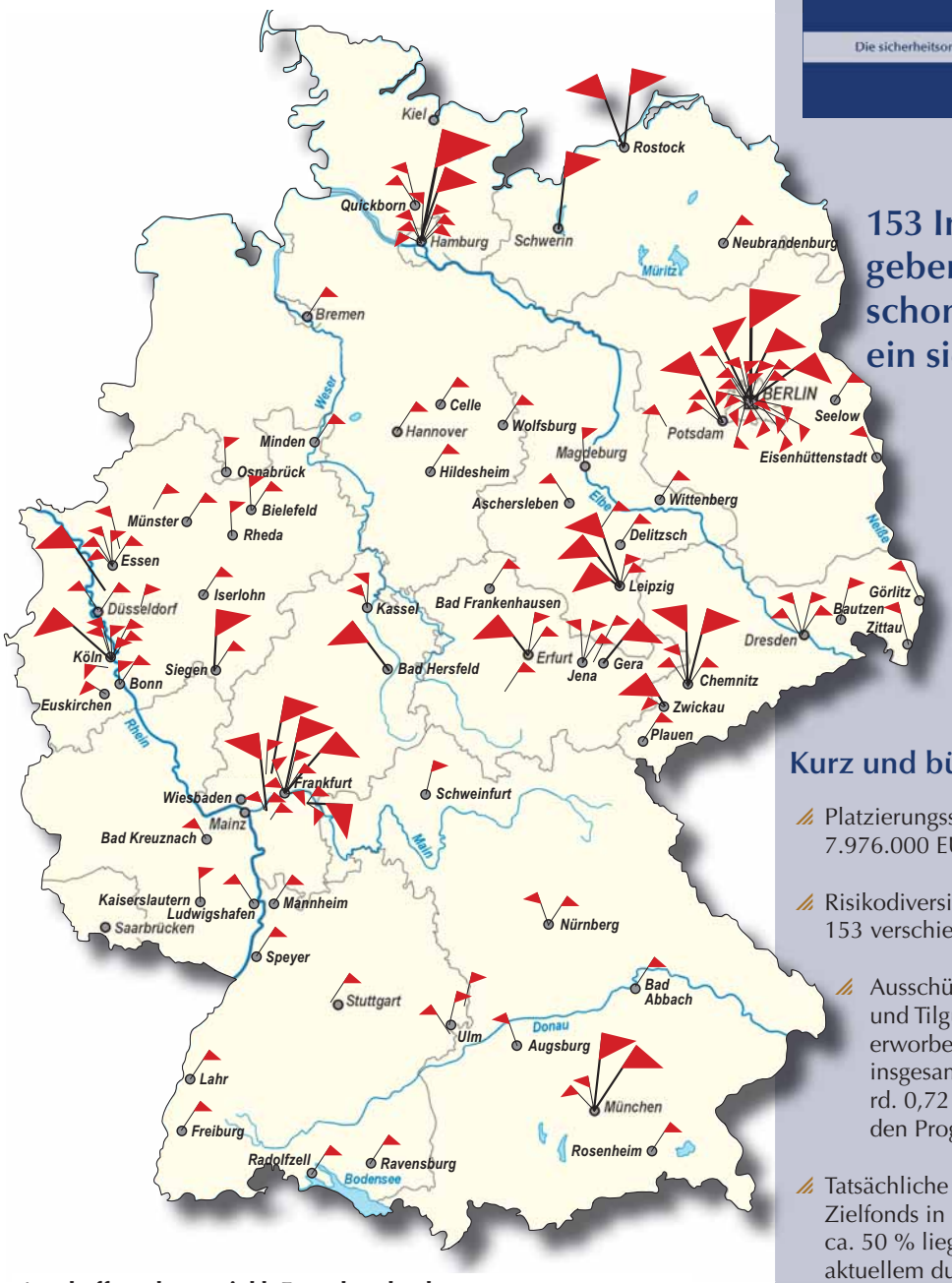
asuco 2 Zweitmarktfonds

Zwischenbericht 31.12.2010

Mit diesem Zwischenbericht informieren wir über den aktuellen Stand des Immobilien-Zweitmarktfonds asuco 2 Zweitmarktfonds GmbH & Co. KG (nachfolgend: asuco 2 oder Fondsgesellschaft). Dabei haben wir versucht, die Vielzahl an Informationen möglichst transparent, verständlich und übersichtlich darzustellen.



Anschaffungskosten inkl. Erwerbsnebenkosten

> 500 TEUR > 100 TEUR < 100 TEUR

153 Immobilien geben Ihrer Investition schon jetzt ein sicheres Fundament

Kurz und bündig

- Platzierungsstand zum 31.12.2010: 7.976.000 EUR.
- Risikodiversifikation auf 75 Zielfonds mit 153 verschiedenen Immobilien.
- Ausschüttungsrendite für 2010 und Tilgungsgewinn in 2009 der erworbenen Zielfonds von insgesamt ca. 10,37 % liegen um rd. 0,72 Prozentpunkte p.a. über den Prognoseannahmen.
- Tatsächliche Anschaffungskosten der Zielfonds in Höhe von durchschnittlich ca. 50 % liegen deutlich unter deren aktuellem durchschnittlichen inneren Wert in Höhe von ca. 56 %–74 %.
- Auflösung der ersten Investition bereits mit ca. 193 % Gewinn realisiert.

Fondskonzept

Die Fondsgesellschaft investiert ihr Fondsvermögen an dem asuco 1 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG (Dachfonds). Dieser von der asuco-Unternehmensgruppe gemangte Dachfonds investiert sein Fondsvermögen unter Beachtung von Investitionskriterien überwiegend in eine Vielzahl von geschlossenen Immobilienfonds (Zielfonds) durch Kauf auf dem Zweitmarkt.

Der Zweitmarkt ist der Markt, auf dem Anleger, die sich z.B. in einer persönlichen Notlage befinden, ihre erworbenen Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds veräußern.

Platzierungsstand

Zum 31.12.2010 wurden 7.976.000 EUR Kommanditkapital bei Anlegern platziert.

