,7 Mio. Euro, die insbesondere durch erfolgreich realisierte Wertpapierverkäufe zustande gekommen waren. Damit ergibt sich für die Anleger eine Gewinnquote von 2,9%. Nach Gewinnverteilung an die Anleger verbleibt der Gesellschaft ein Jahresüberschuss von 0,2 Mio. Euro.

Mittelzuflüsse in 2008

Das Management rechnet für das Jahr 2008 mit rund 2,1 Mio. Euro an eingehenden Anlegereinlagen. Daneben stehen der Gesellschaft noch rund 4,0 Mio. Euro an freien Kreditmitteln sowie Erlöse aus Immobilienveräußerungen zur Verfügung, die für weitere Investitionen eingesetzt werden können.

WERTENTWICKLUNG



WERTPAPIERE

DAX: 38 Punkte vor dem Rekord

Das Börsenjahr 2007 war ein Jahr der Extreme. Extrem deshalb, weil die Aktienmärkte bis Mitte Juli Höchststände verzeichneten, diese dann aber ausgehend von der US-Immobilienkrise wieder einbüßten. Im zweiten Halbjahr wurden die Finanzmärkte von Turbulenzen heimgesucht. Dabei wiesen die einzelnen Regionen und Branchen sehr unterschiedliche Entwicklungen auf.

Der deutsche Aktienindex (DAX) hat das Börsenjahr 2007 mit 8.067 Punkten beendet. Damit fehlen dem wichtigsten deutschen Aktienindex am Ende des Jahres 2007 weniger als 40 Zähler zu seinem Allzeithoch von 8.105 Punkten, das der Index zum Börsenschluss am 13. Juli 2007 markiert hatte. Mit einem Plus von mehr als 22% war der Frankfurter Aktienmarkt der erfolgreichste Europas und übertraf die Erwartungen der meisten Fachleute deutlich. Schon im Vorjahr hatten die 30 größten börsennotierten Konzerne Deutschlands ebenfalls 22% gewonnen.

Der MDAX schloss das Jahr bei einem Zähler von 9.865 ab. Der Index mittelgroßer Werte erzielte damit eine Jahresrendite von knapp 5%. Der Dow Jones Industrial Index legte im gleichen Zeitraum um 6,4% zu, während der MSCI Europe Index nur um 0,1% stieg und der MSCI World Index sogar 3,4% verlor. Damit unterstrich der DAX seine Ausnahmestellung in diesem Jahr.

Werterhöhung des Aktiendepots

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

Insgesamt profitierte das Wertpapierportfolio der Südwest Finanz Vermittlung AG insbesondere von dem Anstieg des deutschen Aktienmarkts. Der Wertzuwachs von nahezu 2,0 Mio. Euro (Vorjahr: 1,9 Mio. Euro) und eine Performance von 9,7% (Vorjahr: 11,6%) vor Kosten und Steuern bestätigten die langfristige Strategie des Investitionsmanagements, das Portfolio

regelmäßig auf seine Ausrichtung zu überprüfen und gegebenenfalls notwendige Korrekturen vorzunehmen. Aus Wertpapierverkäufen wurde ein Ergebnis in Höhe von 1,9 Mio. Euro (Vorjahr: 2,5 Mio. Euro) realisiert.

Zum Jahresende wiesen die liquiden Mittel des Wertpapierportfolios einen Wert von 16,0 Mio. Euro (Vorjahr: 19,0 Mio. Euro) aus und waren im Gesamtportfolio mit einem Anteil von 43,9% (Vorjahr: 50,9%) gewichtet. Im Laufe des Investitionsjahres 2007 wurden weitere Mittel in Höhe von fast 1,1 Mio. Euro (Vorjahr: 1,1 Mio. Euro) für Investitionen in Wertpapiere bereitgestellt. Insgesamt wurden aus den Depots der UBS AG, Basel, Mittel in Höhe von 4,9 Mio. Euro abgezogen, um Investitionen in Alternative Investments und Kreditablösungen zu ermöglichen.

Auch im Jahr 2007 investierte die Südwest Finanz Vermittlung AG in Wertpapiere über die in den vergangenen Jahren bewährte und erfolgreiche Vermögensverwalter Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG, Zürich, deren zu verwaltender Anteil am gesamten Wertpapiervermögen der Gesellschaft sich Ende 2007 auf 94,8% (Vorjahr: 70,5%) belief. Daneben managte die Value Management & Research AG aus Schwalbach im Taunus 1,1% (Vorjahr: 29,5%) und die UBS AG, Basel, die restlichen 4,1% (Vorjahr: 0%). Mit Aufnahme der UBS AG, Basel, als Wertpapierpartner entschied die Gesellschaft zugleich, das Vertragsverhältnis mit der Value Management & Research AG aus Schwalbach im Taunus in 2008 auslaufen zu lassen, nachdem deren Volumen bereits im Jahresverlauf 2007 erheblich reduziert wurde.

Gebremster Optimismus für das Aktienjahr 2008

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

Sollten sich die Auswirkungen der Finanzmarktkrise aber weiter deutlich verschlechtern, ist das erhoffte Wachstum nicht darstellbar. Bei ihrer vorausschauenden Anlagestrategie wird die Gesellschaft potenzielle und konjunkturelle Risiken wie z.B. die Ölpreisentwicklung, die Dollarschwäche und die Auswirkungen der Subprime-Krise im Blick behalten und deshalb weiterhin auf der Suche nach Alternativen zur Aktienanlage sein.

ALTERNATIVE INVESTMENTS

Attraktive Investment-Chancen bieten sich auch abseits der Börsen. Durch Beteiligung an Unternehmen oder Investorengruppen über Private Equity oder geschlossene Fonds, durch Investments in Schiffs- oder Immobilienfonds.

Alternative Investments machen die Rendite eines Portfolios ein Stück weit unabhängig von der Entwicklung an den Aktien- und Rentenmärkten. Denn Alternative Investments entwickeln sich in der Regel anders als traditionelle Investments wie Aktien und Renten – häufig sogar gegenläufig. Somit trägt diese Anlageklasse zur Stabilisierung der Renditeentwicklung des gesamten Portfolios bei und eröffnet gleichzeitig zusätzliche Renditepotenziale. In Anlehnung an die modernen Multi-Asset-Fonds können die verschiedenen Anlageklassen nach strategischen Gesichtspunkten unterschiedlich stark gewichtet werden.

In 2007 wurde das Portfolio der Südwest Finanz Vermittlung AG erstmals um Alternative Investments ergänzt, wodurch eine weitere Diversifikation erzielt wurde. In der Anlageklasse Alternative Investments, die mit 3,3 Mio. Euro im Gesamtportfolio vertreten waren, befinden sich interessante Beteiligungen, deren Zielinvestments Beteiligungen über den Zweitmarkt in der Klasse Immobilien und Schiffe sowie Secondaries in Private Equity-Beteiligungen darstellen.

Im sogenannten Zweitmarkt werden Anteile von geschlossenen Fonds von „Ersterwerbern“ an „Zweiterwerber“ veräußert. Wie schon in den vergangenen Jahren, werden hier auch für 2008 Umsatzsteigerungen von 30 bis 40% wahrscheinlich sein. Insbesondere bei geschlossenen Immobilienfonds bestehen große Wachstumspotenziale, die in den vergangenen Jahren infolge fehlender Anteilspreisbewertungen nur schleppend erschlossen werden konnten. Die Bewertungsdichte ist im Immobilienbereich noch recht gering. Dadurch liegt ein riesiger Markt brach. Hier sieht die Südwest Finanz Vermittlung AG deshalb für die Zukunft weitere Renditemöglichkeiten.

IMMOBILIEN

Der allgemeine positive Trend bleibt bestehen

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

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

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

Der Immobilienbestand steigt weiter

Der Wert des Immobilienbestandes der Südwest Finanz Vermittlung AG summiert sich zum Jahresende 2007 auf 10,5 Mio. Euro (Vorjahr: 9,9 Mio. Euro). Hierin sind stille Reserven von über 1,4 Mio. Euro (Vorjahr: 1,4 Mio. Euro) enthalten.

