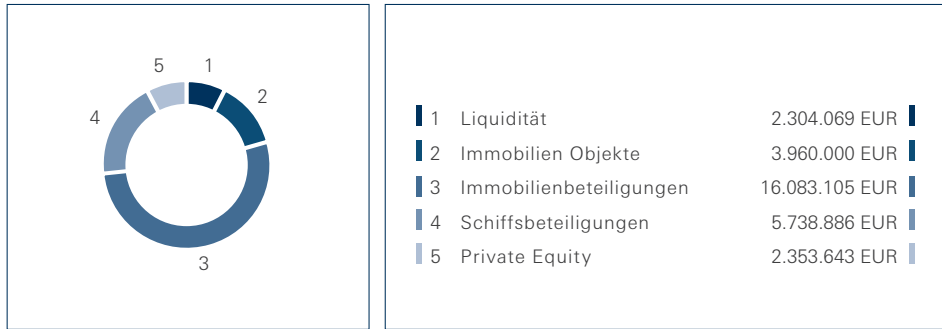


Gesamtvermögensportfolio



Auslaufende Anlegerverträge bedingen weiterhin Desinvestitionen. Der Immobilienmarkt bietet nach wie vor gute Verkaufschancen. Vor allem in den Großstädten, die weiterhin steigende Einwohnerzahlen aufweisen und somit nicht nur die Nachfrage nach Immobilien steigen lassen, sondern auch deren Kaufpreise und Mieten.

Vor dem Hintergrund volatiler Märkte setzte die Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG zur Risikodiversifikation weiterhin auf eine breite Diversifikation. Hierbei wurden primär Sachwertanlagen berücksichtigt.

Das Gesamtvermögensportfolio der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG ist in erster Linie durch Immobilieninvestitionen und Beteiligungen geprägt. Dabei weisen die direkten Immobilieninvestitionen einen Anteil von 13,0% und die Immobilienbeteiligungen 52,8% aus. Weiter

hält die Gesellschaft Beteiligungen an Schiffsinvestitionen sowie Mischfonds mit alternativen Investments, Schiffs- und Zweitmarktfonds in Höhe von 18,9%. Die Private Equity-Investitionen sind mit 7,7% gewichtet. Als Liquidität verblieben 7,6%. Durch die laufende Auszah-

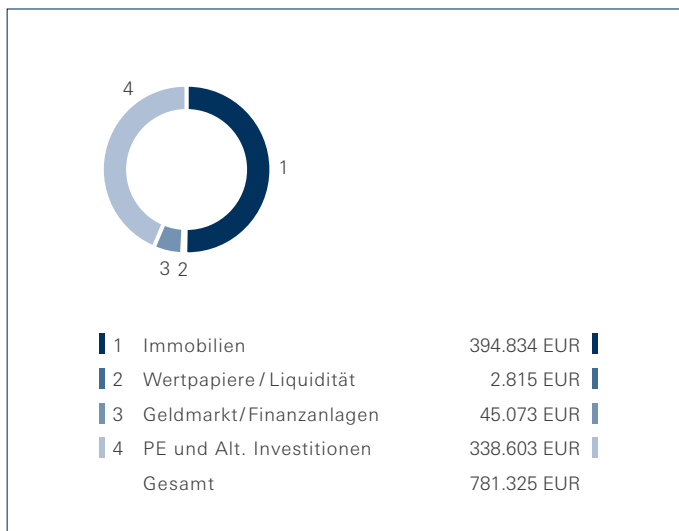
lung fälliger Kundenverträge reduzierte sich das Gesamtportfolio planmäßig auf rund 30,44 Mio. EUR.