Das Zeichnungskapital beträgt maximal 30.000.000 EUR und wird zum Emissionskurs von 100 % zzgl. 5 % Agio angeboten. Das öffentliche Angebot endet mit Vollplatzierung des maximalen Zeichnungskapitals, spätestens per 31.12.2011. Eine vorzeitige Schließung ist nicht möglich. Lediglich bei einer Überzeichnung können Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen gekürzt werden.

Das aktuelle Portfolio von Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds (Zielfonds) des Dachfonds

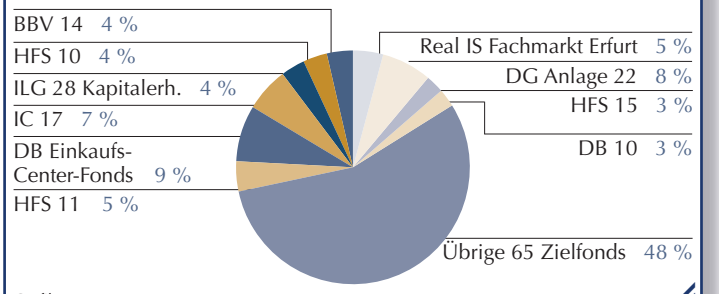
Der Dachfonds hat seit Investitionsbeginn im 4. Quartal 2009 bis zum 31.12.2010 insgesamt 235 Ankäufe am Zweitmarkt und zwei Zeichnungen am Erstmarkt getätigt. Er ist an 75 Zielfonds von 19 verschiedenen Initiatoren beteiligt (acht Beteiligungen werden über die Tochtergesellschaft asuco 1 pro GmbH gehalten) und partizipiert damit an der Entwicklung von insgesamt 153 Immobilien. Die gesamten Anschaffungskosten inkl. Erwerbsnebenkosten belaufen sich auf ca. 12,3 Mio. EUR.

Bestandsanalyse

Nachfolgend erläutern wir die Zusammensetzung des aktuellen Portfolios an geschlossenen Immobilienfonds (Zielfonds) nach unterschiedlichen Kriterien:

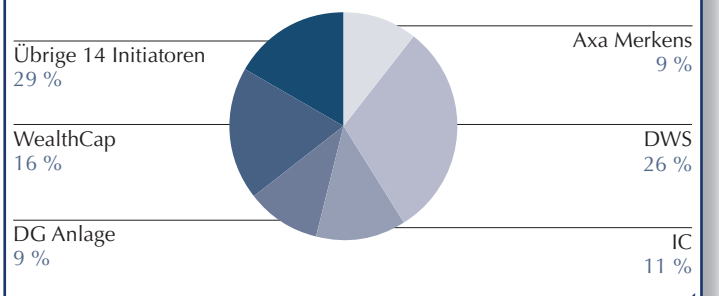
- 100 % der Zielfonds investieren in den deutschen Immobilienmarkt. Dieser wird von institutionellen Investoren als einer der derzeit weltweit attraktivsten Immobilienmärkte eingestuft.
- Ca. 71 % der Zielfonds wurden von fünf Initiatoren (Axa Merkens, DG Anlage, DWS, IC, WealthCap) aufgelegt, bei denen es sich ausschließlich um langjährig am Markt befindliche und damit erfahrene Emissionshäuser handelt (vgl. unten stehende Abbildung).
- Die zehn größten Einzelinvestitionen, die ca. 52 % des aktuellen Portfolios repräsentieren, zeichnen sich durch attraktive Standorte, langfristige Mietverträge und/oder bonitätsstarke Mieter aus (vgl. unten stehende Abbildung sowie die Beschreibung der Zielfonds ab Seite 5).
- Bei den Nutzungsarten dominieren der Einzelhandel (ca. 45 %) und die Büronutzung (ca. 33 %). Beide Nutzungsarten sind auch Investitionsschwerpunkt institutioneller Investoren. Insbesondere der Einzelhandel hat sich als sehr krisensicher erwiesen. Spezial-

Die größten Fondsbeteiligungen
in % der gesamten Anschaffungskosten inkl. Erwerbsnebenkosten



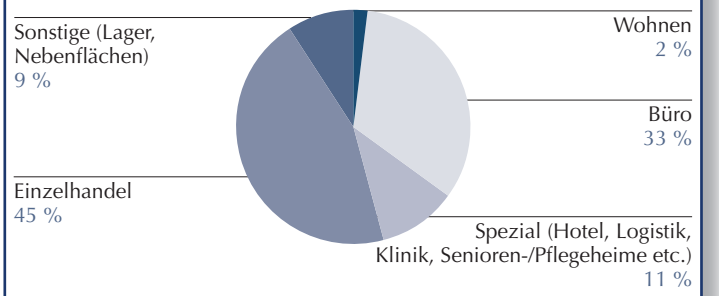
Grafik: asuco

Bestandsverteilung nach Initiatoren
in % der gesamten Anschaffungskosten inkl. Erwerbsnebenkosten



Grafik: asuco

Bestandsverteilung nach Nutzungsarten
in % der jeweiligen Anschaffungskosten inkl. Erwerbsnebenkosten



Grafik: asuco

immobilien wie z.B. Seniorenpflegeheime, Hotels und Logistikgebäude sind dagegen mit ca. 11 % aufgrund der höheren Risiken bei der Nachvermietung von untergeordneter Bedeutung (vgl. Abbildung Seite 2).

- Die von den Zielfonds gehaltenen Immobilien weisen einen Vermietungsstand von rd. 98 % auf.

- Das aktuelle Portfolio von Zielfonds weist durchschnittlich eine Ausschüttungsrendite für 2010[2] in Höhe von ca. 7,10 % und einen jährlichen Tilgungsgewinn in 2009[3] in Höhe von ca. 3,27 % auf. Die Annahmen der Prognoserechnung der Fondsgesellschaft liegen mit ca. 7,04 % bzw. ca. 2,61 % p.a. unter den o.g. Ist-Werten des bisher erworbenen Portfolios und bestätigen die konservativen Prognoseannahmen (vgl. unten stehende Abbildung). Hierbei ist zu beachten, dass der Dachfonds die Ausschüttungsrendite jährlich erhält, die Tilgungsgewinne dagegen zwar jährlich anfallen, jedoch erst bei Verkauf der Immobilie und/oder Liquidation des jeweiligen Zielfonds kumuliert von dem Dachfonds vereinnahmt werden.