Das Immobilienportfolio wurde im Oktober 2007 um ein weiteres voll belegtes Objekt im schwäbischen Ulm und eine kleinere Immobilienbeteiligung erweitert. Die bestehenden zwölf Wohneinheiten in Ulm erwirtschaften eine Jahresmiete von mehr als 55 TEUR.

Das Immobilienmanagement beschäftigte sich aber nicht nur mit Käufen, sondern auch mit Verkäufen von Immobilien. Im ersten Quartal ging die letzte Wohneinheit des Veräußerungsobjektes Freiburg, Dunantstraße 3 und 5, auf den Käufer über. Der notariell vereinbarte Verkauf der Gewerbeeinheiten kann

IMMOBILIENPORTFOLIO IM ÜBERBLICK

| ZUGANG | OBJEKT | KAUFPREIS ^{1,3} (EUR) | VERKEHRSWERT (EUR) | BILANZWERT (EUR) | MIETEINNAHME (EUR) | MIETRENDITE ² (%) |
|---------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------------|
| 12/1995 | Leipzig, Lützner Straße 145 | 285.045 | 161.000 | 118.991 | 9.944 | 3,5 |
| 07/1996 | Leipzig, Josephstraße 1a | 1.334.116 | 620.000 | 395.493 | 53.673 | 4,0 |
| 07/1996 | Leipzig, Stöhrerstraße 5a | 1.232.213 | 776.000 | 615.729 | 43.200 | 3,5 |
| 07/1996 | Weinböhla, Dresdner Straße 71 | 707.884 | 572.000 | 504.043 | 40.545 | 5,7 |
| 05/1998 | Crailsheim, Schillerstraße 45 | 2.403.072 | 2.043.000 | 1.751.365 | 185.827 | 7,7 |
| 03/1999 | Leipzig, Bornaische Straße 27 | 1.661.699 | 1.500.000 | 1.485.463 | 157.783 | 9,5 |
| 03/2002 | Donaueschingen, Vácer Straße 7 | 664.679 | 1.090.000 | 619.884 | 48.938 | 7,4 |
| 01/2002 | Leipzig, Lützner Straße 149 | 255.646 | 252.000 | 222.069 | 20.592 | 8,1 |
| 11/2002 | Radolfzell, Robert-Gerwig-Str. 12 | 517.387 | 445.000 | 532.444 | 47.857 | 9,3 |
| 09/2004 | Aulendorf, Schillerpark | 95.665 | 105.000 | 90.807 | 5.604 | 5,9 |
| 10/2004 | Überlingen, Friedhofstraße 32 | 115.000 | 173.000 | 114.229 | 9.240 | 8,0 |
| 01/2006 | Leipzig, Büttnerstraße 10 | 1.390.500 | 1.580.000 | 1.392.513 | 106.380 | 7,7 |
| 10/2007 | Ulm, Wagnerstraße 68 | 633.450 | 633.450 | 660.905 | 13.800 | 8,7 |
| 03/2006 | Freiburg, Dunantstraße 3+5 | 110.239 | 108.520 | 111.800 | 562 | Veräußerungsobjekt |
| 12/2003 | Weingarten, Nachtweide | 285.833 | 340.000 | 294.283 | — | unbebaut |

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

dort jedoch erst nach entsprechender Vorlage von Baugenehmigungen vollzogen werden. Weitere Verhandlungen wurden beispielsweise über Teilgrundstücksverkäufe im Baugebiet Weingarten geführt.

Guter Vermietungsstand

Das Vermietungsmanagement konnte für das Gewerbegebiet Radolfzell zwei neue Mieter gewinnen, die einen mehrjährigen Mietvertrag unterzeichnet haben. Vor dem Einzug sind aber noch umfangreiche Umbauten und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Die Handelsfläche im Objekt Crailsheim konnte übergangslos langjährig weitervermietet werden. Allerdings konnte der bisherige hohe Mietpreis nicht mehr erzielt werden.

Der abgelaufene Mietvertrag mit der Stadt Leipzig für die Immobilie Bornaische Straße konnte erfreulicherweise auch verlängert werden, allerdings mussten auch hier beim Mietpreis Zugeständnisse gemacht werden, da das Angebot an preiswerten Alternativobjekten in Leipzig sehr groß ist. Des weiteren gelang es, in Weinböhla, Dresdner Straße 71, im Berichtsjahr einen gewerblichen Anschlussmietvertrag abzuschließen. Damit sind auch für diese Immobilie Mieteinnahmen für die nächsten Jahre gesichert.

Mit einer Mietrendite der Bestandsobjekte von 6,9 % (Vorjahr: 7,1 %) und einer Objektrendite des Immobilienportfolios von 6,7 % (Vorjahr: 10,2 %) ist das Management zufrieden. Bei den im letzten Quartal 2007 erworbenen Immobilienbeteiligungen wird im Verlauf des Geschäftsjahres 2008 mit ersten Erträgen gerechnet. Zum Jahresende 2007 bestanden nur in Leipzig, in der Josephstraße und in der Büttnerstraße vereinzelte Leerstände.

Die Belegungsquote der Wohn- und Gewerbeeinheiten lag zum Jahresende 2007 bei 94,6 % (Vorjahr: 95,3 %). Erneut wurde in einzelnen Wohneinheiten der Neuvermietung bei moderaten Mindermeteinnahmen gegenüber einem Leerstand der Vorzug gegeben.

Fremdkapital

Nachdem zum Jahresende 2007 Kredite in Höhe von 1,35 Mio. Euro getilgt wurden, belief sich der Bestand an Fremdmitteln zum Bilanzstichtag auf 3,3 Mio. Euro (Vorjahr: 4,9 Mio. Euro). Bezogen auf die Immobilienkaufpreise ergibt sich damit eine Fremdkapitalquote von 28,6 % (Vorjahr: 44,7 %), wodurch das Risiko steigender Kapitalmarktzinsen erheblich reduziert werden konnte. Durch die Umfinanzierung von CHF-Darlehen in Euro-Kredite wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr Währungsgewinne von ca. 57 TEUR realisiert.

Trotz leicht anziehender Kreditzinsen lassen die noch immer günstigen Zinsvereinbarungen in Zukunft interessante Leverage-Effekte erwarten. Die Geschäftsbeziehungen zu den finanzierenden Partnerbanken, der Deutschen Kreditbank AG DKB, Leipzig, der Hypo Real Estate AG, München, der UBS AG, Basel, sowie Regionalbanken wurden erfolgreich fortgeführt.

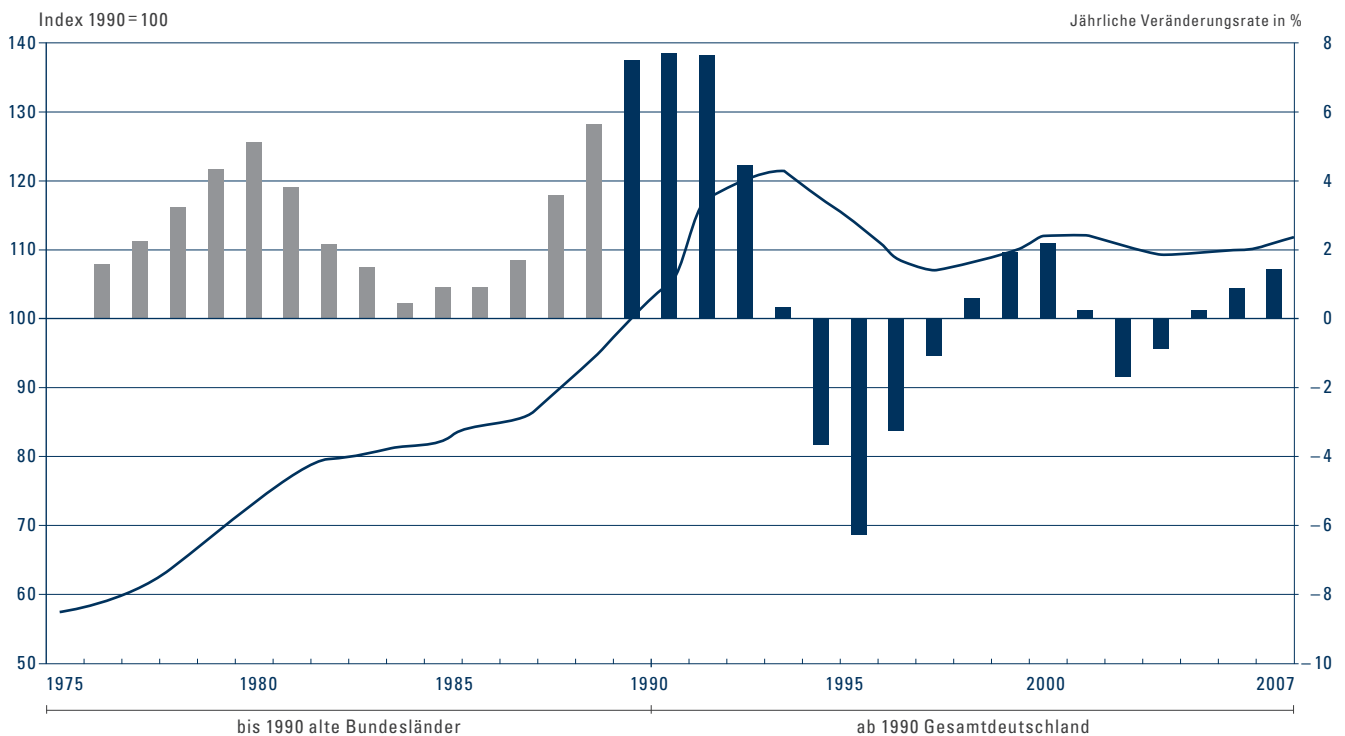
2008 bietet Chancen für Immobilienzukäufe