Deckungsbeiträge der Anlageklassen

[EUR]	Immobilien	Wertpapiere/Liqui.	Geldmarkt- und Finanzanlagen	Private Equity/ Alternat. Investm.	Gesamtergebnis
Erträge	331.904	2.890	45.823	112.532	493.150
- Fremdfinanzierungskosten	-1.281	0	0	0	-1.281
Deckungsbeitrag I	330.623	2.890	45.823	112.532	491.869
- direkt zurechenbare Kosten ²	-71.884	-75	-750	-150	-72.859
Deckungsbeitrag II	258.739	2.815	45.073	112.382	419.010
+ Sonstige Erträge/Aufw. ³	136.095	0	0	226.220	362.315
Deckungsbeitrag III	394.834	2.815	45.073	338.603	781.325

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 in den ersten drei Quartalen 2015 durch Erlöse im Immobilienbereich (332 TEUR) und bei den Alternativen Investments/Private Equity (113 TEUR) geprägt. Aus der laufenden Liquiditätshaltung wurden erneut Zinserträge generiert.

Bei der Private Equity-Beteiligung Golding Capital I rechnen wir bis spätestens November 2015 mit einer weiteren Ausschüttung.

Auf dem Container-Schiffmarkt haben die Reedereien nach wie vor mit Überkapazitäten und sinkenden Charraten zu kämpfen. Im Bereich der Offshore-Schiffahrt sorgte der Ölpreisverfall ab Mitte des Jahres für eine reduzierte Auslastung von Platform Supply Vessels (PSV) und in direkter Folge zum Auflegen vieler Schiffe. Die Schiffsfondsgesellschaften müssen allgemein zu deutlich niedrigeren Raten als ursprünglich kalkuliert verchartern und als Konsequenz die Ausschüttungen verschieben, um keine zusätzlichen Liquiditätsprobleme zu verursachen.

Immobilienübersicht

Zugang	Objekt	Kaufpreis ³ [EUR]	Verkehrswert ³ [EUR]	Buchwert 30.09.2015 [EUR]	Mieteinnahmen 30.09.2015 [EUR]	Mietrendite ² %
06.2006	Friedrichshafen, Ehlerstraße 19	453.200	520.000	407.862	26.383	7,6%
12.2007	Ludwigshafen, Blütenweg 4+6 – verkauft	0	0	0	3.850	
10.2012	Crailsheim, Schillerstr. 45	2.060.000	2.792.000	2.677.456	155.097	9,8%
10.2012	Leipzig, Holbeinstr. 38a	100.000	128.000	114.129	5.103	6,6%
01.2014	Leipzig, Holbeinstr. 38b – verkauft	0	0	0	0	
12.2014	Leipzig, Holbeinstr. 38-48 – verkauft	0	0	0	105.966	
10.2012	Nürnberg, Pirckheimer Straße 77 – verkauft	0	0	0	4.684	
10.2012	Markdorf, Ravensburger Straße 30	520.000	520.000	514.571	30.822	7,7%
	Gebäude gesamt	3.133.200	3.960.000	3.714.017	331.904	13,8%
Verkäufe	<i>Nb., Pirckh., Lpz. Holb.str. 38b, 38-48, Ludw.h. Blüt.w.</i>		Veräußerungsgewinn 2015		136.095	
	Gebäude und Grundstücke gesamt	3.133.200	3.960.000	3.714.017	467.999	19,4%
CO-Investments						
2008	Beteiligung DRE III (Duisburg, Hanielstr. 36/38)	9.024.370	1.483.000	3.160.628	155.670	2,3%
2008	Beteiligung DRE IV (Duisburg, Ottostr. 58-64)	1.293.000	557.000	495.343	24.244	2,5%
2008	Beteil. DRE V (Bergheim, Gutenbergstr. 23-35)	3.219.000	2.539.000	2.257.249	106.227	4,4%
2007	BIG Immobilienbeteiligung	565.000	710.000	617.499	67.376	15,9%
	Immobilienbeteiligungen gesamt⁴	14.101.370	5.289.000	6.530.719	353.517	3,3%
	Anlageklasse Immobilien	17.234.570	9.249.000	10.244.737	821.516	6,2%

