

asuco 2 Zweitmarktfonds

1. Nachtrag vom 15.01.2011

Nachtrag Nr. 1 nach § 11 Verkaufsprospektgesetz der asuco Vertriebs GmbH vom 15.01.2011 zu dem bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 21.01.2010 betreffend das öffentliche Angebot für von der asuco 2 Zweitmarktfonds GmbH & Co. KG begebene Kommandit- und Treuhandbeteiligungen.

Der Nachtrag Nr. 1 ergänzt das Beteiligungsangebot asuco 2 Zweitmarktfonds und ist für Zeichnungen ab dem 15.01.2011 integraler Bestandteil des Verkaufsprospekts vom 21.01.2010, der, abgesehen von den Änderungen und Ergänzungen dieses Nachtrags, weiterhin Gültigkeit behält. Der Nachtrag Nr. 1 ist an potentielle Anleger nur gemeinsam mit dem Verkaufsprospekt vom 21.01.2010 auszuhändigen.

Die asuco Vertriebs GmbH gibt als Anbieter zum 15.01.2011 folgende eingetretene Veränderungen im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 21.01.2010 bekannt:

Prospektverantwortung

Die Angaben zur „Prospektverantwortung“ haben sich im Vergleich zum Verkaufsprospekt (Seite 5) wie folgt geändert:

Verantwortlich für die Prospektaufstellung und den Inhalt des Verkaufsprospektes sind:

Anbieter

asuco Vertriebs GmbH
Pestalozzistraße 33
82041 Deisenhofen
(Sitz und Geschäftsanschrift)

und

Prospektherausgeber

asuco Geschäftsbesorgungs GmbH
Pestalozzistraße 33
82041 Deisenhofen
(Sitz und Geschäftsanschrift)

Erklärung zur Prospekthaftung

Die Angaben zum „Angabenvorbehalt“ sind im Vergleich zum Verkaufsprospekt (Seite 140) wie folgt zu ergänzen:

Die gesetzliche Prospekthaftung gemäß § 13 VerkProspG in Verbindung mit § 44 Abs. 1 Satz 1 BörsG kann nur von Anlegern geltend gemacht werden, welche binnen sechs Monaten ab dem ersten öffentlichen Angebot des Beteiligungsangebotes beigetreten sind. Der Anbieter asuco Vertriebs GmbH sieht hierin eine ungerechtfertigte Benachteiligung später beitretender Anleger und hat daher freiwillig durch selbständiges Schuldversprechen eine Haftung für Prospektfehler im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben unabhängig von der Ausschlussfrist des § 13 VerkProspG in Verbindung mit § 44 Abs. 1 Satz 1 BörsG übernommen. Damit können auch solche Anleger, die nach Ablauf von sechs Monaten nach dem ersten öffentlichen Angebot des Beteiligungsangebotes beigetreten sind, Ansprüche aus Prospekthaftung geltend machen.

Inhalt

- 1 Prospektverantwortung
- 1 Erklärung zur Prospektverantwortung
- 2 Beteiligungsangebot im Überblick
- 3 Risiken
- 4 Der Zweitmarkt für geschlossene Immobilienfonds
- 4 Der Immobilienmarkt in Deutschland
- 6 Investitionen der Fondsgesellschaft zum 31.12.2010
- 16 Rechtliches Konzept
- 18 Negativtestate
- 18 Verbraucherinformation für den Fernabsatz

Beteiligungsangebot im Überblick

Die Angaben zum „Beteiligungsangebot im Überblick“ sind im Vergleich zum Verkaufsprospekt (Seiten 8–17) wie folgt zu ergänzen bzw. zu aktualisieren:

Fondskonzept

Die Fondsgesellschaft wird sich mit ihrem geplanten Fondsvermögen in Höhe von 27,565 Mio. EUR an dem Kommanditkapital des asuco 1 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG (sog. genannter „Dachfonds“) ohne Zahlung eines Agios beteiligen. Dieser von der asuco-Unternehmensgruppe gemanagte Dachfonds, der ein geplantes Kommanditkapital von 100,01 Mio. EUR hat, investiert unter Beachtung von Investitionskriterien überwiegend in eine Vielzahl von geschlossenen Immobilienfonds (Zielfonds) durch Kauf auf dem Zweitmarkt. Die Zielfonds werden mittelbar über einen Treuhandkommanditisten bzw. eine Kapitalgesellschaft oder unmittelbar erworben.

Wenn im Nachfolgenden von „(erworbenen) Beteiligungen an Zielfonds“ die Rede ist, sind nicht die Beteiligungen der Fondsgesellschaft an dem Dachfonds gemeint, sondern die Beteiligungen des Dachfonds an einem breit gestreuten Portfolio von Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds.

Zeichnungsangebot

Das Zeichnungskapital beträgt maximal 30.000.000 EUR (Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen) und wird zum Emissionskurs von 100 % zzgl. 5 % Agio angeboten. Eine Mindestanzahl oder ein Mindestbetrag ist nicht erforderlich. 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.

Zum 31.12.2010 wurden 7.976.000 EUR Kommanditkapital bei Anlegern platziert.

Einzahlung

Einzahlungen (nach Abzug des vereinbarten Agios) sind ab Zahlungseingang und nach Identifikation nach dem Geldwäschegesetz in Höhe von mehr als 6 % p.a. (Prognose) ausschüttungsberechtigt (Frühzeichnerbonus). Die Ausschüttungen für das Jahr 2011 erfolgen per 20.01.2012.

Diese aktualisierten Angaben sind auch bei den Angaben zur „Persönlichen Anteilsfinanzierung“ auf Seite 27 des Verkaufsprospektes, den Angaben zum „Investitions- und Finanzierungsplan“ auf Seite 64, 2. Aufzählung sowie bei den Angaben zu den „Ausschüttungen/Entnahmen“ auf Seite 101 des Verkaufsprospektes zu übernehmen.