Wie sich der Immobilienmarkt im Jahr 2008 entwickelt, hängt maßgeblich davon ab, wie schnell sich die Finanzmärkte von den Turbulenzen des Vorjahres erholen. Die Experten von Jones Lang LaSalle beispielsweise gehen davon aus, dass das europäische Transaktionsvolumen im Jahr 2008 um rund 20 % niedriger ausfallen wird als 2007 und dass sich die Preiskorrekturen auch in der ersten Jahreshälfte fortsetzen. Da die Rah-

menbedingungen auf den Vermietungsmärkten jedoch nach wie vor als gut einzuschätzen sind, erwarten Consultants wie King Sturge, dass die Aktivitäten am Investmentmarkt im zweiten Halbjahr 2008 wieder an Dynamik gewinnen.

Bei Wohnimmobilien zeichnet sich eine stabile bis positive Situation mit leicht steigenden Preisen für Wohneigentum und Wohnungsmieten sowie stabilen bis leicht steigenden Grundstückspreisen ab. Für das laufende Geschäftsjahr wird sich der Fokus beim Immobilienerwerb auf kleinere und mittelgroße Objekte konzentrieren, wenn diese Objekte den Anforderungskriterien der Gesellschaft genügen und das Gesamtportfolio dadurch stabilisiert wird. Weitere Renditepotenziale ergeben sich über Immobilienbeteiligungen.

IMMOBILIEN-WERTENTWICKLUNG FÜR GESAMTDEUTSCHLAND



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

Quelle: BulwienGesa AG, 2008

IMMOBILIENOBJEKTE

Der Wert des Immobilienbestandes der Südwest Finanz Vermittlung AG summiert sich zum Jahresende 2007 auf 10,5 Mio. Euro. Das Immobilienportfolio wurde im Oktober 2007 um ein weiteres voll belegtes Objekt im schwäbischen Ulm und eine kleinere Immobilienbeteiligung erweitert.



LEIPZIG, Lützner Straße 145

| | |
|----------------------------------|---------------------------|
| Objektmerkmale | Wohn- und Geschäftshaus |
| Zugangsdatum | 28.12.1995 |
| Fertigstellungsdatum | 1995 |
| Größe | 122 qm |
| Größe Grundstück | 4.016 qm (146/10.000 MEA) |
| Kaufpreis | 285.045 EUR |
| Eigentumsgrundstück ja/nein | ja |
| Vermietungsstand 31.12.2007 | 100 % |
| Restmietlaufzeit | 30.06.2012 |
| Jahresmieteinnahme | 9.944 EUR |
| Ertrag 2007 (Betriebsüberschuss) | 7.843 EUR |
| Mietrendite | 3,5 % |

| | |
|--|--------------------------------|
| Einheiten in unserem Eigentum | 1 Arztpraxis, 2 TG-Stellplätze |
| Eigenkapital Ist | 81 % |
| Fremdkapital Ist | 53.607 EUR |
| kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung | 256.043 EUR |
| kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung | 10.249 EUR |
| Buchwert | 118.991 EUR |
| Verkehrswert | 161.000 EUR |

LEIPZIG, Josephstraße 1a

| | |
|----------------------|--------------------------|
| Objektmerkmale | Wohn- und Geschäftshaus |
| Zugangsdatum | 09.07.1996 |
| Fertigstellungsdatum | ca. 1900/Umbau 1997/1998 |
| Größe | 1.213 qm |
| Größe Grundstück | 520 qm |
| Kaufpreis | 1.334.116 EUR |

| | |
|----------------------------------|-------------|
| Eigentumsgrundstück ja/nein | ja |
| Vermietungsstand 31.12.2007 | 80 % |
| Restmietlaufzeit | unbefristet |
| Jahresmieteinnahme | 53.673 EUR |
| Ertrag 2007 (Betriebsüberschuss) | 39.127 EUR |
| Mietrendite | 4,0 % |



| | |
|--|-----------------------|
| Einheiten in unserem Eigentum | 14 WE/1 GE (komplett) |
| Eigenkapital Ist | 72 % |
| Fremdkapital Ist | 370.378 EUR |
| kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung | 742.241 EUR |
| kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung | 94.305 EUR |
| Buchwert | 395.493 EUR |
| Verkehrswert | 620.000 EUR |

LEIPZIG, Stöhrerstraße 5a

| | |
|----------------------|---------------------------|
| Objektmerkmale | Gewerbeobjekt, Lagerhalle |
| Zugangsdatum | 30.07.1996 |
| Fertigstellungsdatum | 30.07.1996 |
| Größe | 1.183 qm |
| Größe Grundstück | 2.500 qm |
| Kaufpreis | 1.232.213 EUR |

| | |
|----------------------------------|------------|
| Eigentumsgrundstück ja/nein | ja |
| Vermietungsstand 31.12.2007 | 100 % |
| Restmietlaufzeit | 19.02.2011 |
| Jahresmieteinnahme | 43.200 EUR |
| Ertrag 2007 (Betriebsüberschuss) | 39.314 EUR |
| Mietrendite | 3,5 % |



| | |
|--|---------------|
| Einheiten in unserem Eigentum | Lagerhalle |
| Eigenkapital Ist | 72 % |
| Fremdkapital Ist | 345.000 EUR |
| kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung | 1.004.111 EUR |
| kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung | 101.336 EUR |
| Buchwert | 615.729 EUR |
| Verkehrswert | 776.000 EUR |



WEINBÖHLA, Dresdner Straße 71

| | |
|----------------------------------|--------------------------|
| Objektmerkmale | Gewerbeobjekt |
| Zugangsdatum | 03.07.1996 |
| Fertigstellungsdatum | 1998 |
| Größe | 732 qm |
| Größe Grundstück | 4.139 qm |
| Kaufpreis | 707.884 EUR |
| Eigentumsgrundstück ja/nein | ja |
| Vermietungsstand 31.12.2007 | 100 % |
| Restmietlaufzeit | 07.12.2012 (unbefristet) |
| Jahresmieteinnahme | 40.545 EUR |
| Ertrag 2007 (Betriebsüberschuss) | 15.997 EUR |
| Mietrendite | 5,7 % |

| | |
|--|-----------------|
| Einheiten in unserem Eigentum | 2 GE (komplett) |
| Eigenkapital Ist | 100 % |
| Fremdkapital Ist | 0 EUR |
| kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung | 444.226 EUR |
| kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung | 84.466 EUR |
| Buchwert | 504.043 EUR |
| Verkehrswert | 572.000 EUR |



