

Gesamtvermögensportfolio



Zur Risikonivellierung setzt die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG nach wie vor auf eine breite Diversifikation, wobei primär Sachwertanlagen berücksichtigt werden. Die schwankenden Indizes (DAX, TecDAX, MDAX etc.) und die weiterhin etwas unruhigen Fahrwasser der Finanz- und Kapitalmärkte erfordern diese Strategie. Auf dem Immobiliensektor ist immer noch eine hohe Nachfrage festzustellen, die sich die Gesellschaft zu eigen macht. Auslaufende Anlegerverträge bedingen weiterhin Desinvestitionen, die entsprechend getätigt werden.

Das Gesamtvermögensportfolio der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG ist durch Immobilieninvestitionen und Beteiligungen geprägt. Dabei weisen die direkten Immobilieninvestitionen einen Anteil von 24,8% und die Immobilienbeteiligungen 43,8% aus. Weiter hält die

Gesellschaft Beteiligungen an Schiffsinvestitionen sowie Mischfonds mit alternativen Investments, Schiff- und Zweitmarktfonds in Höhe von 16,0%. Die Private Equity-Investitionen sind mit 10,3% gewichtet. Als Liquidität verblieben 5,1%. Der Bereich der verzinslichen Geldmarkt- und

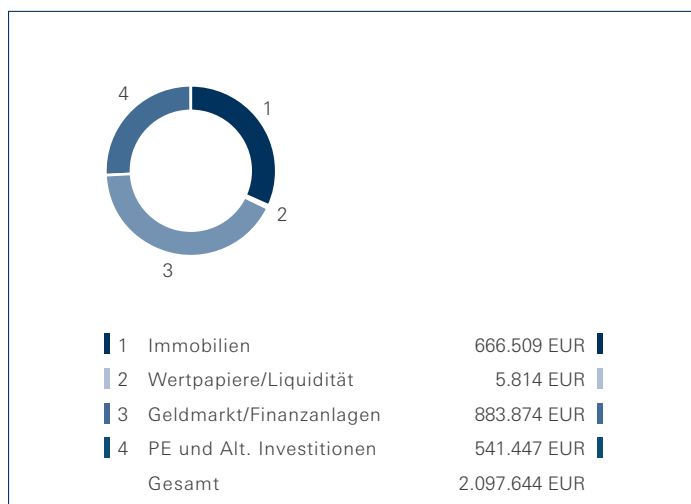
Finanzanlagen wurde in den vergangenen Jahren laufend zurückgeführt und ist zum Berichtsdatum aufgelöst worden. Durch die laufende Auszahlung fälliger Kundenverträge reduzierte sich das Gesamtportfolio planmäßig auf rund 35,83 Mio. EUR.

Deckungsbeiträge der Anlageklassen

[EUR]	Immobilien	Wertpapiere ¹ / Liqui.	Geldmarkt- und Finanzanlagen	Private Equity/ Alternat. Investm.	Gesamtergebnis
Erträge	331.237	6.614	408.182	541.647	1.287.680
– Fremdfinanzierungskosten	–44.874	0	0	0	–44.874
Deckungsbeitrag I	286.363	6.614	408.182	541.647	1.242.806
– direkt zurechenbare Kosten ²	–97.086	–800	–1.600	–200	–99.686
Deckungsbeitrag II	189.277	5.814	406.582	541.447	1.143.120
+ Sonstige Erträge/Aufw. ³	477.232	0	477.292	0	954.524
Deckungsbeitrag III	666.509	5.814	883.874	541.447	2.097.644

¹) Wertsteigerung d. Depots einschließl. WP-Transaktionskonten (nicht realisiert; Dividenden u. ä. enthalten) bzw. seit Verkauf sind v.a. Zinserträge berücksichtigt
²) z. B. Nebenkosten (bereinigt um NK-Erlöse), Instandhaltungskosten (ohne Rückstell.), Gutachten, Grundsteuer, Wertpapiermanagementkosten u. ä.
³) z. B. Immobilienveräußerungsgewinne (Verkaufspreise ./ Kaufpreise ./ evtl. Prov.), Beteiligungserträge
– Werte gerundet; interne Verwaltungs- und Gemeinkosten sowie Abschreibungen und Steuern sind unberücksichtigt –

Ertragslage



Die Ertragslage der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG war im vierten Quartal 2014 geprägt durch Erlöse aus dem Private Equity-Bereich (542 TEUR) und den Finanzanlagen (408 TEUR). Die Gesellschaft erwartet für diese Assetklasse in den kommenden Monaten weitere Erträge, wobei die Schiffssparte eher reserviert betrachtet werden sollte. Neben den laufenden Mieterträgen konnten Verkaufserlöse in Höhe von ca. 2,45 Mio. EUR erzielt werden, woraus ein Gewinn von rund 442 TEUR entstanden ist. Aus dem Private Equity-Dachfonds Golding Capital I gingen der Gesellschaft im vierten Quartal 2014 aus der 16. Ausschüttung weitere Beträge zu. Die Höhe der Ausschüttung betrug 500.000 Euro und entsprach 5% des Nominalkapitals. In der Anlageklasse Geldmarkt/Finanzanlagen konnte die Gesellschaft im vierten Quartal im Zuge der Auflösung Erträge aus Wertaufholungen in Höhe von 477 TEUR verbuchen.