- Der Dachfonds hat die Zielfonds inkl. der Erwerbsnebenkosten zu einem Preis in Höhe von durchschnittlich ca. 50 % des Kommanditkapitals der Zielfonds erworben (vgl. nebenstehende Abbildung). Der durchschnittliche innere Wert[4] der erworbenen Zielfonds beträgt dagegen zwischen ca. 56 % (Bewertung der Immobilien bei Ansatz der nachhaltig erzielbaren Marktmiete) und ca. 74 % (Bewertung der Immobilien bei Ansatz der Ist-Miete).

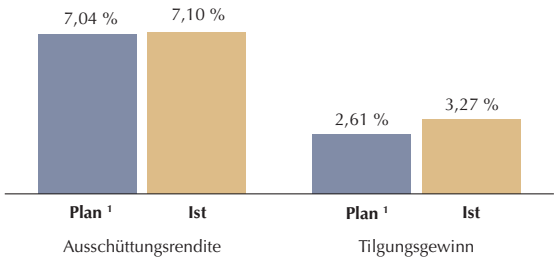
- Der RWI-Fonds 47, an dem sich der Dachfonds im Frühjahr 2010 beteiligt hat, befindet sich seit Herbst 2010 in Liquidation. Der von dem Dachfonds erzielte Gewinn von voraussichtlich ca. 193 % bestätigt die Chancen am Zweitmarkt, auch wenn solche Erfolge in diesem Umfang nicht planbar sind (vgl. nebenstehende Übersicht).

Voraussichtliche Erlöse aus der Auflösung von Zielfonds

Fonds	Erwerbs-jahr	Anschaffungskosten inkl. Erwerbs-nebenkosten	Gewinn in % der Anschaffungskosten inkl. Erwerbsnebenkosten
RWI 47	2010	20.153,06 EUR	193 %

Ausschüttungsrendite 2010 und Tilgungsgewinn 2009

in % der gesamten Anschaffungskosten inkl. Erwerbsnebenkosten

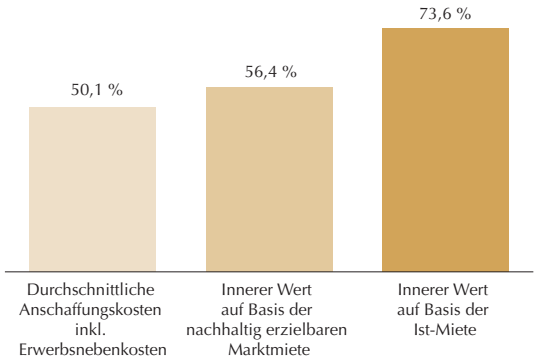


1 mittleres Szenario

Grafik: asuco

Anschaffungskosten inkl. Erwerbsnebenkosten versus Innerer Wert

in % des erworbenen Kommanditkapitals an den Zielfonds



Grafik: asuco

1 Alle Angaben basieren auf den Geschäftsberichten 2009 und Berechnungen der asuco (Ausnahmen: Geschäftsbericht 2008 bei den Zielfonds DS 34, HL 30, ILG 31, IVG Wert-Konzept Gudvanger Straße und RWI 47 bzw. Verkaufsunterlagen beim Zielfonds ILG 28 Kapitalerhöhung).

2 Die **durchschnittliche Ausschüttungsrendite** 2010 ist die für 2010 prognostizierte jährliche Ausschüttung der Zielfonds in Prozent bezogen auf die Anschaffungskosten inkl. Erwerbsnebenkosten.
Der in Liquidation befindliche Zielfonds RWI 47 wurde nicht berücksichtigt.

3 Der **durchschnittliche Tilgungsgewinn** 2009 ist die in 2009 eingetretene Reduzierung der Nettoverschuldung (Fremdkapital, Liquiditätsreserve) nach Ausschüttungen auf Ebene der Zielfonds in Prozent bezogen auf die Anschaffungskosten inkl. Erwerbsnebenkosten. Bei Darlehen in Fremdwährung werden in 2009 nicht realisierte Währungsgewinne bzw. -verluste nicht berücksichtigt. Der Tilgungsgewinn einzelner Zielfonds wird u.a. beeinflusst von Sondereffekten bei den Einnahmen (z.B. einmalige Abfindungszahlungen, Entschädigungen von Versicherungen) und bei den Ausgaben (z.B. Neubaumaßnahmen, umfangreiche Sanierungs- oder Umbaukosten, einmalige Zinsvorauszahlungen, Sonderausschüttungen). Die Wirkung dieser Sondereffekte auf den durchschnittlichen Tilgungsgewinn ist umso größer, je höher die Beteiligung des Dachfonds an dem Zielfonds ist, bei dem diese Sondereffekte auftreten.
Der in Liquidation befindliche Zielfonds RWI 47 wurde nicht berücksichtigt. Beim Zielfonds IC 17 wurde der Finanzierungsaufwand zum Erwerb des 10%igen Anteils an der Objektgesellschaft Quickborn nicht berücksichtigt.

4 Der **innere Wert** ist der Wert, der sich bei einer zeitnahen Auflösung/Liquidation der erworbenen Zielfonds ergeben würde.
Der in Liquidation befindliche Zielfonds RWI 47 wurde nicht berücksichtigt.

Alleinstellungsmerkmale asuco 2

- Im Marktvergleich geringe sogenannte „weiche Kosten“ ermöglichen einen günstigen indirekten Immobilienerwerb
- Erste „echte“ erfolgsabhängige Vergütung auf Ebene des Dachfonds durch Beteiligung der asuco auch an unterdurchschnittlicher Performance schafft gleichgerichtete Interessen von Anleger und Anbieter
- Konservative Prognoseannahmen
- Expertise der asuco am Zweitmarkt

Fazit

Wie das oben dargestellte Portfolio von Beteiligungen an Zielfonds zeigt, ermöglicht der Zweitmarkt eine indirekte Investition in ausgewählte deutsche Qualitätsimmobilien und das häufig erheblich unter deren Markt-/Verkehrswert (vgl. auch die realisierten Kaufpreisfaktoren der auf den Seiten 4, 5, 8 dargestellten Immobilien). Die bei Auflösung/Liquidation der jeweiligen Zielfonds realisierbaren stillen Reserven, die zukünftige Ertragskraft sowie Wertzuwachschancen der Immobilien ergeben hohe Renditeperspektiven bei einer ausgeprägten Sicherheitsorientierung, denn bereits heute ist eine Diversifikation auf verschiedenste Immobilientypen, Nutzungsarten, Standorte, Mieter etc. erreicht.