CRAILSHEIM, Schillerstraße 45

| | |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| Objektmerkmale | Gewerbeobjekt |
| Zugangsdatum | 11.05.1998 |
| Fertigstellungsdatum | 1993 |
| Größe | 1.380 qm |
| | + 60 qm Außenlager + 85 Stellplätze |
| Größe Grundstück | 3.789 qm |
| Kaufpreis | 2.403.072 EUR |
| Eigentumsgrundstück ja/nein | ja |
| Vermietungsstand 31.12.2007 | 100 % |
| Restmietlaufzeit | 14.04.2011 / 31.08.2013 (unbefristet) |
| Jahresmieteinnahme | 185.827 EUR |
| Ertrag 2007 (Betriebsüberschuss) | 178.250 EUR |
| Mietrendite | 7,7 % |

| | |
|--|--------------------------------------|
| Einheiten in unserem Eigentum | 1 Büro/1 Handel und Anbau (komplett) |
| Eigenkapital Ist | 100 % |
| Fremdkapital Ist | 0 EUR |
| kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung | 1.945.767 EUR |
| kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung | 162.853 EUR |
| Buchwert | 1.751.365 EUR |
| Verkehrswert | 2.043.000 EUR |

LEIPZIG, Bornaische Straße 27

| | |
|----------------------|---------------------------------|
| Objektmerkmale | Verwaltungsgebäude (Büros) |
| Zugangsdatum | 31.03.1999 |
| Fertigstellungsdatum | 1898/Umbau 1992/1993 |
| Größe | 1.051 qm, 578 qm Verkehrsfläche |
| Größe Grundstück | 600 qm |
| Kaufpreis | 1.661.699 EUR |

| | |
|----------------------------------|-------------|
| Eigentumsgrundstück ja/nein | ja |
| Vermietungsstand 31.12.2007 | 100 % |
| Restmietlaufzeit | 31.12.2012 |
| Jahresmieteinnahme | 157.783 EUR |
| Ertrag 2007 (Betriebsüberschuss) | 154.929 EUR |
| Mietrendite | 9,5 % |



| | |
|--|-------------------------------|
| Einheiten in unserem Eigentum | Verwaltungsgebäude (komplett) |
| Eigenkapital Ist | 34 % |
| Fremdkapital Ist | 1.095.648 EUR |
| kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung | 1.380.603 EUR |
| kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung | 290.594 EUR |
| Buchwert | 1.485.463 EUR |
| Verkehrswert | 1.500.000 EUR |

DONAUESCHINGEN, Vácer Straße 7

| | |
|----------------------|--------------------------|
| Objektmerkmale | Wohnhaus |
| Zugangsdatum | 01.03.2002 |
| Fertigstellungsdatum | 2000 |
| Größe | 696 qm |
| Größe Grundstück | 671 qm (1.000/1.000 MEA) |
| Kaufpreis | 664.679 EUR |

| | |
|----------------------------------|-------------|
| Eigentumsgrundstück ja/nein | ja |
| Vermietungsstand 31.12.2007 | 100 % |
| Restmietlaufzeit | unbefristet |
| Jahresmieteinnahme | 48.938 EUR |
| Ertrag 2007 (Betriebsüberschuss) | 38.184 EUR |
| Mietrendite | 7,4 % |



| | |
|--|-----------------------------------|
| Einheiten in unserem Eigentum | 8 WE, 8 TG-Stellplätze (komplett) |
| Eigenkapital Ist | 48 % |
| Fremdkapital Ist | 345.000 EUR |
| kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung | 281.115 EUR |
| kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung | 49.147 EUR |
| Buchwert | 619.884 EUR |
| Verkehrswert | 1.090.000 EUR |



LEIPZIG, Lützner Straße 149

| | |
|----------------------|----------------------------|
| Objektmerkmale | Wohn- und Geschäftshaus |
| Zugangsdatum | 21.01.2002 |
| Fertigstellungsdatum | 1995 |
| Größe | 130 qm |
| Größe Grundstück | 4.016 qm (175/ 10.000 MEA) |
| Kaufpreis | 255.646 EUR |

| | |
|----------------------------------|------------|
| Eigentumsgrundstück ja/nein | ja |
| Vermietungsstand 31.12.2007 | 100 % |
| Restmietlaufzeit | 31.12.2011 |
| Jahresmieteinnahme | 20.592 EUR |
| Ertrag 2007 (Betriebsüberschuss) | 18.775 EUR |
| Mietrendite | 8,1 % |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Einheiten in unserem Eigentum | 1 Büroeinheit mit 6 TG-Stellplätzen |
| Eigenkapital Ist | 75 % |
| Fremdkapital Ist | 63.354 EUR |
| kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung | 121.841 EUR |
| kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung | 14.716 EUR |
| Buchwert | 222.069 EUR |
| Verkehrswert | 252.000 EUR |



RADOLFZELL, Robert-Gerwig-Straße 12

| | |
|----------------------|---------------------------|
| Objektmerkmale | Gewerbekomplex |
| Zugangsdatum | 12.11.2002 |
| Fertigstellungsdatum | 1986 |
| Größe | 630 qm + 160 qm |
| Größe Grundstück | 5.378 qm (447/ 1.000 MEA) |
| Kaufpreis | 517.387 EUR |

| | |
|----------------------------------|-----------------------|
| Eigentumsgrundstück ja/nein | ja |
| Vermietungsstand 31.12.2007 | 100 % |
| Restmietlaufzeit | 31.03.2013/14.02.2018 |
| Jahresmieteinnahme | 47.857 EUR |
| Ertrag 2007 (Betriebsüberschuss) | 44.747 EUR |
| Mietrendite | 9,3 % |

| | |
|--|-------------|
| Einheiten in unserem Eigentum | 2 GE |
| Eigenkapital Ist | 100 % |
| Fremdkapital Ist | 0 EUR |
| kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung | 239.284 EUR |
| kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung | 15.586 EUR |
| Buchwert | 532.444 EUR |
| Verkehrswert | 445.000 EUR |

AULENDORF, Schillerpark

| | |
|----------------------|---------------------------|
| Objektmerkmale | Wohnobjekt |
| Zugangsdatum | 10.09.2004 |
| Fertigstellungsdatum | 2004/2005 |
| Größe | 81,07 qm |
| Größe Grundstück | 4.142 qm (210/10.000 MEA) |
| Kaufpreis | 95.665 EUR |

| | |
|----------------------------------|-------------|
| Eigentumsgrundstück ja/nein | ja |
| Vermietungsstand 31.12.2007 | 100 % |
| Restmietlaufzeit | unbefristet |
| Jahresmieteinnahme | 5.604 EUR |
| Ertrag 2007 (Betriebsüberschuss) | 4.607 EUR |
| Mietrendite | 5,9 % |



| | |
|--|-----------------------|
| Einheiten in unserem Eigentum | 1 WE, 1 TG-Stellplatz |
| Eigenkapital Ist | 100 % |
| Fremdkapital Ist | 0 EUR |
| kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung | 30.356 EUR |
| kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung | 14.305 EUR |
| Buchwert | 90.807 EUR |
| Verkehrswert | 105.000 EUR |

ÜBERLINGEN, Friedhofstraße 32

| | |
|----------------------|-------------------------|
| Objektmerkmale | Wohn- und Geschäftshaus |
| Zugangsdatum | 31.10.2004 |
| Fertigstellungsdatum | 2001 |
| Größe | 95 qm |
| Größe Grundstück | 3.151 qm (27/1.000 MEA) |
| Kaufpreis | 115.000 EUR |

| | |
|----------------------------------|------------|
| Eigentumsgrundstück ja/nein | ja |
| Vermietungsstand 31.12.2007 | 100 % |
| Restmietlaufzeit | 31.05.2009 |
| Jahresmieteinnahme | 9.240 EUR |
| Ertrag 2007 (Betriebsüberschuss) | 8.631 EUR |
| Mietrendite | 8,0 % |



| | |
|--|---|
| Einheiten in unserem Eigentum | 1 Büroeinheit, 2 TG-Stellplätze, 1 Keller |
| Eigenkapital Ist | 37 % |
| Fremdkapital Ist | 72.000 EUR |
| kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung | 29.260 EUR |
| kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung | 3.518 EUR |
| Buchwert | 114.229 EUR |
| Verkehrswert | 173.000 EUR |