Ausschüttungen / Entnahmen

Die Fondsgesellschaft wird am 20.01.2011 für das Jahr 2010 entnahmefähige Ausschüttungen von 6,5 % p.a. bzw. für das Jahr 2011 entnahmefähige Ausschüttungen von mehr als 6 % p.a. (Prognose) ausschütten, jeweils bezogen auf den unterjährig vorhandenen Einzahlungsstand auf den vom Anleger zu erbringenden Kapitalanteil.

Investition und Finanzierung

Der Dachfonds hat zum 31.12.2010 Beteiligungen an 75 verschiedenen Zielfonds von 19 Anbietern für einen Gesamtbetrag (inkl. Erwerbsnebenkosten) von 12,34 Mio. EUR erworben. Die Fondsgesellschaft ist damit mittelbar an 153 überwiegend langfristig vermieteten Immobilien verschiedener Nutzungsarten beteiligt. Die aktuelle durchschnittlich prognostizierte Ausschüttungsrendite für 2010 beträgt ca. 7,10 % p.a. bei einem zusätzlichen jährlichen Tilgungsgewinn aus der Entschuldung der erworbenen Beteiligungen an Zielfonds von ca. 3,27 % im Jahr 2009 jeweils bezogen auf die Anschaffungskosten des Dachfonds (inkl. Erwerbsnebenkosten).

Diese aktualisierten Daten sind auch bei den Angaben zum „Blindpool“ auf Seite 24 des Verkaufsprospektes, zum „Investitionsplan der Fondsgesellschaft und des Dachfonds“ auf Seite 35–36 des Verkaufsprospektes, bei den Angaben zur „Entwicklung der Einnahmen aus den von dem Dachfonds erworbenen Beteiligungen an Zielfonds“ auf Seite 37–38 des Verkaufsprospektes, bei den Angaben zur „Wertentwicklung der von dem Dachfonds erworbenen Beteiligungen an Zielfonds“ auf Seite 38 des Verkaufsprospektes sowie bei den Angaben zu den „Einnahmen aus dem Dachfonds“ auf Seite 68 des Verkaufsprospektes zu übernehmen.

Risiken

Die Angaben zu dem Risiko „Finanzierung des Dachfonds“ sind im Vergleich zum Verkaufsprospekt (Seiten 26–27) wie folgt zu aktualisieren:

Der Dachfonds hat zum 31.12.2010 Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von 2,07 Mio. EUR emittiert, die spätestens zum 31.12.2011 fällig sind. Zum 01.01.2011 hat sich der Betrag der emittierten Inhaberschuldverschreibungen auf 0,95 Mio. EUR reduziert.

Die Angaben zu dem Risiko „Fehlende Regulierung“ sind im Vergleich zum Verkaufsprospekt (Seiten 32–33) wie folgt zu aktualisieren:

Die Europäische Kommission hat im November 2010 eine Richtlinie zu den Managern alternativer Investmentfonds (AIFM) beschlossen, deren Umsetzung auf nationaler Ebene bis 2013 zu erfolgen hat. Ziel dieser Richtlinie ist die Schaffung eines umfassenden regulatorischen Rahmens für AIFM auf europäischer Ebene sowie die Sicherstellung einer effektiven Aufsicht und um regulatorische Standards zu schaffen. Geschlossene Fonds werden von dieser Richtlinie erfasst. Dies hat u.U. die Notwendigkeit einer behördlichen Zulassung der Fondsgesellschaft und des Dachfonds sowie besondere Anforderungen wie z.B. erhöhte Anforderungen an die Liquidität und Risikosteuerung, jährliche Bewertung der jeweiligen Investitionen zur Folge. Hieraus können höhere Kosten der Fondsgesellschaft und des Dachfonds resultieren, die die Rendite des Anlegers (Methode interner Zinsfuß) verringern würden. Für den Fall, dass die Fondsgesellschaft und/oder der Dachfonds nicht in der Lage sind, die vorgenannten Anforderungen zu erfüllen, müssten sie vorzeitig liquidiert werden. Im schlimmsten Fall kann der Anleger bei einer vorzeitigen Liquidation der Fondsgesellschaft und/oder des Dachfonds auch seinen kompletten Zeichnungsbetrag zzgl. 5 % Agio verlieren.

Der Zweitmarkt für geschlossene Immobilienfonds

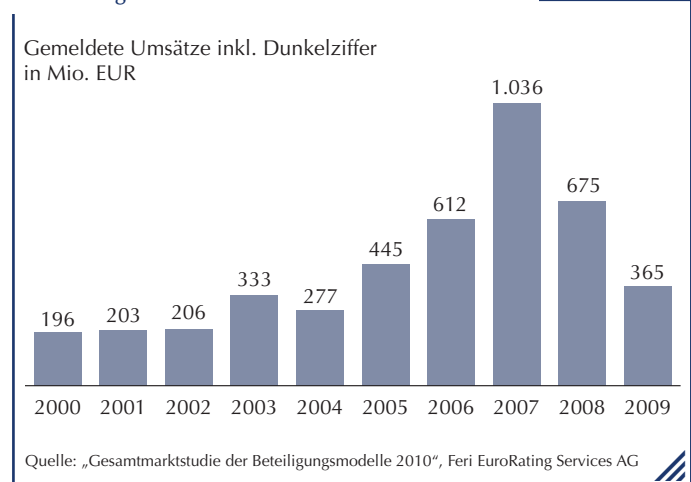
Die Angaben zu „Der Zweitmarkt für geschlossene Immobilienfonds“ sind im Vergleich zum Verkaufsprospekt (Seiten 47–50) wie folgt zu aktualisieren:

Ein Markt mit hohem Wachstumspotential

Der Zweitmarkt, also der Markt, an dem Anteile von in der Regel bereits vollplatzierten geschlossenen Fonds gehandelt werden, stellt seit Jahren ein wachsendes Segment dar. Neben der traditionellen Vermittlung von Zweitmarktumsätzen durch den Anbieter bzw. den Treuhänder eines Beteiligungsangebotes haben sich börsenbasierte (Fondsbörse Deutschland) und privat organisierte Zweitmarkt-Handelsplattformen (z.B. Deutsche Zweitmarkt AG, Deutsche Sekundärmarkt GmbH, Beneke Zweitmarkt AG) etabliert und stehen verkaufswilligen Anlegern als Verkaufsplattform zur Verfügung. Als Käufer treten institutionelle Investoren wie z.B. geschlossene Zweitmarktfonds und zunehmend private Anleger auf. Nach Angaben der Feri EuroRating Services AG sind die Zweitmarktumsätze einschließlich einer geschätzten Dunkelziffer von rd. 196 Mio. EUR im Jahr 2000 auf über eine Milliarde Euro im Jahr 2007 gestiegen. In den Jahren 2008 und 2009 sank der Umsatz infolge der Finanzmarktkrise auf rd. 675 Mio. EUR bzw. 365 Mio. EUR. Der Anteil der geschlossenen Immobilienfonds betrug rd. 150 Mio. EUR im Jahr 2009 nach rd. 239 Mio. EUR im Jahr 2008 und rd. 673 Mio. EUR im Jahr 2007.

Ab 2010 wird wieder mit steigenden Umsätzen gerechnet (Prognose). Dies liegt alleine schon an den in den Vorjahren von Anlegern getätigten hohen Investitionsvolumina. So flossen seit 1993 rd. 101 Mrd. EUR Eigenkapital in geschlossene Immobilienfonds. Unterstellt man beispielsweise, dass 75 % aller geschlossenen Immobilienfonds bei entsprechender Kursgestaltung handelbar sind, der durchschnittlich erzielbare Kurs bei 50 % des Zeichnungsbetrages liegt und jährlich nur rd. 3 % aller Anleger

Entwicklung der Zweitmarktumsätze am Gesamtmarkt



ihre geschlossenen Immobilienfonds veräußern wollen, dann läge das Zweitmarktpotential alleine bei geschlossenen Immobilienfonds bei jährlich über einer Milliarde Euro. Dabei ist eine Steigerung der verkaufswilligen Anleger aufgrund der Altersstruktur durchaus denkbar. So betrug der Anteil der zum Zeitpunkt der Zeichnung über 50-jährigen die letzten Jahre regelmäßig über 60 % aller Anleger. Und diese Anleger sind heute oft schon zehn und mehr Jahre beteiligt.

Der Immobilienmarkt in Deutschland

Die Angaben zum „Immobilienmarkt in Deutschland“ sind im Vergleich zum Verkaufsprospekt (Seiten 53–55) wie folgt zu aktualisieren:

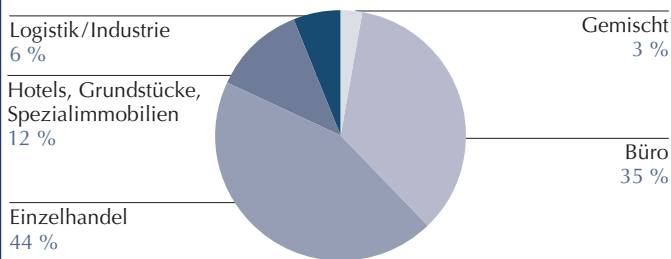
Der Dachfonds wird Beteiligungen an Zielfonds erwerben, die ihrerseits überwiegend in inländische Gewerbeimmobilien an entwicklungsfähigen Standorten mit hohem Vermietungsstand investiert sind. Da durch die Risikostreuung geplant ist, ein Portfolio von Beteiligungen an mehr als 100 verschiedenen Zielfonds und damit die indirekte Beteiligung an voraussichtlich mehr als 200 Immobilien verschiedener Immobiliengrößen, Immobilienstandorten, Gebäudetypen, Nutzungsarten und zahlreicher Mieter aufzubauen, ist die Situation am deutschen gewerblichen Immobilienmarkt für den Dachfonds und damit mittelbar für die Fondsgesellschaft von Bedeutung.

Der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien

Das Transaktionsvolumen in gewerblich genutzte Immobilien in Deutschland betrug nach Angaben des internationalen Maklerhauses Jones Lang LaSalle (Capital Markets Newsletter – Q3 2010) in

Transaktionsvolumen nach Nutzungsart

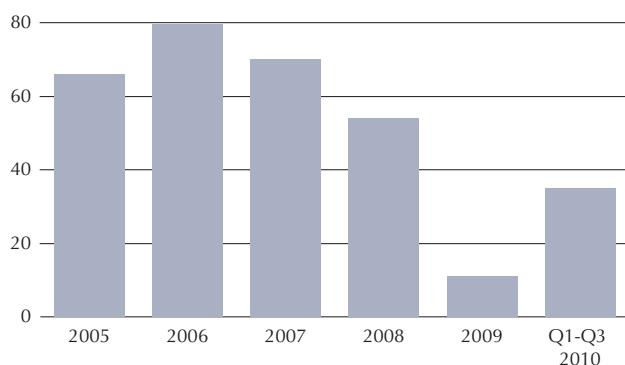
Basis 1.–3. Quartal 2010: 13,1 Mrd. EUR



Quelle: Capital Markets Newsletter – Q3 2010, Jones Lang LaSalle

Käufe ausländischer Investoren

Anteil am gesamten Transaktionsvolumen in %



Quelle: Capital Markets Newsletter – Q3 2010, Jones Lang LaSalle

Der Investmentmarkt in den „Big 7“

Transaktionsvolumen in Mio. EUR

	2009	01–03/ 2009	01–03/ 2010	Differenz
Berlin	1.195	950	1.550	63 %
Düsseldorf	825	540	615	14 %
Frankfurt/Main	740	463	1.060	129 %
Hamburg	1.265	760	1.100	45 %
Köln	500	190	705	271 %
München	1.370	935	875	-6 %
Stuttgart	160	135	295	119 %
Gesamt	6.055	3.973	6.200	56 %

Quelle: Capital Markets Newsletter – Q3 2010, Jones Lang LaSalle

den Monaten Januar bis September 2010 ca. 13,1 Mrd. EUR. Das ist gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres eine Steigerung um mehr als 80 %.