Beschreibung der zehn größten Einzelinvestitionen in Zielfonds (Anschaffungskosten inkl. Erwerbsnebenkosten)

DB Einkaufs-Center-Immobilienfonds (1.128 TEUR)

Es erfolgt eine Beteiligung über sechs Objektgesellschaften zu rd. 30 % an 16 Immobilien. Dabei handelt es sich um:

- „Allee-Center“ Essen
- „Alstertal-Einkaufszentrum“ Hamburg
- „Marktplatz-Center“ Neubrandenburg
- „Stadt-Galerie“ Plauen
- Drei Bürogebäude Hamburg
- „DEZ“ Kassel
- „Rhein-Center“ Köln
- „Franken-Center“ Nürnberg
- Büro- und Geschäftshaus Hamburg
- „Kornmarkt-Center“ Bautzen
- „Hessen-Center“ Frankfurt/Main
- „LEO-Center“ Leonberg
- „Roland-Center“ Bremen
- „EASTGATE“ Berlin

Die rd. 414.300 qm Mietflächen sind weitgehend voll vermietet. Der Zielfonds wird für 2010 voraussichtlich ca. 28 % ausschütten.

DG Anlage 22 (971 TEUR)

Der Zielfonds ist Erbbauberechtigter (bis zum Jahr 2060) der unter Denkmalschutz stehenden „Wandelhalle“, einem 2-geschossigen Einkaufszentrum über den Gleisanlagen des Hamburger Hauptbahnhofs. Der Hauptbahnhof ist einer der frequentiertesten Plätze in Deutschland. Die Mietfläche von ca. 11.100 qm ist bis zum 31.05.2016 an ein Konzernunternehmen der DZ-Bank vermietet, das seinerseits die Mietflächen an über 50 Mieter untervermietet hat. Der Zielfonds partizipiert an den Überschüssen des Generalmieters und wird für 2010 voraussichtlich mindestens 4 % ausschütten.

EASTGATE, Berlin

Kaufpreis inkl. Erwerbsnebenkosten	10,5-faches
Markt-/Verkehrswert	14-faches

IC 17 (864 TEUR)

Der Zielfonds ist Eigentümer eines überwiegend an die comdirect bank vermieteten Bürogebäudes mit einer Mietfläche von ca. 11.364 qm sowie eines bis 2021 vermieteten 86-Zimmer ETAP-Hotels jeweils in Quickborn gelegen. Außerdem ist der Zielfonds über eine Objektgesellschaft zu 94,3 % Eigentümer an einem Bürogebäude in Eschborn mit einer Mietfläche von ca. 8.614 qm. Das Gebäude ist zu rd. 93 % an Vodafone und Techem vermietet. Schließlich ist der Zielfonds über eine Objektgesellschaft zu 95,5 % Eigentümer an zwei Senioren-Pflegeheimen in Zwickau, deren insgesamt ca. 199 Betten bis 2037 an die in Zwickau ansässige Senioren- und Pflegeheim GmbH vermietet sind. Der Zielfonds wird für 2010 voraussichtlich 4 % ausschütten.

HFS 11 (639 TEUR)

Der Zielfonds ist Eigentümer der Gropius Passagen in Berlin, die nach wie vor Berlins größtes und, was die Angebotspalette betrifft, das vielfältigste Einkaufszentrum darstellen. Über 180 Fachgeschäfte, Dienstleister, Restaurants, Cafés und ein Multiplex-Kino sowie der integrierte U-Bahnhof machen die Gropius Passagen zu einem der attraktivsten Einzelhandelsstandorte Berlins. Die rd. 101.200 qm Mietflächen sind zu rd. 97,3 % vermietet. Darüber hinaus ist der Zielfonds Eigentümer des Amerikahauses in Bielefeld, ein langfristig, weitgehend vollständig an die Stadt Bielefeld vermietetes Wohn- und Geschäftshaus mit rd. 20.607 qm Mietfläche. Schließlich ist der HFS 11 Eigentümer eines weitgehend vollständig an die Deutsche Telekom vermieteten Komplexes in Bielefeld mit rd. 44.526 qm Mietfläche. Der Zielfonds wird für 2010 voraussichtlich 3 % ausschütten.

Real I.S. Fachmarktzentrum Erfurt (608 TEUR)

Der Zielfonds ist Eigentümer eines auf einem Erbbaugrundstück errichteten Fachmarktes in Erfurt. Die Mietfläche beträgt rd. 7.412 qm. Hiervon hat Kaufland rd. 5.551 qm bis 2017 langfristig angemietet. Der Zielfonds wird für 2010 voraussichtlich 5,5 % ausschütten.

Untergesellschaft des ILG 28 (492 TEUR)

Der Zielfonds ist Eigentümer eines im Jahr 2011 zu errichtenden Erweiterungsbaus des Ring-Centers in Offenbach. Die vermietbare Fläche von ca. 4.400 qm ist u.a. an Fressnapf, kik, McFit weitgehend vollvermietet. Der Zielfonds wird für 2011 voraussichtlich 2,5 % und ab 2012 voraussichtlich 7 % ausschütten.

HFS 10 (485 TEUR)
Der Zielfonds ist Eigentümer eines Behördenzentrums in Frankfurt/Main. Die ca. 88.167 qm Mietfläche sind bis 2034 an das Land Hessen vermietet. Darüber hinaus ist der Zielfonds über eine Objektgesellschaft zu 94 % Eigentümer des 8-geschossigen Einkaufszentrums „Das Schloss“ sowie zwei benachbarter Wohngebäude in 1A-Einzelhandelslage in der Schlossstraße in Berlin. Die rd. 30.000 qm Einzelhandelsfläche mit rd. 80 Mietern, die rd. 18.300 qm Büro-, Dienstleistungs- und Lagerflächen sowie die rd. 4.415 qm Wohnflächen sind zu rd. 98 % vermietet. Außerdem ist der Zielfonds zu 94 % Eigentümer der Bahnhofspassagen in Potsdam. Die vermietbare Fläche von ca. 56.075 qm des in den Hauptbahnhof integrierten Einkaufszentrums ist zu rd. 85 % vermietet. Der Zielfonds wird für 2010 voraussichtlich 6 % (Steuervariante) bzw. 6,5 % (Ausschüttungsvariante) ausschütten.