DISCLAIMER: Es handelt sich bei den News & Facts um eine vorläufige, stichtagsbezogene Zwischeninformation über die Investitionselemente 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 ³ [EUR]	Verkehrswert [EUR]	Buchwert 31.12.2014 [EUR]	Mieteinnahmen 31.12.2014 [EUR]	Mietrendite ² %
06.2006	Friedrichshafen, Ehlerstraße 19	453.200	520.000	413.211	35.177	7,8%
07.2006	Leipzig, Oberläuterstraße 23+25 – verkauft	0	0	0	31.498	
12.2007	Ludwigshafen, Blütenweg 4+6	175.000	160.000	131.603	8.691	5,0%
10.2012	Crailsheim, Schillerstr. 45	2.060.000	2.488.000	2.442.596	117.259	5,7%
10.2012	Leipzig, Holbeinstr. 38a	100.000	128.000	115.671	8.654	8,7%
01.2014	Leipzig, Holbeinstr. 38b – verkauft	0	135.000	0	12.671	
12.2014	Leipzig, Holbeinstr. 38–48	3.800.000	3.800.000	3.800.000	0	0,0%
10.2012	Ludwigsburg, Friedrichstraße 132 – verkauft	0	0	0	14.924	
10.2012	Nürnberg, Pirckheimer Straße 77	1.150.000	1.150.000	1.152.211	61.387	5,3%
10.2012	Markdorf, Ravensburger Straße 30	520.000	520.000	522.858	40.976	7,9%
	Gebäude gesamt	8.258.200	8.901.000	8.578.151	331.237	4,0%
Verkäufe	<i>Ludwigsburg Friedr.str.</i>					
	<i>Leipzig Holbeinstr. 38a/b</i>					
	<i>Ludwigshafen Blütenweg</i>					
			Veräußerungsgewinn 2014		442.432	
	Gebäude und Grundstücke gesamt	8.258.200	8.901.000	8.578.151	773.669	9,4%
	CO-Investments					
2008	Beteiligung DRE III (Duisburg, Hanielstr. 36/38)	9.024.370	1.483.000	7.726.847	207.561	2,3%
2008	Beteiligung DRE IV (Duisburg, Ottostr. 58–64)	1.293.000	557.000	357.949	32.325	2,5%
2008	Beteil. DRE V (Bergheim, Gutenbergstr. 23–35)	3.219.000	2.539.000	2.779.583	141.636	4,4%
2007	BIG Immobilienbeteiligung	565.000	710.000	565.000	90.000	15,9%
	Immobilienbeteiligungen gesamt	14.101.370	5.289.000	11.429.378	471.522	3,3%
	Anlageklasse Immobilien	22.359.570	14.190.000	20.007.530	1.245.191	5,6%

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

Die Preise auf dem deutschen Immobilienmarkt legten im vierten Quartal 2014 weiter zu. Im Jahresdurchschnitt ist der Anstieg bei den gewerblichen Immobilien mit 3,8% anzugeben, bei den Wohnimmobilien sind es rund 5%. Noch höher fiel der Anstieg bei den Eigentumswohnungen aus: um fast 6% im Vergleich zum Vorjahr. Die Preissteigerungen spiegeln die hohe Attraktivität deutscher Immobilien wider – im In- und Ausland. Infolge der hohen Preise lässt sich eine leichte Schwächung der Nachfrage feststellen. Dies trifft vor allem bei Wohnungen auf den städtischen Immobilienmärkten zu. Die Bundesbank sieht auch weiterhin keine Anzeichen für eine Preisblase auf dem Immobilienmarkt – mit Ausnahme von ein paar Städten; dort seien die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser teilweise deutlich überbewertet. Zusammengefasst bleibt die Nachfrage nach Immobilien auch im letzten Quartal des Jahres 2014 sehr hoch, wengleich diese gegenüber 2013 leicht gefallen ist. Hierzu tragen auch die Neimmobilien bei, die in 2014 den Markt bereichert haben. Den Wirtschafts- und Immobilienstandort Leipzig bewerten Investoren und Immobilien-

experten mit besten Noten und sehen langfristig gute Investmentchancen.