Nicht zuletzt aufgrund diverser Verkäufe von Supermarkt- und Fachmarktportfolios wurde die Dominanz der Nutzungsklasse Einzelhandel bestätigt. Insgesamt entfällt auf diese Kategorie ein Anteil am Transaktionsvolumen von 44 %, gefolgt von Büroimmobilieninvestments mit 35 %.

Über alle Transaktionen hinweg liegt der Anteil der ausländischen Investoren bei 36 % und damit zwar weiterhin unter den Aktivitäten der Jahre 2005–2007, aber die Steigerung gegenüber dem Vorjahr ist allerdings sehr deutlich.

Nach Aussagen von Jones Lang LaSalle nimmt das Interesse an größeren Volumina insgesamt wieder zu. Stärkste Investorengruppe waren die geschlossenen Fonds, die zwischen Januar und September 2010 rd. 2,4 Mrd. EUR investierten, gefolgt von Banken, Versicherungen, Pensionskassen mit gut 2,1 Mrd. EUR.

Die Dominanz der sieben Immobilienhochburgen („Big 7“) als Investitionsziel hat sich im Laufe des Jahres auf mehr als 47 % des investierten Kapitals weiter erhöht. Mit 6,2 Mrd. EUR wurde das gesamte Volumen des Vorjahres bereits nach neun Monaten übertroffen. Absolut gesehen konnte in Berlin mit knapp 1,6 Mrd. EUR das höchste Volumen erzielt werden, gefolgt von Hamburg und Frankfurt mit jeweils rund 1,1 Mrd. EUR.

Die Büro-Spitzenrenditen zeigten sich weitestgehend stabil, mit Ausnahme von Frankfurt. In der Bankenmetropole zeigen einige großvolumige Transaktionen im dritten Quartal von einer gestiegenen Nachfrage, die in der Folge zu einem Rückgang der Spitzenrendite um 20 Basispunkte auf 5,0 % geführt hat. Über alle Hochburgen hinweg liegt die Spitzenrendite bei 5,16 %. Der Renditeaufschlag für ein B-Objekt, aber in der Top-Lage, liegt bei 70 Basispunkten. Demgegenüber sorgte die starke Nachfrage nach erstklassigen Fachmarktprodukten dafür, dass hier die Renditen um 25 Basispunkte auf 6,0 % gesunken sind, auch für Shopping Center konnte eine weiter leichte Renditekompression registriert werden.

Auf den deutschen Investmentmärkten könnte sich nach Einschätzung von Jones Lang LaSalle noch eine viel stärkere Dynamik entfalten, gäbe es nicht die Unsicherheit über die weitere konjunkturelle Entwicklung – insbesondere in den

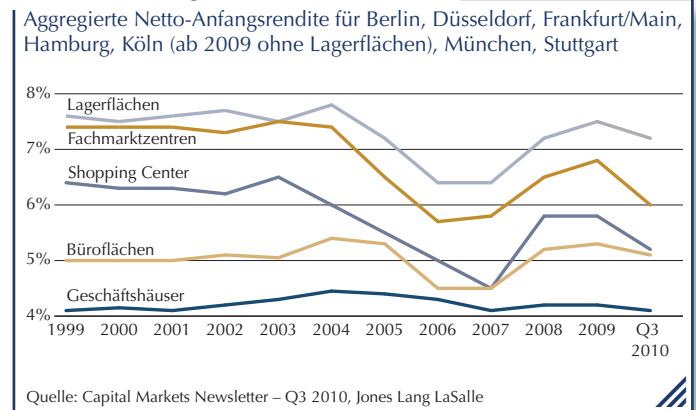
USA und bezogen auf die Nachhaltigkeit des Booms in China. Auch die angespannte Liquiditätssituation einiger offener Fonds und die Refinanzierung im nächsten Jahr auslaufender Kredite tragen zur Unsicherheit bei. Auf der Angebotsseite beschränkt die Produktknappheit und die Fokussierung des überwiegenden Teils der Investoren auf das Core-Segment das Handelsvolumen. Um einen weiteren Investment Schub zu bekommen, wäre es nötig, dass die Investoren ihre Risikobereitschaft erhöhen und Objekte abseits von Core und Prime ins Visier nehmen. Hier deutet sich ein zaghaftes Umdenken an. Selbst opportunistisch agierende Investoren haben im derzeitigen Marktumfeld trotz weiterhin niedrigem Zinsumfeld Schwierigkeiten, Produkte zu identifizieren, die ihren Renditeanforderungen entsprechen. Hinzu kommt die weiterhin vorhandene Zurückhaltung der Banken, risikobehaftete Kreditengagements einzugehen. Und dennoch: trotz aller Einschränkungen könnte vor dem Hintergrund der günstigen gesamtwirtschaftlichen Prognosen für Deutschland für das gesamte Jahr 2010 ein Transaktionsvolumen zwischen 18–20 Mrd. EUR erreicht werden. Dies wäre eine Verdoppelung gegenüber 2009.

Der Investmentmarkt für Wohnimmobilien

Neben den gewerblich genutzten Immobilien hat 2010 auch der Handel mit Wohnimmobilien und hier vor allem der Umsatz mit Portfolios wieder angezogen. Bis Ende September konnten Wohnungstransaktionen (Portfolios und Mehrfamilienhäuser ab zehn Wohneinheiten) nach Angaben von Jones Lang LaSalle im Volumen von knapp 2,6 Mrd. EUR registriert werden, mit denen knapp 40.000 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 1,54 Mio. qm erworben wurden. Bis Ende des Jahres rechnet Jones Lang LaSalle mit einem Transaktionsvolumen von rd. 3,5 Mrd. EUR, welches dann um immerhin 20 % über dem 2009er Wert liegen würde. Der Zuwachs gegenüber dem Vorjahr ist in erster Linie auf vermehrte Aktivitäten der ausländischen Investoren zurückzuführen und zwar sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite. Daneben waren in den ersten neun Monaten geschlossene Fonds aktiv, die hochwertige Immobilien in den Metropol- und den potentiellen Wachstumsregionen Deutschlands kauften. Mit der weiteren Verbesserung der wirtschaftlichen und finanziellen Rahmenbedingungen dürfte der Handel mit Wohnungsportfolios an Dynamik gewinnen. Gleichzeitig stehen die kommu-

nalen Bestandhalter unter dem Druck der Haushaltskonsolidierungen, so dass hier die Bereitschaft zum Verkauf eigener Immobilienbestände steigen dürfte.