LEIPZIG, Büttnerstraße 10

| | |
|----------------------|-------------------------|
| Objektmerkmale | Wohn- und Geschäftshaus |
| Zugangsdatum | 01.01.2006 |
| Fertigstellungsdatum | ca. 1914 |
| Größe | 3.284 qm |
| Größe Grundstück | 1.020 qm |
| Kaufpreis | 1.390.500 EUR |

| | |
|----------------------------------|-------------|
| Eigentumsgrundstück ja/nein | ja |
| Vermietungsstand 31.12.2007 | 54 % |
| Restmietlaufzeit | 31.12.2008 |
| Jahresmieteinnahme | 106.380 EUR |
| Ertrag 2007 (Betriebsüberschuss) | 45.685 EUR |
| Mietrendite | 7,7 % |

| | |
|--|----------------------|
| Einheiten in unserem Eigentum | 8 GE/2 WE (komplett) |
| Eigenkapital Ist | 100 % |
| Fremdkapital Ist | 0 EUR |
| kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung | 212.759 EUR |
| kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung | 130.106 EUR |
| Buchwert | 1.392.513 EUR |
| Verkehrswert | 1.580.000 EUR |



ULM, Wagnerstraße 68

| | |
|----------------------|---------------|
| Objektmerkmale | Wohnhaus |
| Zugangsdatum | 01.10.2007 |
| Fertigstellungsdatum | ca. 1908/1910 |
| Größe | 907 qm |
| Größe Grundstück | 333 qm |
| Kaufpreis | 633.450 EUR |

| | |
|----------------------------------|-------------|
| Eigentumsgrundstück ja/nein | ja |
| Vermietungsstand 31.12.2007 | 100 % |
| Restmietlaufzeit | unbefristet |
| Mieteinnahme 2007 seit Zugang | 13.800 EUR |
| Ertrag 2007 (Betriebsüberschuss) | 13.697 EUR |
| Mietrendite | 8,7 % |

| | |
|--|-------------|
| Einheiten in unserem Eigentum | 12 WE |
| Eigenkapital Ist | 100 % |
| Fremdkapital Ist | 0 EUR |
| kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung | 13.800 EUR |
| kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung | 623 EUR |
| Buchwert | 660.905 EUR |
| Verkehrswert | 633.450 EUR |

FREIBURG, Dunantstraße 3 + 5

| | |
|-----------------------------|---|
| Objektmerkmale | Wohn- und Geschäftshaus |
| Zugangsdatum | 01.03.2006 |
| Fertigstellungsdatum | 1999 |
| Größe | 38,3 qm; 202,1 qm |
| Größe Grundstück | 1.653 qm (435/10.000 MEA); 1.632 qm (868/10.000 MEA) |
| Kaufpreis | 110.239 EUR |
| Eigentumsgrundstück ja/nein | ja |



| | |
|--------------------------------|-------------|
| Einheiten in unserem Eigentum | 3 GE |
| Eigenkapital Ist | 100 % |
| Fremdkapital Ist | 0 EUR |
| Buchwert | 111.800 EUR |
| Verkehrswert | 108.520 EUR |
| kumulierter Veräußerungsgewinn | 239.810 EUR |

WEINGARTEN, Nachtweide

| | |
|-----------------------------|--------------------------------|
| Objektmerkmale | Baugebiet mit Tiefgarage |
| Zugangsdatum | 29.12.2003 |
| Fertigstellungsdatum | — |
| Größe | — |
| Größe Grundstück | 912 qm + 7.566 qm (18/116 MEA) |
| Kaufpreis | 285.833 EUR |
| Eigentumsgrundstück ja/nein | ja |



| | |
|--------------------------------|---|
| Einheiten in unserem Eigentum | 1 unbebautes Grundstück und 18 TG-Stellplätze |
| Eigenkapital Ist | 100 % |
| Fremdkapital Ist | 0 EUR |
| Buchwert | 294.283 EUR |
| Verkehrswert | 340.000 EUR |
| kumulierter Veräußerungsgewinn | 90.699 EUR |

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

LAGEBERICHT ZUM 31.12.2007

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen 2007

Die deutsche Wirtschaft ist 2007 kräftig gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag um 2,5% höher als im Jahr zuvor. Deutliche Wachstumsimpulse kamen im vergangenen Jahr sowohl aus dem Ausland als auch aus dem Inland. Getragen wurde dieses Wachstum erneut vom Export.

Die Konjunktur legte an Fahrt zu. Die Stimmung hellte sich auf. Auch die Konsumausgaben der privaten Haushalte stiegen. Dieser Trend setzt sich auch im neu begonnenen Jahr 2008 fort.

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

Gemessen am Transaktionsvolumen erreichte der deutsche Immobilienmarkt in 2007 seinen Höhepunkt. Deutsche Immobilien mit einem Volumen von 61,3 Mrd. Euro (Vorjahr: 46,1 Mrd. Euro) wechselten den Eigner. Insbesondere ausländische Investoren bauten mit großvolumigen Transaktionen schnell den Deutschlandanteil ihrer Portfolios aus.

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

Anlagestrategie 2007

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

Ein besonderes Augenmerk lag – gerade bei volatilen Märkten wie in 2007 – 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.

Im zweiten Halbjahr wurden die Wertpapiermittel überwiegend in Festgeldern gehalten. Da die Volatilität an den Börsen sehr hoch war, wurde von einem erneuten Einstieg im letzten

Quartal noch Abstand genommen. Die negativen Tendenzen, die sich für den Jahresstart abzeichneten, bestätigten diese sicherheitsorientierte Strategie.

Zur Ergänzung und weiteren Diversifizierung des Portfolios wurden in 2007 erstmals als weitere Anlageklasse Alternative Investments erworben, die das klassische Spektrum an Kapitalanlagen (z. B. Aktien, Immobilien, Geldmarktpapiere) erweitern und darauf abzielen, bei jeder Marktentwicklung – auch wenn klassische Anlagen Kursverluste erleiden – Gewinne zu realisieren.

Geschäftsverlauf 2007

Das Gesamtportfolio reduzierte sich im Geschäftsjahr 2007 um -1,0 Mio. Euro (Vorjahr: 5,9 Mio. Euro) auf rund 36,4 Mio. Euro (Vorjahr: 37,4 Mio. Euro). Ursächlich hierfür waren ein geringerer Mittelzufluss sowie Abfindungszahlungen aufgrund auslaufender Beteiligungen.

Das Berichtsjahr 2007 wurde wiederum mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Die Investitionsrendite betrug 11,2%. Den atypisch stillen Gesellschaftern werden danach für 2007 Gewinne in Höhe von 1,7 Mio. Euro (Vorjahr: 2,5 Mio. Euro) zugewiesen. Ursächlich für diese Gewinne waren insbesondere die erfolgreich realisierten Wertpapierverkäufe. Der verbleibende Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt im Geschäftsjahr 2007 nach der Gewinnverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter 207 TEUR (Vorjahr: 279 TEUR).

Investitionen 2007

Das Investitionsmanagement erzielte in 2007 erneut gute Resultate:

Das Wertpapierportfolio erreichte – trotz des Einbruchs im August 2007 – eine erfreuliche Performance von 9,7% (Vorjahr: 11,6%).

Das Immobilienportfolio, um eine Immobilie erweitert, umfasst nunmehr 14 Objekte sowie ein unbebautes Grundstück. Aus der aktiven Vermietung erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 6,9% (Vorjahr: 7,1%). Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen der Gesellschaft generierten 2007 7,1% (Vorjahr: 7,6%) an Zinserträgen.

Wertpapiere 2007

2007 war insgesamt ein erfolgreiches Börsenjahr. Mit einer Jahresperformance von 22,3% überraschte der Deutsche Aktienindex DAX trotz der Verunsicherungen durch die Subprime-

Krise und anderer Störfaktoren im zweiten Halbjahr 2007. Dagegen verzeichnete der MSCI Europe eine neutrale Performance von 0,1 %, der MSCI World gar ein negatives Ergebnis von -3,4 %.