Gropius Passagen, Berlin
Kaufpreis inkl. Erwerbsnebenkosten 12,1-faches
Markt-/Verkehrswert 14-faches

BBV 14 (455 TEUR)
Der Zielfonds ist Eigentümer des 5-geschossigen Hotel- und Geschäftshauses „Galerie Rostocker Hof“ in Rostock. Die ca. 19.179 qm Mietfläche der zentral gelegenen Einkaufspassage und des 4-Sterne-Hotels sind weitgehend voll vermietet. Darüber hinaus ist der Zielfonds Eigentümer eines Bürogebäudes am Spreebogen in Berlin. Die ca. 9.863 qm Mietfläche sind zu rd. 94 % vermietet. Außerdem ist der Zielfonds Eigentümer eines Bürogebäudes in Dresden, dessen ca. 8.852 qm Mietfläche zu 88 % u.a. an die Bundesagentur für Arbeit vermietet sind. Der Zielfonds wird für 2010 voraussichtlich keine Ausschüttungen leisten. Der von dem Zielfonds ermittelte innere Wert liegt mit 30,1 % des Zeichnungsbetrages allerdings erheblich über dem Kaufpreis des Dachfonds in Höhe von 9,0 % (inkl. Erwerbsnebenkosten). Der Anteil wurde über die asuco 1 pro GmbH erworben, da zusammen mit anderen Gesellschaftern eine zeitnahe Liquidation des Zielfonds angestrebt wird, um den tatsächlichen Wert der Beteiligung zu realisieren.

Moritz-Rehabilitationsklinik, Bad Klosterlausnitz
Kaufpreis inkl. Erwerbsnebenkosten 10-faches
Markt-/Verkehrswert 11-faches

HFS 15 (427 TEUR)
Der Zielfonds ist mittelbar über eine Objektgesellschaft Eigentümer der Galerie Roter Turm im Zentrum von Chemnitz. Die rd. 36.722 qm Mietfläche, verteilt auf vier Verkaufsebenen und ein Multiplex-Kino, sind an über 60 Mieter vermietet. Der Vermietungsstand liegt bei rund 93,9 %. Darüber hinaus ist der Zielfonds Eigentümer eines bis mindestens 2017 an die Stadt Chemnitz vermieteten Büro- und Verwaltungsgebäudes mit ca. 12.113 qm Mietfläche, ein großteils bis 2020 an Kaufland vermietetes Einkaufszentrum in Radolfzell mit ca. 7.467 qm Mietfläche, ein bis 2013 an Continental vermietetes Logistikzentrum in Neu-Ulm mit ca. 16.325 qm Mietfläche sowie von drei Wohnungen in Dresden mit einer Mietfläche von ca. 208 qm. Der Zielfonds wird für 2010 voraussichtlich 4 % ausschütten.

Wandelhalle Hauptbahnhof, Hamburg
Kaufpreis inkl. Erwerbsnebenkosten 9,3-faches
Markt-/Verkehrswert 14,5-faches

DB 10 (406 TEUR)
Der Anleger ist über vier Objektgesellschaften an dem 3-geschossigen Einkaufszentrum „Ring-Center II“ in Berlin, an dem 3-geschossigen Einkaufszentrum „City-Galerie“ in Siegen, an dem 3-geschossigen Einkaufszentrum „Schlosspark-Center“ in Schwerin und an dem 5-geschossigen Einkaufszentrum „City-Point“ in Nürnberg beteiligt. Die rund 102.615 qm Mietflächen sind weitgehend voll vermietet. Der Zielfonds wird für 2010 voraussichtlich 13,25 % (inkl. ca. 9 % Sonderzahlung) ausschütten.

Olympia-Einkaufszentrum, München
Kaufpreis inkl. Erwerbsnebenkosten 9,6-faches
Markt-/Verkehrswert 14-faches

Bestandsübersicht des Dachfonds – Stand: 31.12.2010 [1]