Renditeentwicklung Immobilien Deutschland



Investitionen der Fondsgesellschaft zum 31.12.2010

Die Angaben zu den „Investitionen der Fondsgesellschaft zum Datum der Prospektaufstellung“ sind im Vergleich zum Verkaufsprospekt (Seiten 57–62) wie folgt zu aktualisieren:

Die Fondsgesellschaft wird sich mit ihrem geplanten Fondsvermögen in Höhe von 27,565 Mio. EUR an dem regulären Kommanditkapital des asuco 1 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG (Dachfonds) ohne Zahlung eines Agios beteiligen (Anlageobjekt). Die Haftsumme beträgt 10 % der Beteiligung bzw. 2,757 Mio. EUR. Zum 31.12.2010 besteht eine Beteiligung der Fondsgesellschaft an dem Dachfonds in Höhe von 7,12 Mio. EUR.

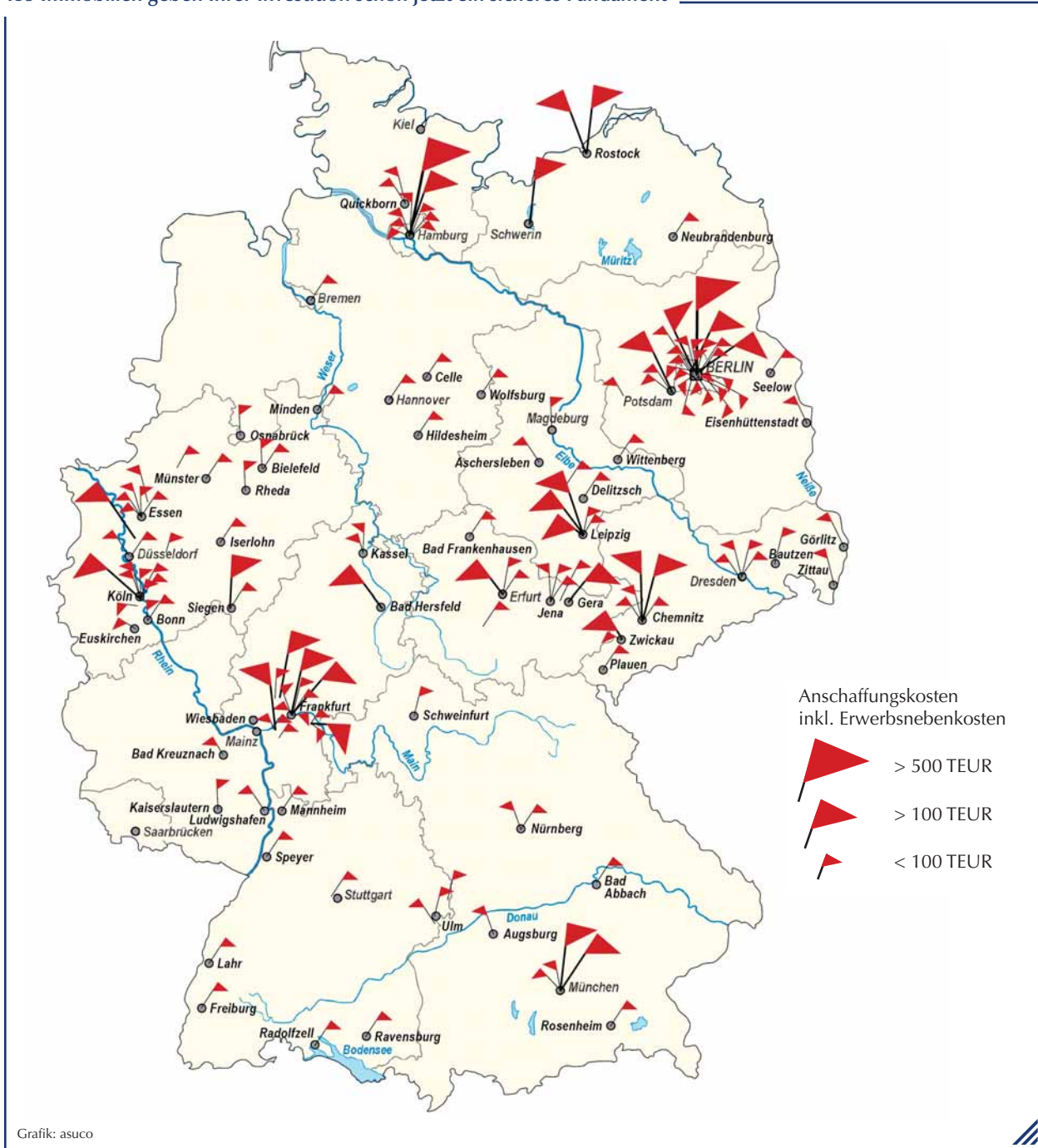
Die von der asuco-Unternehmensgruppe gemanagte Dachfonds, der ein geplantes Kommanditkapital von 100,01 Mio. EUR hat, investiert unter Beachtung von Investitionskriterien überwiegend in eine Vielzahl von geschlossenen Immobilienfonds (Zielfonds) durch Kauf auf dem Zweitmarkt.

Die Investitionen des Dachfonds stehen im Detail noch nicht endgültig fest. Die Prognose unterstellt, dass die letzten Investitionen erst Ende 2013 in Beteiligungen an Zielfonds erfolgen. Es handelt sich bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot daher im Wesentlichen um einen „Blindpool“.