Das Wertpapierportfolio der Südwest Finanz Vermittlung AG profitierte insbesondere von dem Anstieg des deutschen Aktienmarkts.

Der Wertzuwachs von beinahe 2,0 Mio. Euro (Vorjahr: 1,9 Mio. Euro) und eine Performance von 9,7 % (Vorjahr: 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 129,5 % (Vorjahr: 119,3 %) seit Investitionsbeginn in 2000 entwickelte sich das Wertpapiersegment der Gesellschaft besser als die bekannten Vergleichsindizes (Benchmark 97,2 % [Vorjahr: 89,5 %]), die teilweise ihre Werte seitdem nicht wieder erreichen konnten.

Aus Wertpapierverkäufen wurde ein Ergebnis in Höhe von 1,9 Mio. Euro (Vorjahr: 2,5 Mio. Euro) realisiert.

Zum Jahresende wiesen die liquiden Mittel des Wertpapierportfolios einen Wert von 16,0 Mio. Euro (Vorjahr: 19,0 Mio. Euro) aus und waren im Gesamtportfolio mit einem Anteil von 43,9 % (Vorjahr: 50,9 %) gewichtet. Im Laufe des Investitionsjahres 2007 wurden weitere Mittel in Höhe von fast 1,1 Mio. Euro (Vorjahr: 1,1 Mio. Euro) für Investitionen in Wertpapiere bereitgestellt. Insgesamt wurden dagegen aus den Depots der UBS AG, Basel, Mittel in Höhe von 4,9 Mio. Euro abgezogen, um die Investition in Alternative Investments und Kreditablösungen zu ermöglichen.

Auch im Jahr 2007 investierte die Südwest Finanz Vermittlung AG in Wertpapiere über die in den vergangenen Jahren erfolgreiche Vermögensverwalter Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG, Zürich, deren zu verwaltender Anteil am gesamten Wertpapiervermögen der Gesellschaft sich Ende 2007 auf 94,8 % (Vorjahr: 70,5 %) belief. Daneben managte die Value Management & Research AG aus Schwalbach im Taunus 1,1 % (Vorjahr: 29,5 %) und die UBS AG, Basel, die restlichen 4,1 % (Vorjahr: 0 %).

Mit Aufnahme der UBS AG, Basel, als Wertpapierpartner entschied die Gesellschaft zugleich, das Vertragsverhältnis zur Value Management & Research AG aus Schwalbach im Taunus in 2008 auslaufen zu lassen, nachdem deren Volumen bereits im Vorjahr um ca. 80 % reduziert worden war.

Immobilien 2007

Der Wert des Immobilienbestandes belief sich nach den zum 31.12.2006 eingeholten Wertgutachten (einschließlich der Immobilienbeteiligungen) zum Jahresende auf 10,5 Mio. Euro (Vorjahr: 9,9 Mio. Euro). Gemessen an den Bilanzwerten der Immobilien von ca. 9,1 Mio. Euro (Vorjahr: 8,5 Mio. Euro) ergeben sich daraus stille Reserven in Höhe von etwa 1,4 Mio. Euro (Vorjahr: 1,4 Mio. Euro).

Mit dem Neuzugang in Ulm, Wagnerstraße 68, und einer kleineren Immobilienbeteiligung wurde das Immobilienportfolio in 2007 erweitert.

In 2007 fanden keine nennenswerten Verkaufsaktivitäten statt, da das Immobilienportfolio derzeit ausschließlich Bestandsobjekte aufweist.

Die Belegungsquote der Wohn- und Gewerbeeinheiten lag zum Jahresende bei 94,6 % (Vorjahr: 95,3 %). Erneut wurde in einzelnen Wohneinheiten der Neuvermietung bei moderaten Mindermieteinnahmen der Vorzug gegeben. Im gewerblichen Bereich konnten dafür langfristige Folgermietungen größerer Einheiten sichergestellt werden.

Mit der Bewirtschaftung der im Bestand verbliebenen Objekte erzielte die Gesellschaft im abgelaufenen Jahr eine Mietrendite von 6,7 % (Vorjahr: 7,1 %).

Fremdkapital 2007

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 3,3 Mio. Euro eingesetzt.

Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine Fremdkapitalquote von 28,6 % (Vorjahr: 44,7 %). Trotz leicht anziehender Kreditzinsen lassen die noch immer günstigen Zinsvereinbarungen in Zukunft interessante Leverage-Effekte erwarten. Die Geschäftsbeziehungen zu den finanzierenden Partnerbanken, der Deutschen Kreditbank AG DKB, Leipzig, der Hypo Real Estate AG, München, der UBS AG, Basel, sowie Regionalbanken wurden erfolgreich fortgeführt.

Geldmarkt- und Finanzanlagen 2007

Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen betragen zum Bilanzstichtag 5,7 Mio. Euro (Vorjahr: 5,5 Mio. Euro). Im Gesamtvermögensportfolio der Gesellschaft entsprach dies einem Anteil von 15,7 % (Vorjahr: 14,8 %).

An Zinserträgen konnten 408 TEUR (Vorjahr: 486 TEUR) aus dieser Anlageklasse generiert werden.

Alternative Investments 2007

In 2007 wurde das Portfolio erstmals auch um Alternative Investments ergänzt, wodurch eine weitere Diversifikation erzielt wurde. In der Anlageklasse Alternative Investments, die mit 9,1% (Vorjahr: 0%) vertreten war, befinden sich interessante Beteiligungen, deren Zielinvestments Zweitmarkteteiligungen in der Klasse Immobilien sowie Secondaries in Private Equity-Beteiligungen darstellen.

Organisation 2007

Die Organe der Gesellschaft blieben unverändert.

Mit den Wertpapierpartnern der Gesellschaft, der Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG, Zürich, und der namhaften schweizerischen Großbank UBS AG in Basel führt das Management die vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit der Vergangenheit fort. Zugleich steht die UBS AG in Basel als serviceorientierte Depotbank wie auch als fester Partner bei Immobilienfinanzierungen als Partner zur Verfügung. Die Zusammenarbeit mit der Value Management & Research AG, Schwalbach, wird dagegen mit dem Jahr 2008 auslaufen.

Anlegerbeziehung 2007

Die Gesellschaft hat auch in 2007 die Kundenkommunikation weiter verstärkt. Die aktive und direkte Ansprache erfolgte über Anlegerforen, Newsletter, redaktionelle Beiträge in Print- und Internetmedien, über eine neu gestaltete Homepage sowie eine im Herbst durchgeführte Kundenzufriedenheitsumfrage.

Um den Anlegern einen regelmäßigen Einblick in die Investitionstätigkeit der Gesellschaft zu vermitteln, erscheinen – ergänzend zu den jährlichen Geschäftsberichten – in vierteljährlichem Rhythmus die Investitionsreports „News & Facts“. Durch aktuelle Kontaktdaten wird hierbei ein breiter Zugang zur Anlegerschaft eröffnet. Daneben stehen dem interessierten Anleger weitere aktuelle Informationen auf der Homepage der Gesellschaft zur Verfügung. Verbesserungen bei den individuellen Kundeninformationen wurden erreicht.

Anlegerverwaltung 2007

Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung AG 7.470 Verträge (Vorjahr: 7.888). Die Quote der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich auf 2,6% der Verträge und liegt damit leicht über dem Vorjahr (2,2%). Weitere 1.132 Verträge (Vorjahr: 216) werden nach dem 31.12.2007 nach Ablauf der vertraglich geregelten Laufzeiten beendet und ausbezahlt.

Liquidität 2007

Die Liquiditätshaltung ohne Berücksichtigung der freien Investitionsmittel auf den Depotkonten der UBS belief sich zum Bilanzstichtag auf 0,8 Mio. Euro (Vorjahr: 2,9 Mio. Euro). Im Durchschnitt flossen der Gesellschaft im Jahr 2007 monatlich rund 234 TEUR aus laufenden Ratenzahlungen zu.