Zielfonds	Objektbezeichnung	Objekttyp	Mietfläche in qm	Vermietungs-stand in %	Anschaffungs-kosten inkl. Erwerbsneben-kosten in EUR
BBV 10	Marktkauf, Münster	Baumarkt	7.353	100,00	13.732,50
	Hammer-Markt und McFit, Osnabrück	Baumarkt und Fitnesscenter	4.207	100,00	
	Büro- und Geschäftshaus, Rheda-Wiedenbrück	Büro- und Geschäftshaus	2.230	71,39	
	Büro- und Geschäftshaus, Wittenberg	Büro- und Geschäftshaus	14.710	90,03	
	Bürogebäude, Langen	Bürogebäude	14.015	79,56	
	„City-Center“, Eisenhüttenstadt	Einkaufszentrum	40.101	100,00	
	Büro- und Geschäftshaus, Genthin	Büro- und Geschäftshaus	1.275	89,10	
	Praktiker- und Hammer-Markt, Celle	Baumarkt	10.611	100,00	
	K+K-Markt, Ahaus	SB-Warenhaus	2.054	94,60	
BBV 14	„Am Spreebogen“, Berlin	Bürogebäude	9.851	93,84	455.054,91
	Büro- und Geschäftshaus, Dresden	Büro- und Geschäftshaus	8.852	88,25	
	„Galerie Rostocker Hof“, Rostock	Hotel und Geschäftshaus	19.179	98,99	
CFB 134	Hochtief Prisma, Frankfurt am Main	Bürogebäude	44.734	100,00	15.667,27
CFB 137	Commerzbank „Trading Center“, Frankfurt/Main	Bürogebäude	60.780	100,00	188.396,27
CFB 145	„quatron“, Düsseldorf	Bürogebäude	21.963	100,00	39.912,50
Columbus 15	Brasilianische Botschaft, Berlin	Bürogebäude	7.329	100,00	78.994,59
DB 1	Technisches Zentrum, Schkeuditz bei Leipzig	Bürogebäude	31.258	100,00	339.900,00
DB 2	„Drehscheibe“, Bochum	Einkaufszentrum	12.300	94,31	9.640,80
DB 5	Büro- und Geschäftshaus, Halle	Büro- und Geschäftshaus	9.562	100,00	10.712,00
DB 6	„Olympia-Einkaufszentrum“, München	Einkaufszentrum	39.500	99,49	380.201,25
DB 7	„Promenaden Hauptbahnhof“, Leipzig	Einkaufszentrum	43.345	99,64	141.224,33
	„Hansehaus“, Hamburg	Büro- und Wohngebäude	16.732	91,53	
	„Wilhelmgalerie“, Potsdam	Büro- und Geschäftshaus	15.054	96,75	
DB 8	Bank- und Geschäftshaus, Rostock	Büro- und Geschäftshaus	3.570	100,00	227.354,17
DB 10	„Ring-Center II“, Berlin	Einkaufszentrum	20.058	99,66	405.656,13
	„City-Galerie“, Siegen	Einkaufszentrum	32.467	99,83	
	„Schlosspark-Center“, Schwerin	Einkaufszentrum	32.456	99,85	
	„City-Point“, Nürnberg	Einkaufszentrum	17.634	91,81	
DB 11	„Spree-Schlange“, Berlin	Wohngebäude	30.629	100,00	81.290,36
DB 12	„Main-Taunus-Zentrum“, Sulzbach am Taunus	Einkaufszentrum	103.200	100,00	24.534,21
DB 20	Deutsche Bank „Alter Wall“, Hamburg	Bürogebäude	16.003	100,00	189.301,11
DB Einkaufs-Center-Immobilienfonds	„Allee-Center“, Essen	Einkaufszentrum	414.300	99,71	1.128.439,98
	„Alstertal-Einkaufszentrum“, Hamburg	Einkaufszentrum			
	„DEZ“, Kassel	Einkaufszentrum		Angegeben sind die Mietflächen aller 16 Immobilien.	
	„EASTGATE“, Berlin	Einkaufszentrum			
	„Franken-Center“, Nürnberg	Einkaufszentrum			
	„Hessen-Center“, Frankfurt/Main	Einkaufszentrum			
	„Kornmarkt-Center“, Bautzen	Einkaufszentrum			
	“LEO-Center“, Leonberg	Einkaufszentrum			
	„Marktplatz-Center“, Neubrandenburg	Einkaufszentrum			
	„Rhein-Center“, Köln	Einkaufszentrum			
	„Roland-Center“, Bremen	Einkaufszentrum			
	„Stadt-Galerie“, Plauen	Einkaufszentrum			
	Bürogebäude, Hamburg	Bürogebäude			
	Bürogebäude, Hamburg	Bürogebäude			
	Bürogebäude, Hamburg	Bürogebäude			
	Büro- und Geschäftshaus, Hamburg	Büro- und Geschäftshaus			
DB Kaufhof Lövenich-Weiden	Galeria Kaufhof, Köln	Geschäftshaus	9.851	100,00	82.789,19
DB Rathaus-Center Ludwigshafen	„Rathaus-Center“, Ludwigshafen	Einkaufszentrum	29.100	78,41	90.719,93
DG Anlage 12	BRK Seniorenheim, Bad Abbach	Seniorenheim	7.023	100,00	8.827,78
	BRK Seniorenheim, München	Seniorenheim	14.883	100,00	
DG Anlage 18	„Gildehof-Center“, Essen	Büro- und Geschäftshaus	32.653	99,63	37.257,47
	T-Systems-Rechenzentrum Frankfurt/Main	Bürogebäude	8.413	100,00	
DG Anlage 20	Ibis-Hotel Augsburg	Hotel	4.700	100,00	6.050,44
	Seniorenresidenz Kassel	Seniorenheim	5.700	100,00	
DG Anlage 22	„Wandelhalle“ Hauptbahnhof, Hamburg	Einkaufszentrum	11.100	100,00	970.844,94
DG Anlage 28	Büro-, Wohn- und Geschäftshaus, Frankfurt/Main	Büro-, Wohn- und Geschäftshaus	9.268	65,13	127.445,93
	Fachmarktzentrum, Lahr	Fachmarktzentrum	5.554	100,00	
	Groupe SEB, Offenbach	Bürogebäude	7.521	100,00	
DG Anlage Curent 2	Senioren-Wohnanlage, Rosenheim	Seniorenheim	9.770	100,00	7.577,67
Dr. Ebertz SWF 50	„A 71-Center“, Zella-Mehlis	Einkaufszentrum	30.936	89,56	19.872,05
DS 23	Columbia Hotel, Rüsselsheim	Hotel	7.025	100,00	156.456,13
DS 33	Einkaufszentrum, Bad Frankenhausen	SB-Warenhaus mit Baumarkt	8.234	100,00	5.086,88
DS 34	Einkaufszentrum, Seelow	Einkaufszentrum	16.892	97,89	7.995,93
DS 40	Senioren-Wohnpark, Aschersleben	Seniorenheim	10.600	100,00	42.355,53
Fundus 23	„Siegerland-Zentrum“, Siegen	Einkaufszentrum	14.059	93,73	59.360,19
Fundus 24	DETECON-Haus, Bonn	Bürogebäude	28.300	100,00	91.129,64
Fundus 25	Fachmarktzentrum, Delitzsch	Fachmarktzentrum	11.038	97,40	25.644,43
Fundus 32	„Forum Köpenick“, Berlin	Einkaufszentrum	40.596	96,30	157.497,43
HFS 6	Deutsche Rentenversicherung, Berlin	Bürogebäude	79.097	99,25	46.613,24
	„Business-Parc Rochusstraße“, Bonn	Bürogebäude	24.004	99,74	
HFS 8	Marktkauf, Speyer	SB-Warenhaus mit Baumarkt	19.704	100,00	148.693,69
	Technisches Rathaus, Chemnitz	Bürogebäude	13.650	100,00	
HFS 10 – steuerorientiert	„Behördenzentrum“, Frankfurt/Main	Bürogebäude	88.167	100,00	214.509,09
HFS 10 – ausschüttungsorientiert	„Das Schloss“, Berlin	Einkaufszentrum	42.698	99,50	270.006,00
	Zwei Wohngebäude, Berlin	Wohngebäude	4.415	95,54	
	„Bahnhofspassagen“, Potsdam	Büro- und Einkaufszentrum	56.075	85,00	

