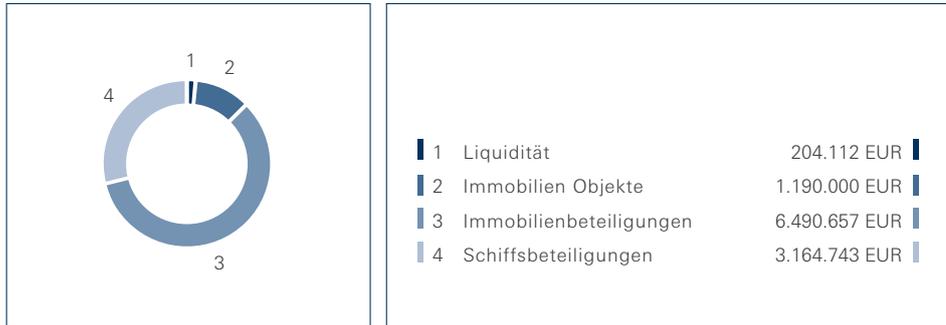


Gesamtvermögensportfolio



Trotz steigender Indizes (DAX, TDAX, MDAX) zu Beginn und in den folgenden Monaten des Jahres setzte die Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG zur Risikonivellierung 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 nach wie vor das Gesamtvermögensportfolio der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG. Während die direkten Immobilieninvestitionen einen Anteil von 10,8% aufweisen, liegt der Wert bei den Immobilienbeteiligungen bei 58,7% aus.

Weiter hält die Gesellschaft Beteiligungen an Schiffsinvestitionen in Höhe von 28,6%. Als Liquidität verblieben weitere 1,8%. Der Bereich der verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen wurde in den vergangenen Jahren laufend zurückgeführt und ist zum 31.12.2014 aufge-

löst worden. Durch die laufende Auszahlung fälliger Kundenverträge betrug der Wert des Gesamtportfolios per 31.03.2015 rund 11,05 Mio. EUR.

Deckungsbeiträge der Anlageklassen

[EUR]	Immobilien	Wertpapiere ¹ / Liqui.	Geldmarkt/Finanzanlagen	Gesamtergebnis
Erträge	17.298	1.491	3.917	22.705
– Fremdfinanzierungskosten	–5.320	0	0	–5.320
Deckungsbeitrag I	11.978	1.491	3.917	17.385
– direkt zurechenbare Kosten ²	–2.235	–25	–250	–2.510
Deckungsbeitrag II	9.743	1.466	3.667	14.876
+ Sonstige Erträge/Aufw. ³	0	0	0	0
Deckungsbeitrag III	9.743	1.466	3.667	14.876

¹ Wertsteigerung d. Depots einschließl. WP-Transaktionskonten im laufenden Jahr (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.)
 – Werte gerundet; interne Verwaltungs- und Gemeinkosten sowie Abschreibungen und Steuern sind i. d. R. unberücksichtigt (Priv.Equity/Alternat. Investments noch nicht berücksichtigt) –

Ertragslage



Die Ertragslage der Südwest Finanz Vermittlung Zweite AG in den ersten drei Monaten des Jahres war im Wesentlichen durch laufende Erlöse im Immobilienbereich geprägt. Die kumulierten Erträge aus den bestehenden Mietverträgen beliefen sich von Jahresanfang bis zum 31.03.2015 auf etwa 17,3 TEUR. Verkaufserlöse aufgrund getätigter Immobilienveräußerungen konnte die Gesellschaft im ersten Quartal noch nicht realisieren.

Aus Finanzanlagen und Immobilieninvestitionen konnten regelmäßige Erlöse von rund 4 TEUR erzielt werden.

In den Assetklassen Alternative Investments und Schiffsbeteiligungen erwartet die Gesellschaft zugewiesene Erträge aus Wertaufholungen. Aus der laufenden Liquiditätshaltung konnten Zinserträge gewonnen werden. Mit Blick auf das allgemein niedrige Zinsniveau (trotz EZB) sind hier allerdings keine größeren Ertragsprünge zu erwarten.

Immobilienübersicht

Zugang	Objekt	Kaufpreis ³ [EUR]	Verkehrswert [EUR]	Buchwert 31.12.2015 [EUR]	Mieteinnahmen 31.12.2015 [EUR]	Mietrendite ² %
02.2002	Überlingen, Friedhofstraße 32	352.791	420.000	248.241	6.592	7,5%
03.2003	Donaueschingen, Vácer Straße 5	361.300	380.000	98.244	2.190	2,4%
09.2005	Leipzig, Lützner Straße 145	337.710	390.000	271.441	8.516	10,1%
	Gebäude gesamt	1.051.801	1.190.000	617.926	17.298	6,6%
Verkäufe		Veräußerungsgewinne 2015				0
	Gebäude und Grundstücke gesamt	1.051.801	1.190.000	617.926	17.298	6,6%
CO-Investments						
2008	Beteiligung DRE III (Duisburg, Hanielstr. 36/38)	4.296.000	511.000	86.556	24.702	2,3%
2008	Beteiligung DRE IV (Duisburg, Ottostr. 58–64)	231.000	74.000	10.184	1.444	2,5%
2008	Beteiligung DRE V (Bergheim, Gutenbergstr. 23–35)	1.144.000	1.005.000	668.801	12.584	4,4%
	Immobilienbeteiligungen gesamt	5.671.000	1.590.000	765.541	38.730	2,7%
	Anlageklasse Immobilien	6.722.801	2.780.000	1.383.467	56.027	3,3%

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

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 Bausektor: 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 Zweite AG** erzielte mit ihren verbliebenen Immobilien eine durchschnittliche Mietrendite von 6,6%. 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 Gewerbeimmobilien 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	6,9%
Istrendite²	6,6%
Belegungsquote ³	100%

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



DISCLAIMER: Es handelt sich bei den News & Facts um eine vorläufige, sachbezogene Zwischeninformation über die Investitionssegmente 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.