RISIKOBERICHT

Risikomanagement

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

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

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

Finanzwirtschaftliche Risiken 2007

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

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

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

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

Die Auswahl der Wertpapiere über am Markt anerkannte Partner wie die „Dr. Jens Ehrhardt Finanz AG“, die „UBS AG“ in Basel und die „VMR“ gewährleistet bis zur Beendigung 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 Diligence“ sowie zuletzt der Erstellung von Wertgutachten über Bestandsimmobilien begegnet das Management den zahlreichen Einzelrisiken, die sich aus dem Erwerb, der Bewirtschaftung und der Veräußerung von Immobilien ergeben können.

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

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

Risiken durch Rechtsverfahren und Vertragsbeendigungen 2007

Die Rechtsprechung zeigte in 2007 – wie auch in den Vorjahren – vereinzelt die Tendenz auf, die materiellen Wünsche des einzelnen atypisch Stillen gegenüber den Interessen der Gesellschaft höher zu werten. Derzeit kann nicht abgesehen werden,

inwieweit und mit welcher Qualität zukünftig Risiken aus Rechtsverfahren entstehen werden, da die Rechtsfortbildung der Obergerichte nicht vorhersehbar mit gesellschaftlichen Entwicklungen einhergeht.

Die Durchführung von Rechtsstreitigkeiten auch gegenüber säumigen Anlegern ist stets mit individuellen, auf den Einzelfall bezogenen Risiken besetzt. Auszahlungen aufgrund von Rechtsverfahren und gerichtlichen bzw. außergerichtlichen Vergleichen erfolgten für die Gesellschaft nahezu aufwandsneutral; sie standen in Einklang mit den ermittelten Auseinandersetzungsguthaben. Etwaige Kosten für Rechtsverfahren, gerichtliche bzw. außergerichtliche Vergleiche wirkten sich hingegen nachteilig auf die Ertragslage der Gesellschaft aus.

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

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

Liquiditätsrisiko 2007

Es liegt in der Natur der Sache, dass Unternehmen, wenn sie kein professionelles Liquiditätsmanagement betreiben, regelmäßig mit Liquiditätsrisiken konfrontiert werden. Durch Lieferanten und reguläre, wie auch in Einzelfällen vorzeitige Beendigungen von Engagements werden zum Teil große Beträge abgerufen, die im laufenden Geschäftsbetrieb vorzuhalten sind.

Die Südwest Finanz Vermittlung AG hat hierfür eigens ein Finanzplanungstool entwickelt, um langfristig vorausschauend die erforderlichen Mittel bereitzustellen. Hierbei unterstützen sie umfangreiche Planungsinstrumente, um jederzeit ausreichend Liquidität vorzuhalten. Liquiditätsrisiken sind deshalb aktuell nicht zu erkennen.

Gesamtrisiko 2007

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

den im Lagebericht aufgeführten Risiken bestehen keine weiteren wesentlichen Risiken.

Nachtragsbericht 2007

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

Ausblick Wertpapiere 2008

Das Management rechnet in 2008 mit einem schwierigen Aktienjahr. Sobald jedoch die Wachstumsunsicherheiten nachlassen und die Auswirkungen der Finanzkrise in den USA absehbar sind, könnte sich das Börsenklima erneut verbessern.

Bei einer anhaltend starken Volatilität werden Gewinn- und Verlustpotenzial wohl wieder eng beieinanderliegen. Die Gesellschaft kalkuliert deshalb bei moderaten Annahmen für das neue Börsenjahr vorausblickend den Zuwachs unterhalb desjenigen des Vorjahres. Bei ihrer vorausschauenden Anlagestrategie wird die Gesellschaft potenzielle, politische und konjunkturelle Risiken (z.B. die Ölpreisentwicklung, Dollarschwäche, evtl. Folgen der Subprime-Krise in den USA u. Ä.) im Blick behalten, die auch bei den guten Aussichten der erwarteten Entwicklung entgegenstehen könnten.

Ausblick Immobilien 2008

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

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

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung AG ist bestrebt, in 2008 das positive Umfeld für ihre Anleger zu nutzen. So sollen im Rahmen einer Portfolioumschichtung Objekte verkauft, stille Reserven realisiert und neue Immobilien zu attraktiven Konditionen erworben werden. Die Diversifikation von Objekten mit unterschiedlicher Nutzung soll dabei gewahrt bleiben.

Ausblick Alternative Investments 2008

Der Anteil an Alternativen Investments soll auch in 2008 zu einem ausgewogenen Gesamtportfolio beitragen.

Ausblick Vertragsbeendigungen 2008

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

Die Gesellschaft wird auch in 2008 gezielt den Erhalt von Beteiligungen fortsetzen. In den vergangenen Jahren wurde bereits mit zunehmendem Erfolg dem Abfluss von Beteiligungen durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt. Um schädigende, auch vorzeitige Vertragsbeendigungen in Zukunft weiter zu reduzieren, wird die Gesellschaft ihre Anleger in 2008 weiterhin über die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage sowie Zukunftsaussichten der Gesellschaft mit der Zielsetzung informieren, das Vertrauen in ihre Vermögensanlage weiter zu festigen.

Nachdem zum Geschäftsjahresende 2007 weitere 1.132 (Vorjahr: 216) Anlegerverträge ihr vertraglich vereinbartes Laufzeitende erreichten, kommen diese in Höhe von ca. 6,8 Mio. Euro (Vorjahr: 2,0 Mio. Euro) Mitte 2008 zur Auszahlung, welche planmäßig aus dem Gesellschaftsvermögen zu bestreiten ist.

Die gegenwärtigen Beendigungen von Beteiligungsverhältnissen erfolgen plan- und vertragsgemäß. Die Fortschreibung dieser Entwicklung stellt für die Gesellschaft eine annehmbare Herausforderung dar. Sollten die Entwicklungen nachhaltig negativ hiervon abweichen, wäre die Gesellschaft veranlasst, weiteres Anlagevermögen zugunsten auszugehender Auseinandersetzungsguthaben in entsprechendem Umfang aufzulösen.

Mittelzuflüsse in 2008

Das Management rechnet für das Jahr 2008 mit rund 2,1 Mio. Euro (Vorjahr: 3,0 Mio. Euro) an eingehenden Anlegereinlagen, wobei die Reduzierung maßgeblich durch das Ausscheiden von Anlegern bedingt ist. Daneben stehen der Gesellschaft noch rund 4,0 Mio. Euro (Vorjahr: 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 gutes Jahr 2007 zurückblicken.

Seit dem Übertritt in die Investitionsphase hat die Gesellschaft ihre operativen Tätigkeiten ausgebaut und ist erfolgreiche Partnerschaften mit anerkannten Vermögensmanagern und

namhaften Finanzinstituten eingegangen, deren Kontinuität auch in den kommenden Geschäftsjahren zum Vorteil der Anlegerschaft gereichen wird. Insbesondere der Zugewinn an Vertrauen der Anleger durch die weitere Intensivierung der Anlegerkommunikation bestärkt das Management in seinem Handeln.

Ausblick 2009

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

Bilanz der Südwest Finanz Vermittlung AG zum 31.12.2007

Zusammengefasste Darstellung in Anlehnung an § 266 HGB

| AKTIVA | 2007 in EUR | 2006 in EUR |
|---|----------------------|----------------------|
| Anlagevermögen | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 150.282,00 | 170.127,00 |
| Grundstücke und Gebäude | 8.910.017,71 | 8.458.708,86 |
| Geleistete Anzahlungen auf Anlagen im Bau | — | 3.706,28 |
| Sonstige Sachanlagen | 1,00 | 41,00 |
| Finanzanlagen und Beteiligungen | 3.703.350,00 | — |
| | 12.763.650,71 | 8.632.583,14 |
| Umlaufvermögen | | |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 57.390.223,46 | 61.804.507,97 |
| Wertpapiere | — | 17.991.200,26 |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bundesbank- und Postgiroguthaben und Schecks | 16.850.003,02 | 3.163.343,66 |
| | 74.240.226,48 | 82.959.051,89 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 7.443,90 | — |
| SUMME AKTIVA | 87.011.321,09 | 91.591.635,03 |

| PASSIVA | 2007 in EUR | 2006 in EUR |
|--|----------------------|----------------------|
| Eigenkapital | | |
| Gezeichnetes Kapital | 511.291,88 | 511.291,88 |
| Gewinnrücklagen, gesetzliche Rücklagen | 51.129,19 | 48.125,03 |
| Bilanzgewinn | 208.297,31 | 274.375,67 |
| | 770.718,38 | 833.792,58 |
| Kapital stille Gesellschafter | 82.486.440,14 | 85.279.591,07 |
| Rückstellungen | | |
| Steuerrückstellungen | — | 230.100,00 |
| Sonstige Rückstellungen | 96.200,00 | 245.762,50 |
| | 96.200,00 | 475.862,50 |
| Verbindlichkeiten | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 3.344.988,00 | 4.925.671,85 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 300.384,94 | 22.173,58 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 12.589,63 | 54.543,45 |
| | 3.657.962,57 | 5.002.388,88 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | — | — |
| SUMME PASSIVA | 87.011.321,09 | 91.591.635,03 |