Bestandsanalyse

Der Dachfonds hat seit Investitionsbeginn im 4. Quartal 2009 bis zum 31.12.2010 insgesamt 235 Ankäufe am Zweitmarkt und zwei

153 Immobilien geben Ihrer Investition schon jetzt ein sicheres Fundament



Die wichtigsten Informationen auf einen Blick

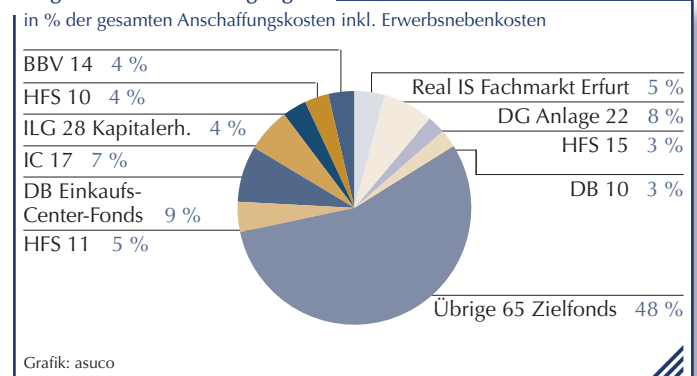
- /// Risikodiversifikation auf 75 Zielfonds mit 153 verschiedenen Immobilien.
- /// Ausschüttungsrendite für 2010 und Tilgungsgewinn in 2009 der erworbenen Zielfonds von insgesamt ca. 10,37 % liegen um rd. 0,72 Prozentpunkte p.a. über den Prognoseannahmen.
- /// Tatsächliche Anschaffungskosten der Zielfonds 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.

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.

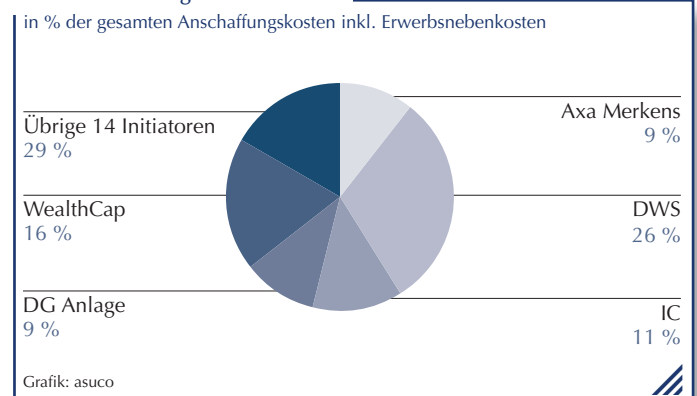
Nachfolgend erläutern wir die Zusammensetzung des aktuellen Portfolios an geschlossenen Immobilienfonds (Zielfonds) nach unterschiedlichen Kriterien¹.

- 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. nebenstehende 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. nebenstehende Abbildung sowie die Beschreibung der Zielfonds ab Seite 10).
- 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. Spezialimmobilien wie z.B. Seniorenpflegeheime, Hotels und Logistikgebäude sind dagegen mit ca. 11 % aufgrund der höheren Risiken bei der Nachvermietung von untergeordneter Bedeutung (vgl. nebenstehende Abbildung).
- Die von den Zielfonds gehaltenen Immobilien weisen einen Vermietungsstand von rd. 98 % auf.
- Das aktuelle Portfolio von Zielfonds weist durchschnittlich eine Ausschüttungsrendite für 2010² in Höhe von ca. 7,10 % und einen

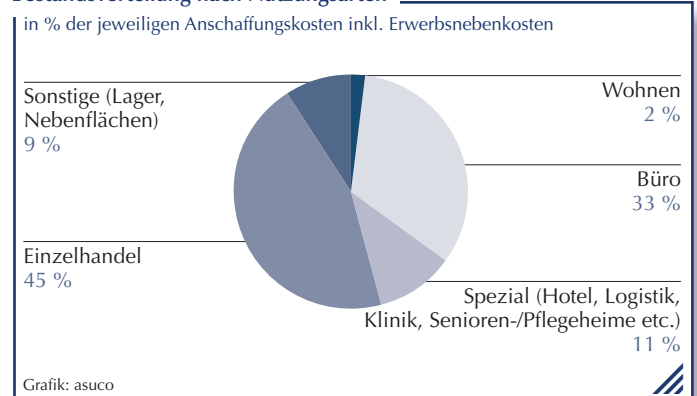
Die größten Fondsbeteiligungen



Bestandsverteilung nach Initiatoren



Bestandsverteilung nach Nutzungsarten



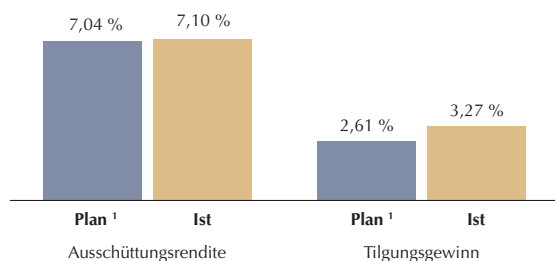
jährlichen Tilgungsgewinn in 2009³ in Höhe von ca. 3,27 % auf. Die Annahmen der Prognoserechnung der Fondsgesellschaft liegen mit ca. 7,04 % bzw. ca. 2,61 % p.a. unter den o.g. Ist-Werten des bisher erworbenen Portfolios und bestätigen die konservativen Prognoseannahmen (vgl. Abbildung Seite 9). Hierbei ist zu beachten, dass der Dachfonds die Ausschüttungsrendite jährlich erhält, die Tilgungsgewinne dagegen zwar

Voraussichtliche Erlöse aus der Auflösung von Zielfonds

Fonds	Erwerbs-jahr	Anschaffungskosten inkl. Erwerbsnebenkosten	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

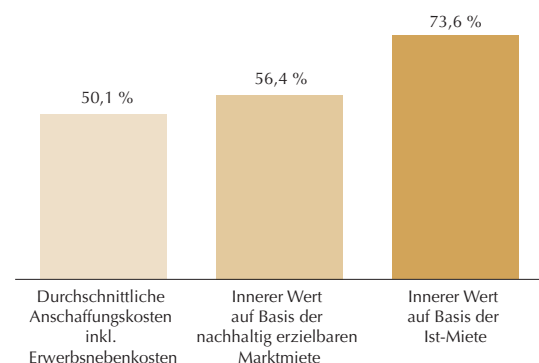


1 mittleres Szenario

Grafik: asuco

Anschaffungskosten inkl. Erwerbsnebenkosten versus Innerer Wert

in % des erworbenen Kommanditkapitals an den Zielfonds



Grafik: asuco

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. oben stehende

de Abbildung). Der durchschnittliche innere Wert⁴ 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).