¹⁾ Kaufpreis inkl. evtl. angefallener Kaufprovisionen (netto) ²⁾ auf volles Jahr prognostizierte Mietrendite (vor Kosten) ³⁾ bereinigt um evtl. Verkäufe ⁴⁾ Nominalwert

Deutschlands Immobilienmarkt befindet sich nach wie vor im Aufschwung. Vor allem in den Großstädten, die weiterhin steigende Einwohnerzahlen aufweisen, erhöht sich der Nachfrage- druck nach Wohnraum. Entsprechend verläuft die Kurve der Preise für Mieten und Objektkäufe weiter nach oben. Zudem fördern die niedrigen Zinsen und fehlende Anlagealternativen den Bauboom, erneut vor allem in Metropolen bzw. Großstädten.

Die positive Konjunktorentwicklung in Deutschland lässt auch die Nachfrage nach Büroflächen steigen. So ist der Gesamtbüroflächenumsatz in den ersten drei Quartalen 2015 rund ein Fünftel höher als im Vorjahreszeitraum. Groß ist auch das Interesse von Investoren an Handels- immobilien. So hat sich das Transaktions- volumen bei diesem Immobiliensegment in den ersten neun Monaten des Jahres im Vergleich zum Vorjahr nahezu verdoppelt.

Die **Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG** erzielte in den ersten neun Monaten des Jahres 2015 mit ihren Objekten eine durchschnittliche

Mietrendite von 13,8%. Erfolgreiche Veräuße- rungen wurden in den Objekten Ludwigshafen (Blütenweg) und Leipzig (Holbeinstr. 38-48) getätigt. Für das letzte Quartal 2015 sind weitere Veräußerungen geplant.

Beteiligungsprojekte Distressed Real Estate (DRE): Im DRE III (Duisburg, Hanielstraße) sind im „Roten Riesen“ rund 70% der Wohnungen vermietet. Dadurch, dass wir die Kioskfläche im Erdgeschoss des Roten Riesen per 01.08.2015 neu vermieten konnten, hat sich der Anteil der vermieteten Gewerbefläche auf 61% erhöht.

Die Beteiligung DRE IV weist zum Ende des dritten Quartals einen Vermietungsstand von knapp 50% aus.

Bei der Immobilienbeteiligung DRE V (Bergheim) liegt der Vermietungsstand per 30.09. bei etwa 70%. Mit einem Investor, der sich für den Global- kauf unserer Einheiten interessiert, führen wir noch Verhandlungen, die in Kürze zum erhofften Abschluss führen sollen.

IMMOBILIENRENDITE

Immobilienobjekte	Laufendes Jahr
Zielrendite ¹	6,5%
Istrendite²	19,4%
Belegungsquote ³	100%

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



Ludwigshafen, Blütenweg

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 vom Münchner Investment Manager Golding Capital Partners verwaltet wird, sind der Südwest Finanz Vermittlung Dritte AG in 2015 insgesamt 400 TEUR zugeflossen. Die Höhe der Ausschüttung entspricht vier Prozent des Nominalkapitals. Mit der nächsten Ausschüttung wird im vierten Quartal 2015 gerechnet.

Die **Container-Schifffahrt** kämpft mittlerweile das siebte Jahr mit Überkapazitäten, denen unter anderem niedrige Frachtraten entgegenstehen. Die hohe Anzahl an Neubauablieferungen erschweren das Umfeld zusätzlich.

Ähnlich verhält es sich bei der **Offshore-Schifffahrt**, die die Folgen des Ölpreisverfalles zu spüren bekommt: Charrerraten und die Auslastung der Plattform Supply Vessels sind deutlich gesunken. In der Konsequenz mussten viele Schiffe aufgelegt werden.

Die Schiffsfondsgesellschaften müssen in der Folge zu deutlich niedrigeren Raten als ursprünglich kalkuliert verchartern. Aufgrund dessen verschieben die Schiffsfondsgesellschaften die Ausschüttungen, um keine zusätzlichen Liquiditätsprobleme zu generieren.