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

Zusammengefasste Darstellung in Anlehnung an § 275 HGB

| | 2007 in EUR | 2006 in EUR |
|--|----------------------|----------------------|
| Umsatzerlöse | 4.287.234,57 | 4.289.845,69 |
| Erträge aus Wertpapierverkauf | 2.832.428,16 | 3.105.509,17 |
| Miete | 874.815,10 | 770.203,67 |
| Agioerträge | 126.139,48 | 144.126,29 |
| Erträge aus Vertragsauflösungen | 365.741,57 | 246.897,81 |
| Sonstige Umsatzerlöse | 88.110,26 | 23.108,75 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 549.182,09 | 1.395.169,07 |
| Auflösung Rückstellungen | 157.588,32 | 532.126,87 |
| Gewinne aus Abgang von immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen | 18.503,92 | 514.056,84 |
| Erstattete Verwaltungskosten | 26.757,42 | 133.900,55 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 346.332,43 | 215.084,81 |
| Personalaufwand | -31.221,87 | -30.684,00 |
| Abschreibungen | -569.333,04 | -691.998,77 |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen | -303.985,23 | -318.323,23 |
| Abschreibungen auf Wertpapiere und Finanzanlagen | -265.347,81 | -373.675,54 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -3.025.171,01 | -2.513.533,07 |
| Verwaltung | -756.348,07 | -840.558,45 |
| Anlegerkontenverwaltung | -214.213,76 | -290.986,72 |
| Jahresabschluss und Prüfung | -55.633,78 | -55.731,39 |
| Rechtsberatung | -196.785,86 | -243.425,31 |
| Wertpapiermanagement | -107.210,20 | -92.878,68 |
| Sonstige | -182.504,47 | -157.536,35 |
| Räume / Objektaufwendungen | -230.643,53 | -455.915,43 |
| Nebenkosten | -202.590,73 | -166.720,89 |
| Instandhaltung | -18.965,47 | -283.800,43 |
| Sonstige Raum- und Objektaufwendungen | -9.087,33 | -5.394,11 |
| Marketing und Vertrieb | -43.189,55 | -220.720,76 |
| Verkaufsprovisionen Immobilien | 0,00 | -151.423,96 |
| Vermittlungsprovisionen | -6.393,03 | -14.803,40 |
| Sonstiger Marketing- und Vertriebsaufwand | -36.796,52 | -54.493,40 |
| Gebühren, Versicherungen und Beiträge | -14.347,47 | -27.109,99 |
| Sonstige | -1.980.642,39 | -969.228,44 |
| Vertragsauflösungen | -899.514,63 | -259.576,88 |
| Nicht abzugsfähige Vorsteuer | -33.165,08 | -60.220,16 |
| Verluste aus Wertpapieren | -912.541,22 | -621.684,21 |
| Sonstige | -135.421,46 | -27.747,19 |
| Erträge aus Beteiligungen | 0,00 | 0,00 |
| Finanzergebnis | 895.444,47 | 625.896,42 |
| Zinserträge | 530.285,66 | 342.743,98 |
| Dividenden | 365.158,81 | 283.152,44 |
| Ergebnis vor Steuern | 2.106.135,21 | 3.074.695,34 |
| Steuern | -156.982,23 | -251.096,23 |
| Erträge aus Verlustübernahme | 0,00 | 0,00 |
| Gewinnanteile stille Gesellschafter | -1.742.227,18 | -2.544.156,68 |
| Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag | 206.925,80 | 279.442,43 |
| Gewinnvortrag aus Vorjahr | 274.375,67 | 258.905,36 |
| Ausschüttung | -270.000,00 | -250.000,00 |
| Einstellung in die Gewinnrücklage | -3.004,16 | -13.972,12 |
| BILANZGEWINN | 208.297,31 | 274.375,67 |

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 6. August 2008 ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt. Der Jahresabschluss vermittelt unter der Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar. Der Bericht wurde in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berichterstattung bei Abschlussprüfungen gemäß IDW-Prüfungsstandard 450 erstattet.

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2007 überwacht und ihn beratend bei der Leitung des Unternehmens begleitet. Er informierte sich regelmäßig, zeitnah und umfassend durch schriftliche und mündliche Berichte über den Gang der Geschäfte und die Lage des Unternehmens. Die Berichterstattung des Vorstands umfasste alle wichtigen Informationen zur Geschäftsentwicklung, der strategischen Weiterentwicklung und Rentabilität der Gesellschaft sowie der Risikolage und des Risikomanagements. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen eingebunden, die für das Unternehmen von besonderer Bedeutung waren. Geschäfte, zu denen die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich ist, wurden überprüft und mit dem Vorstand behandelt.

Im Geschäftsjahr 2007 fanden vier Aufsichtsratssitzungen statt, in denen sich der Aufsichtsrat anhand der Berichterstattung des Vorstands ausführlich mit den wichtigen Geschäftsvorgängen befasste. Beratungen und Beschlüsse bezogen sich ins-

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

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007 ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die in der ordentlichen Hauptversammlung vom 25. September 2007 zum Abschlussprüfer bestellt wurde, geprüft worden. Die Abschlussprüfer haben keine Einwendungen erhoben und dies mit einem uneingeschränkten Vermerk bestätigt.

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

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und für die im Geschäftsjahr 2007 geleistete Arbeit seinen Dank aus.

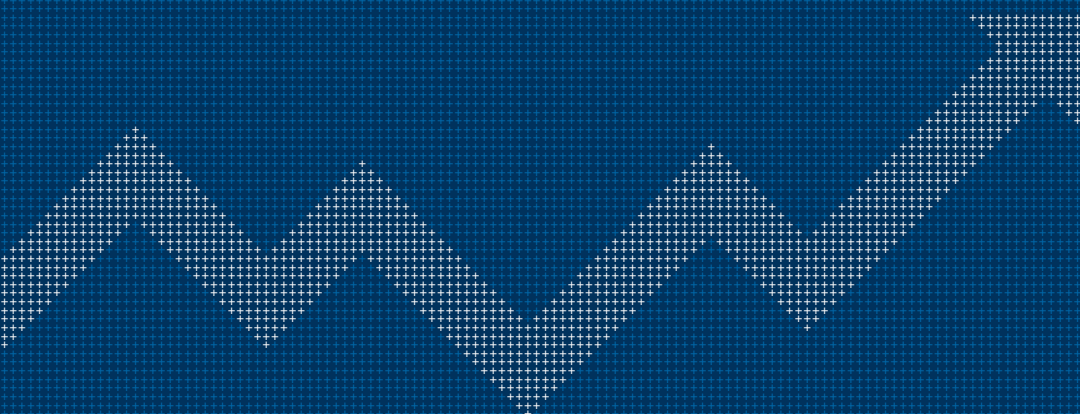
Markdorf, 16. August 2008

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

Mitglieder des Aufsichtsrats

Dr. Dr. h.c. Michael Krause
Vorsitzender des Aufsichtsrats
Gerhard Schulz
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
Heiko Schafheutle
Mitglied des Aufsichtsrats

www.suedwestrentaplust.de



Südwest Finanz Vermittlung AG
Ravensburger Straße 32a
88677 Markdorf

Telefon: 0180-597 52 70 (14 Cent/Minute)
Telefax: 0180-597 52 71 (14 Cent/Minute)

Internet: www.suedwestrentaplust.de
E-Mail: service@suedwestrentaplust.de