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 Kaufpreiskriterien der auf den Seiten 10–13 dargestellten Immobilien). Die bei Auflösung/Liquidation der jeweiligen Zielfonds realisierbaren stillen Reserven, die zukünftige Ertragskraft sowie Wertwachschancen der Immobilien ergeben hohe Renditeperspektiven bei einer ausgeprägten Sicherheitsorientierung, denn bereits heute ist eine Diversifikation auf verschiedenste Immobilientypen, Nutzungsarten, Standorte, Mieter etc. erreicht.

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.

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.

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



Olympia-Einkaufszentrum, München
Kaufpreis inkl. Erwerbsnebenkosten
Markt-/Verkehrswert

9,6-faches
14-faches



BRK-Seniorenheim, München
Kaufpreis inkl. Erwerbsnebenkosten
Markt-/Verkehrswert

6,8-faches
10-faches



Gropius Passagen, Berlin
Kaufpreis inkl. Erwerbsnebenkosten
Markt-/Verkehrswert

12,1-faches
14-faches



Ring-Center II, Berlin

Kaufpreis inkl. Erwerbsnebenkosten
Markt-/Verkehrswert

12,5-faches
14-faches



Siemens-Areal, München

Kaufpreis inkl. Erwerbsnebenkosten
Markt-/Verkehrswert

13,7-faches
14-faches



Wilhelmgalerie, Potsdam

Kaufpreis inkl. Erwerbsnebenkosten
Markt-/Verkehrswert

11,1-faches
14-faches

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-



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

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.

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 Bun-



Commerzbank Trading Center, Frankfurt/Main
 Kaufpreis inkl. Erwerbsnebenkosten 13,5-faches
 Markt-/Verkehrswert 16-faches



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

desagentur 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 der Fondsgesellschaft 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.

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.

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.



Behördenzentrum, Frankfurt/Main
 Kaufpreis inkl. Erwerbsnebenkosten
 Markt-/Verkehrswert

15,3-faches
 16-faches



Deutsche Rentenversicherung, Berlin
 Kaufpreis inkl. Erwerbsnebenkosten
 Markt-/Verkehrswert

9-faches
 14-faches

Bestandsübersicht des Dachfonds – Stand: 31.12.2010¹

Zielfonds	Objektbezeichnung	Objekttyp	Mietfläche	Vermietungsstand	Anschaffungskosten inkl. Erwerbsnebenkosten in EUR
			in qm	in %	
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	
BBV 14	Praktiker- und Hammer-Markt, Celle	Baumarkt	10.611	100,00	455.054,91
	K+K-Markt, Ahaus	SB-Warenhaus	2.054	94,60	
	„Am Spreebogen“, Berlin	Bürogebäude	9.851	93,84	
CFB 134	Büro- und Geschäftshaus, Dresden	Büro- und Geschäftshaus	8.852	88,25	15.667,27
	„Galerie Rostocker Hof“, Rostock	Hotel und Geschäftshaus	19.179	98,99	
CFB 137	Hochtief Prisma, Frankfurt am Main	Bürogebäude	44.734	100,00	188.396,27
CFB 145	Commerzbank „Trading Center“, Frankfurt/Main	Bürogebäude	60.780	100,00	39.912,50
Columbus 15	„quatron“, Düsseldorf	Bürogebäude	21.963	100,00	78.994,59
	Brasilianische Botschaft, Berlin	Bürogebäude	7.329	100,00	
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	
DB 8	„Wilhelmgalerie“, Potsdam	Büro- und Geschäftshaus	15.054	96,75	227.354,17
	Bank- und Geschäftshaus, Rostock	Büro- und Geschäftshaus	3.570	100,00	
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			
	„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 Löwenich-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	

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).

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	
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 Schöneeweide“, 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

Rechtliches Konzept

Die Angaben zum „Rechtlichen Konzept“ sind im Vergleich zum Verkaufsprospekt (Seiten 95–97) wie folgt zu ergänzen:

Der Dachfonds hat die asuco 1 pro GmbH als 100%ige Tochtergesellschaft mit einem Stammkapital von 25.000 EUR gegründet. Geschäftsführer sind die Herren Hans-Georg Acker und Dietmar Schloz. In der Satzung wurde u.a. vereinbart, dass die Geschäftsführer der vorherigen Zustimmung durch Gesellschafterbeschluss für die Geschäfte bedürfen, für die gemäß § 13 und § 16 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft eine Zustimmung der Gesellschafterversammlung erforderlich ist. Über die asuco 1 pro GmbH sollen Zielfonds erworben werden, bei denen zum Erwerbstermin feststeht, dass diese innerhalb kurzer Zeit ganz oder teilweise liquidiert werden.