Zielfonds	Objektbezeichnung	Objekttyp	Mietfläche in qm	Vermietungs-stand in %	Anschaffungs-kosten inkl. Erwerbsneben-kosten in EUR
HFS 11	„Gropius Passagen“, Berlin	Einkaufszentrum	101.200	97,30	638.937,83
	„Amerikahaus“, Bielefeld	Büro- und Wohngebäude	20.600	90,10	
	Telekom-Areal, Bielefeld	Bürogebäude	44.526	100,00	
HFS 12	„City Carré“, Magdeburg	Büro- und Einkaufszentrum	130.000	89,94	4.838,26
	„Blautal-Center“, Ulm	Einkaufszentrum	44.289	100,00	
	„Goethe Galerie“, Jena	Büro- und Einkaufszentrum	80.355	100,00	
	Deutsche BKK, Wolfsburg	Bürogebäude	9.544	100,00	
HFS 15	„Galerie Roter Turm“, Chemnitz	Einkaufszentrum	36.722	93,90	427.037,98
	Technisches Rathaus, Chemnitz	Bürogebäude	12.113	99,70	
	Drei Wohnungen, Dresden	Wohngebäude	208	100,00	
	Continental-Logistikzentrum, Neu-Ulm	Logistikgebäude	16.325	100,00	
	„Mühlbach-Center“, Radolfzell	Einkaufszentrum	7.467	100,00	
HFS 16	Kaufhof-Hauptverwaltung, Köln	Bürogebäude	38.000	100,00	140.875,42
	Ford „Supplier-Park“, Köln	Logistikgebäude	53.811	100,00	
	Ford Parkhaus, Köln	Parkhaus	12.200	100,00	
	„Weststadt-Türme“, Essen	Bürogebäude	12.271	97,67	
	Iveco-Logistikzentrum, Langenau	Logistikgebäude	40.677	100,00	
	Call-Center, Schweinfurt	Bürogebäude	4.939	100,00	
HFS 18 – steuerorientiert	„O2“, Mannheim	Büro- und Geschäftshaus	14.879	100,00	10.300,00
HFS 18 – ausschüttungsorientiert	Telekom-Fernmeldeamt, Eschborn	Bürogebäude	29.878	100,00	40.391,45
	EDS-Niederlassung, Rüsselsheim	Bürogebäude	21.690	100,00	
	C&A, Bad Kreuznach	Geschäftshaus	4.820	100,00	
	C&A, Berlin	Geschäftshaus	6.587	100,00	
	C&A, Freiburg	Geschäftshaus	7.957	100,00	
	C&A, Gelsenkirchen	Geschäftshaus	8.323	100,00	
	C&A, Hildesheim	Geschäftshaus	6.698	100,00	
	C&A, Iserlohn	Geschäftshaus	5.628	100,00	
	C&A, Kaiserslautern	Geschäftshaus	6.043	100,00	
	C&A, Minden	Geschäftshaus	6.260	100,00	
	C&A, Ravensburg	Geschäftshaus	8.310	100,00	
	C&A, Wuppertal	Geschäftshaus	7.816	100,00	
HFS Leasing 1	Büro- und Geschäftshaus mit Baumarkt, München	Büro- und Geschäftshaus	49.584	100,00	32.927,58
HFS Leasing 7	„Fürstenhof“, Leipzig	Büro- und Geschäftshaus	13.273	100,00	38.627,90
	Bürogebäude, Schwalbach am Taunus	Bürogebäude	30.045	100,00	
HGA Berlin-Mitte 1	„August-Boeckh-Haus“, Berlin	Büro-, Wohn- und Geschäftshaus	13.221	96,32	63.640,10
HGA Berlin-Mitte 2	NH-Hotel, Berlin	Hotel	25.220	100,00	18.475,63
HGA City-Fonds Hannover	„Ernst August Galerie“, Hannover	Einkaufszentrum	39.836	99,61	70.335,30
HIH Siemens-Areal München	Siemens-Areal, München	Büro- und Produktionsgebäude	371.671	100,00	248.519,99
HL 30	„Pohland-Passage“, Dresden	Büro- und Geschäftshaus	9.811	100,00	351.144,80
	„ListBogen“, Leipzig	Büro- und Geschäftshaus	24.723	100,00	
IC 17	Bürocenter, Eschborn	Bürogebäude	8.614	91,28	863.674,25
	Bürogebäude, Quickborn	Bürogebäude	11.364	93,30	
	ETAP-Hotel, Quickborn	Hotel	1.620	100,00	
	Haus „Muldenblick“, Zwickau	Seniorenheim	3.554	100,00	
	Haus „Schlobigpark“, Zwickau	Seniorenheim	6.803	100,00	
ILG 27	„Dreiländerpark“, Zittau	SB-Warenhaus	13.565	100,00	10.630,03
	REWE-Markt, Görlitz	SB-Warenhaus	3.549	100,00	
ILG 28	„Ring Center“, Offenbach	Fachmarktzentrum	33.416	100,00	90.399,13
ILG 28 Kapitalerhöhung	„Ring Center“, Offenbach (Erweiterungsbau)	Fachmarktzentrum	4.410	96,15	491.825,00
ILG 31	„Giesler-Galerie“, Brühl	Einkaufszentrum	18.473	98,31	23.517,71
	Fachmarktzentrum, Euskirchen	Fachmarktzentrum	8.291	100,00	
IVG Wert-Konzept Gudvanger Straße	Wohnhausanlage Prenzlauer Berg, Berlin	Wohngebäude	42.034	99,70	67.929,48
KapHag 54	Bürogebäude, Berlin	Bürogebäude	14.919	100,00	28.742,45
Merkens 3	Real-Markt, Heiligenhaus	SB-Warenhaus	9.185	100,00	247.984,13
Merkens 7	Büro- und Geschäftshaus, Erfurt	Büro- und Geschäftshaus	1.453	64,07	19.570,00
	„Moritz-Rehabilitationsklinik“, Bad Klosterlausnitz	Klinik	17.339	100,00	
Merkens 15	„Sachsen-Allee“, Chemnitz	Einkaufszentrum	42.730	99,34	249.317,94
Merkens 16	Bürgerverwaltungszentrum „Moritzhof“, Chemnitz	Bürogebäude	17.745	100,00	63.138,24
Merkens 19	AXA-Hauptverwaltung, Köln	Bürogebäude	76.066	100,00	405.194,59
Merkens 23	AXA-Hauptverwaltung, Köln (Erweiterungsbau)	Bürogebäude	55.401	100,00	67.200,53
Real IS/DB Real Estate CityInvest	IBM-Niederlassung, Düsseldorf	Bürogebäude	18.600	100,00	36.951,25
	Evonik Steag-Zentrale, Essen	Bürogebäude	22.500	100,00	
	„Zentrum Schöneweide“, Berlin	Einkaufszentrum	21.810	100,00	
Real IS Berlin Mitte 1	„KontorVerde“, Berlin	Büro-, Wohn- und Geschäftshaus	6.495	91,59	10.531,75
	„Kronenpalais“, Berlin	Büro-, Wohn- und Geschäftshaus	4.836	100,00	
Real IS Berlin Schönhauser Allee Arcaden	„Schönhauser Allee Arcaden“, Berlin	Einkaufszentrum	28.892	98,30	159.008,83
Real IS Dresden Falkenbrunnen	Bürozentrum „Falkenbrunnen“, Dresden	Büro- und Geschäftshaus	20.573	94,19	5.289,05
Real IS Erfurt und Jena	„City-Carré“, Jena	Büro-, Wohn- und Geschäftshaus	10.951	96,21	3.258,29
	City-Haus Erfurt	Büro-, Wohn- und Geschäftshaus	6.136	69,31	
Real IS Essen Holle-Karree	Dt. Rentenversicherung Bahn/See, Essen	Bürogebäude	11.133	100,00	29.259,73
Real IS Fachmarktzentrum Erfurt	Fachmarktzentrum, Erfurt	SB-Warenhaus	7.412	97,36	608.254,40
Real IS Friedrich-List-Haus	„Listhaus“, Leipzig	Büro-, Wohn- und Geschäftshaus	38.415	82,06	95.217,71
Real IS Gewerbepark Jena	„Saalepark“, Jena	Büro- und Produktionsgebäude	16.316	99,03	32.200,38
RIAG Seniorenzentrum „Wendeberg“	Seniorenheim „Wendeberg“, Bad Hersfeld	Seniorenheim	3.733	100,00	168.778,30
RWI 47	„Ruhr-Park“, Bochum	Einkaufszentrum	Immobilie wurde 2010 veräußert		20.153,06
WestFonds 1	„Ulrichshaus“, Magdeburg	Büro- und Geschäftshaus	16.804	90,09	11.860,35
WestFonds 4	„Gera Arcaden“, Gera	Einkaufszentrum	38.395	91,22	145.642,50
75 Zielfonds	**154 Immobilien (davon eine verkauft)**		**3.799.390**	**97,92**	**12.348.327,28**

