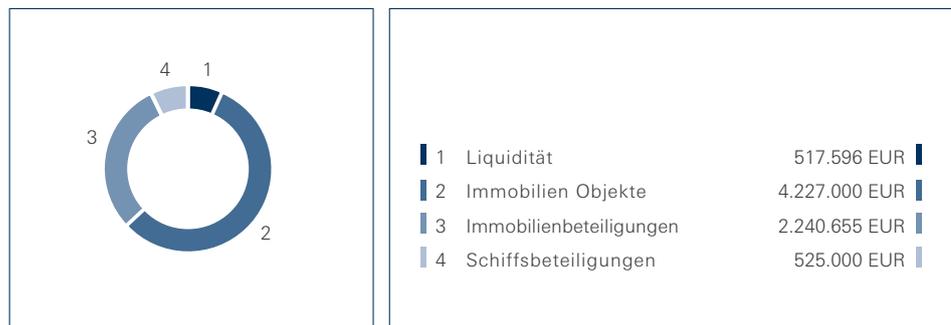


Gesamtvermögensportfolio



Trotz steigender Indizes (DAX, TDAX, MDAX) zu Beginn und in den folgenden Monaten des Jahres setzte die Südwest Finanz Vermittlung AG zur Risikoneutralisierung auf eine breite Diversifikation. Dabei werden primär Sachwertanlagen berücksichtigt.

Auf dem Immobiliensektor ist weiterhin eine sehr hohe Nachfrage festzustellen, die sich die Gesellschaft zu eigen macht. Auslaufende Anlegerverträge bedingen weiterhin Desinvestitionen, die entsprechend getätigt werden.

Immobilieninvestitionen und Beteiligungen prägen weiterhin das Gesamtvermögensportfolio der Südwest Finanz Vermittlung AG. Dabei weisen die direkten Immobilieninvestitionen einen Anteil von 56,3% und die Immobilien-

beteiligungen weitere 29,8% aus. Die Gesellschaft hält außerdem Beteiligungen an Schiffsinvestitionen in Höhe von 7,0%. Als Liquidität verbleiben rund 6,9%. Der Bereich der verzinslichen Geldmarkt – und Finanzanlagen wurde in

den vergangenen Jahren laufend zurückgeführt und ist zum 31.12.2014 aufgelöst worden. Durch die laufende Auszahlung fälliger Kundenverträge reduzierte sich das Gesamtportfolio weiter planmäßig auf rund 7,51 Mio. EUR.

Deckungsbeiträge der Anlageklassen

[EUR]	Immobilien	Wertpapiere ¹ / Liqui.	Geldmarkt/Finanzanlagen	Gesamtergebnis
Erträge	78.383	348	1.671	80.402
– Fremdfinanzierungskosten	–19.090	0	0	–19.090
Deckungsbeitrag I	59.293	348	1.671	61.312
– direkt zurechenbare Kosten ²	–17.562	–25	–250	–17.837
Deckungsbeitrag II	41.731	323	1.421	43.475
+ Sonstige Erträge/Aufw. ³	0	0	0	0
Deckungsbeitrag III	41.731	323	1.421	43.475

¹ Wertsteigerung d. Depots einschließl. WP-Transaktionskonten seit Jahresbeginn (Zinsen, Dividenden u. ä. enthalten)
² z. B. Nebenkosten (bereinigt um NK-Erlöse), Instandhaltungskosten (ohne Rückst.), Gutachten, Grundsteuer, Wertpapiermanagementkosten u. ä.
³ z. B. Veräußerungsgewinne (Verkaufspreise ./ Kaufpreise ./ evtl. Prov.), sonstige unregelmäßige Erträge
 – Werte gerundet; interne Verwaltungs- und Gemeinkosten sowie Abschreibungen und Steuern sind i. d. R. unberücksichtigt (Anlageklasse Altern. Investments noch nicht berücksichtigt) –

Ertragslage



Die Ertragslage der Südwest Finanz Vermittlung AG war, wie bereits im Gesamtjahr 2014, auch im ersten Quartal 2015 im Wesentlichen durch laufende Erlöse im Immobilienbereich geprägt. Per 31.03.2015 wurden aus den bestehenden Mietverträgen Erlöse in Höhe von rund 78 TEUR erzielt. Im ersten Quartal des Jahres haben keine Immobilienveräußerungen stattgefunden. Diese sind für das kommende Quartal zu erwarten.

Aus Finanzanlagen und Immobilieninvestitionen wurden regelmäßige Zins-einnahmen von etwa 1.700 EUR realisiert. Zinserträge wurden aus der laufenden Liquiditätshaltung gewonnen. Mit Blick auf das allgemein niedrige Zinsniveau (trotz EZB) sind hier allerdings keine größeren Ertragssprünge zu erwarten. Bei den Alternativen Investments bzw. Schiffsbeteiligungen sind im ersten Quartal des Jahres keine Erträge zu verbuchen. Die Gesellschaft rechnet in dieser Assetklasse noch mit zugewiesenen Erträgen aus Wertaufholungen.

DISCLAIMER: Es handelt sich bei den News & Facts um eine vorläufige, stichtagsbezogene Zwischeninformation über die Investitionsssegmente der Gesellschaft (ohne allg. Verwaltungs- u. Gemeinkosten u. ä.) und nicht um einen vollständigen, von einem Wirtschaftsprüfer geprüften Zwischenbericht der Gesellschaft. Trotz sorgfältiger Ermittlung und Recherche der Daten kann keine Garantie und Haftung für die Richtigkeit der Daten übernommen werden.