Die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG erzielte im vierten Quartal mit ihren verbleibenden Objekten eine durchschnittliche Mietrendite von 4,0%. Im Zuge unserer Desinvestitionen haben wir mehrere Objekte veräußert, unter anderem in Nürnberg (Pirckheimer Str.) und in Leipzig (Holbeinstr.). Im Objekt Crailsheim wurden die Sanierungsarbeiten im vierten Quartal abgeschlossen, sodass ab dem 1. Januar 2015 das Jobcenter und die Bundesagentur für Arbeit als Mieter in die frisch renovierten Räumlichkeiten einziehen können. Im Dezember 2014 hat die Südwest Finanz Dritte AG in der Holbeinstr. 38–48 in Leipzig 37 Wohnungen und 38 TG-Stellplätze erstanden. Es ist geplant, beides zeitnah en bloc wieder gewinnbringend zu veräußern.

Beteiligungen Distressed Real Estate (DRE)

Im DRE III (Duisburg, Hanielstraße 36–38) sind im „Roten Riesen“ rund 69% der Wohnungen vermietet. Die Gewerbeflächen sind zu rund 55% ausgelastet, und damit unter dem Wert, der

ursprünglich vorgesehen war. Bei der Beteiligung DRE V (Bergheim) wurde nach Beendigung der Sanierungsarbeiten ein Objekt verkauft. Weitere Veräußerungen stehen an.

IMMOBILIENRENDITE

Immobilienobjekte	Laufendes Jahr
Zielrendite ¹	6,5%
Istrendite ²	9,4%
Belegungsquote ³	100%

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



Nürnberg, Pirckheimerstraße 77

Private Equity/Alternative Investments

Alle Kapitaleinkommen entstehen in Unternehmen. Die unternehmerische Wertschöpfung stellt damit den Ursprung unseres materiellen Wohlstands dar. Private Equity verkörpert dabei die unmittelbarste Beteiligung am Erfolg dieser Wertschöpfung.

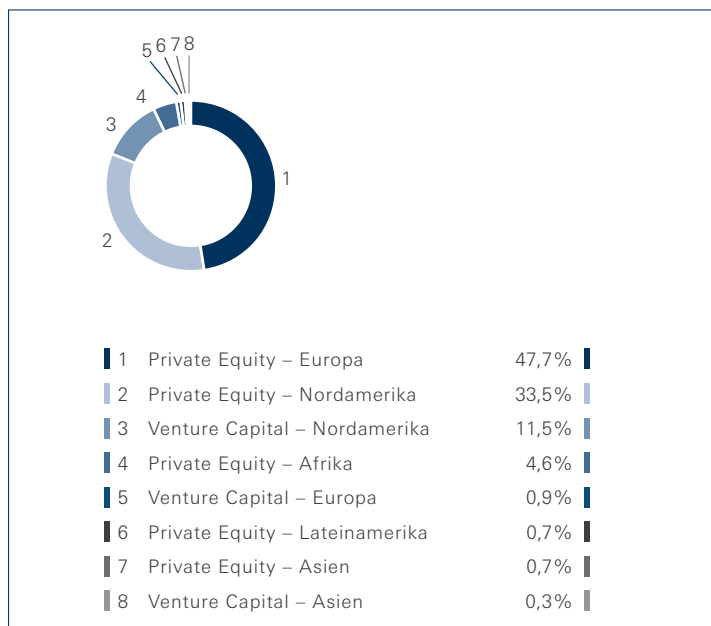
Die Beimischung von Private Equity ist sinnvoll, um ein Portfolio breiter zu streuen und damit das Gesamtrisiko zu senken (Stichwort „Diversifikation“). Dabei ist der Dachfonds die Beteiligungsform des Private Equity, die die höchste quantitative und qualitative Streubreite erreicht.

Aus dem Private Equity-Dachfonds „Golding Capital 1“ (GC 1), der von der Münchner Golding Capital Partners verwaltet wird, hat die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG im Dezember 2014 die 16. Ausschüttung erhalten. Es handelt sich dabei um die insgesamt vierte im Jahr 2014. Die Höhe der Ausschüttung beläuft sich auf 500 TEUR, also rund 5% des Nominalkapitals.

In welchen Anlageklassen, Regionen und Branchen der GC 1 per 31.12.2014 investiert war, entnehmen Sie bitte der Grafik (siehe unten).

Die Containerschifffahrt kämpft mittlerweile das siebte Jahr mit Überkapazitäten, denen unter anderem niedrige Frachtraten entgegenstehen. Die Schiffsfondsgesellschaften müssen daher zu niedrigeren Raten als ursprünglich kalkuliert verchartern. Aufgrund der vorherrschenden Lage müssen die Schiffsfondsgesellschaften die Ausschüttungen verschieben, um keine zusätzlichen Liquiditätsprobleme zu generieren.

Anlageklasse/Region



Branche