1 Alle Angaben basieren auf den Geschäftsberichten 2009 und Berechnungen der asuco (Ausnahmen: Geschäftsbericht 2008 bei den Zielfonds DS 34, HL 30, ILG 31, IVG Wert-Konzept Gudvanger Straße und RWI 47 bzw. Verkaufsunterlagen beim Zielfonds ILG 28 Kapitalerhöhung).

Auszüge aus der Presse und Fondsanalysen

DEAL MAGAZIN – Real Estate | Investment | Finance

Zweitmarktfonds sind die Gewinner in der Krise – 26.03.2009

„Kapitalanleger, die jetzt in geschlossene Zweitmarktfonds investieren, sind die großen Nutznießer der gegenwärtigen Krise auf den Anlagemärkten. Weil jetzt auch institutionelle Anleger ihre Beteiligungen an geschlossenen Fonds verstärkt auf dem Zweitmarkt zum Kauf anbieten, werden Fondsbeteiligungen (…) mit Abschlägen von 50 % gehandelt."

Philip Nerb – Werteanalysen geschlossener Fonds

04.02.2010

Summa summarum:
„...Basis-Investment mit einem bechtenswerten Ertragspotential ...
Bewertung mit ‚sehr gut' (1-)"

Fonds&Co.

Asuco Zweitmarktfonds 2

gut

Ausgabe 02/2010

Invest-Report – Unabhängige Bewertung von Kapitalanlagen

19.02.2010

Die Beteiligung ist solide konzipiert und sehr gut als Investitionsvehikel für große Vermögen geeignet.

Gesamturteil A- „sehr gut" Invest Report"

SCOPE

16.03.2010
Zusammenfassung:
Investmentrating: BBB- (überdurchschnittlich)
Renditeerwartung: A (Hoch)
Volatilität: BB (durchschnittlich)

Brasilianische Botschaft, Berlin

Kaufpreis inkl. Erwerbsnebenkosten	10-faches
Markt-/Verkehrswert	14,5-faches

Deutsche Bank „Alter Wall", Hamburg (Erbbaurecht)

Kaufpreis inkl. Erwerbsnebenkosten	9,7-faches
Markt-/Verkehrswert	12,5-faches

Deutsche Rentenversicherung, Berlin

Kaufpreis inkl. Erwerbsnebenkosten	9-faches
Markt-/Verkehrswert	14-faches

Dies ist eine unverbindliche Kurzinformation, die kein öffentliches Angebot darstellt. Grundlage des öffentlichen Angebotes einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist einzig der veröffentlichte Verkaufsprospekt sowie der 1. Nachtrag vom 15.01.2011. Diese Unterlagen sind kostenlos bei dem Anbieter der Beteiligungsangebote, der asuco Vertriebs GmbH, Thomas-Dehler-Str. 18, 81737 München erhältlich. Stand: Januar 2011