Immobilienübersicht

Zugang	Objekt	Kaufpreis ¹ [EUR]	Verkehrswert [EUR]	Buchwert 31.12.2015 [EUR]	Mieteinnahmen 31.12.2015 [EUR]	Mietrendite ² %
12.1995	Leipzig, Lützner Straße 145	285.045	142.000	99.196	2.431	3,4%
07.1996	Leipzig, Stöhrerstraße 5a	1.232.213	700.000	544.128	10.800	3,5%
07.1996	Weinböhla, Dresdner Straße 71	707.884	580.000	463.777	10.102	5,7%
03.1999	Leipzig, Bornaische Straße 27	1.661.699	1.200.000	1.167.109	24.100	5,8%
01.2002	Leipzig, Lützner Straße 149	255.646	200.000	162.366	3.290	5,1%
11.2002	Radolfzell, Robert-Gerwig-Str. 12	413.556	425.000	341.027	10.957	10,6%
10.2004	Überlingen, Friedhofstraße 32	115.000	180.000	92.907	2.280	7,9%
10.2007	Ulm, Wagnerstraße 68	633.450	800.000	578.204	14.424	9,1%
	Gebäude gesamt	5.304.493	4.227.000	3.448.713	78.383	5,9%
Verkäufe		Veräußerungsgewinne 2015				0
	Gebäude und Grundstücke gesamt	5.304.493	4.227.000	3.448.713	78.383	5,9%
CO-Investments						
2008	Beteiligung DRE III (Duisburg, Hanielstr. 36/38)	1.275.500	43.000	5.101	7.334	2,3%
2008	Beteiligung DRE IV (Duisburg, Ottostr. 58-64)	201.000	63.000	8.656	1.256	2,5%
2008	Beteiligung DRE V (Bergheim, Gutenbergstr. 23-35)	940.000	457.000	307.501	10.340	4,4%
	Immobilienbeteiligungen gesamt	2.416.500	563.000	321.258	18.930	3,1%
	Anlageklasse Immobilien	7.720.993	4.790.000	3.769.971	97.313	5,0%

¹ Kaufpreis inkl. evtl. angefallener Kaufprovisionen (netto) ² auf volles Jahr prognostizierte Mietrendite (vor Kosten)

Die Nachfrage nach Immobilien bleibt damit weiterhin sehr hoch. Dadurch verteuern sich die Preise für Wohn- und Gewerbeimmobilien immer weiter – im ersten Quartal des Jahres sind diese im Vergleich zum Vorjahresquartal um fünf Prozent gestiegen. Auch die Angebotsmieten stiegen in den ersten drei Monaten des laufenden Jahres gegenüber dem ersten Quartal 2014 um rund zwei Prozent. Die Preisanstiege sind vornehmlich in Städten und Ballungszentren festzustellen. In ländlichen Regionen sind dagegen Rückgänge von bis zu 15 Prozent zu verzeichnen. Positive Zahlen kommen wiederum vom Bau-sektor: Um 1,5 Prozent hat die Zahl der genehmigten Wohnungen zugenommen.

Die Niedrigzinspolitik treibt nach wie vor viele Investoren in den deutschen Immobilienmarkt, der auch bei ausländischen Investoren besonders beliebt ist. Die nationale und internationale Nachfrage nach Immobilien treibt wiederum die Preise an und verknappt das Angebot. In der Presse ist vermehrt von einer Preisblase zu lesen und hören, die vielen Städten bei Fortführung des Trends droht. Dies sehen zumindest Analysten so.

Die Südwest Finanz Vermittlung AG erzielte im vorliegenden Quartal mit ihren acht Objekten eine durchschnittliche Mietrendite von 5,9%. In den kommenden Monaten wird die Zeit für weitere Immobilienveräußerungen genutzt. Diese Desinvestitionen sind aufgrund des dem Ende zugehenden Lebenszyklus' der Beteiligung erforderlich.

Beteiligungsprojekte Distressed Real Estate (DRE): Im DRE III (Duisburg, Hanielstraße) sind im „Roten Riesen“ rund 69% der Wohnungen vermietet, bei den Gewerbeflächen sind es etwa 56%. Sowohl bei den Wohn- wie auch Gewerbe-einheiten liegen noch Vermietungspotenziale vor. Um die jeweiligen Vermietungsgrade zu erhöhen, werden nach wie vor Vermietungsaktivitäten durchgeführt. Für die Kioskfläche im Erdgeschoss haben wir Interessenten. Die Anfragen werden derzeit geprüft.

Die Beteiligung DRE IV weist zum Ende des ersten Quartals 2015 einen Vermietungsstand von rund 51% aus.

Bei der Immobilienbeteiligung DRE V (Bergheim) liegt der Vermietungsstand per 31.03. bei etwa 71%. Unsere Bemühungen, die in unserem

Eigentum stehenden 72 Wohneinheiten samt Tiefgaragenstellplätzen (48) im Globalverkauf zu veräußern, scheinen zu fruchten. So haben wir derzeit einen seriösen Interessenten, mit dem wir zielführende Verhandlungen führen.

IMMOBILIENRENDITE

Immobilienobjekte	Laufendes Jahr
Zielrendite ¹	5,3%
Istrendite ²	5,9%
Belegungsquote ³	98,9%

¹ Mietrendite bei ganzjähriger Vollvermietung vor Kosten
² Mietrendite s.o. inklusive evtl. Veräußerungsgewinne
³ Mittelwert der Objektbelegung am Stichtag



Bergheim, Wohnpark Zieverich