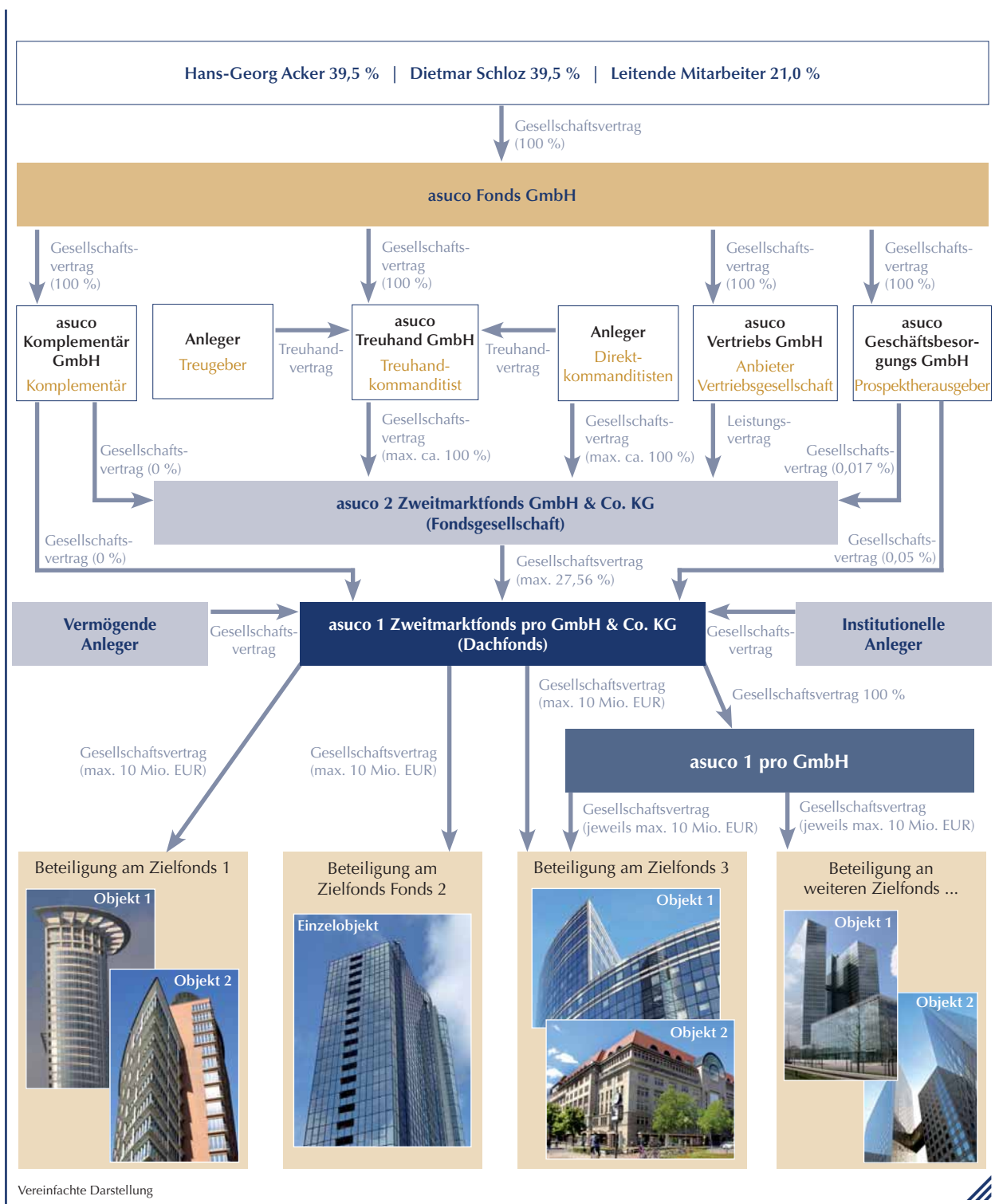
Die asuco 1 pro GmbH hat am 30.03.2010 mit der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH einen

Dienstleistungsvertrag abgeschlossen, in dem eine erfolgsabhängige Vergütung vereinbart wurde, deren Höhe von dem während der Beteiligungsdauer von der asuco 1 pro GmbH aus den jeweiligen Zielfonds erwirtschafteten durchschnittlichen Ertrag abhängig ist. Diese Vergütung entspricht der auf Ebene des Dachfonds mit der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH vereinbarten Vergütung (siehe Ausführungen Seite 96 des Verkaufsprospektes).

Des Weiteren hat die asuco 1 pro GmbH am 30.03.2010 mit der asuco Komplementär GmbH einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen, in dem eine einmalige Vergütung in Höhe von 3 % der Anschaffungskosten (inkl. fremder Erwerbsnebenkosten) der vermittelten Beteiligungen an Zielfonds vereinbart wird. Diese Vergütung entspricht der auf Ebene des Dachfonds mit der asuco Komplementär GmbH vereinbarten Vergütung.

Durch die Gründung der asuco 1 pro GmbH durch den Dachfonds stellt sich die Beteiligungsstruktur nach Vollplatzierung wie nebenstehend dar:

Beteiligungsstruktur nach Vollplatzierung



Negativtestate

Die Angaben zu den „Negativtestaten“ haben sich im Vergleich zum Verkaufsprospekt (Seite 132, 6. Aufzählung) wie folgt geändert:

- Die Fondsgesellschaft/der Emittent hat zum 15.01.2011 außer dem vorliegenden Beteiligungsangebot, dem von dem geschäftsführenden Kommanditisten übernommenen Kapitalanteil in Höhe von 5.000 EUR, dem von dem Treuhandkommanditisten übernommenen Kapitalanteil in Höhe von 5.000 EUR sowie den von Anlegern übernommenen Kapitalanteil in Höhe von 7.966.000 EUR keine weiteren Wertpapiere oder Vermögensanlagen ausgegeben (§ 6 Satz 1 Nr. 2 VermVerkProspV).

Die Angaben zu den „Negativtestaten“ haben sich im Vergleich zum Verkaufsprospekt (Seite 133, 2. Aufzählung) wie folgt geändert:

- Die Fondsgesellschaft/der Emittent hat zum 15.01.2011 eine Beteiligung an dem Dachfonds in Höhe von 7.120.000 EUR erworben. Der Komplementär (ohne Beteiligung am Gesellschaftskapital), der geschäftsführende Kommanditist (Kapitalanteil 5.000 EUR) und der Treuhänder (Kapitalanteil 5.000 EUR) sind Gesellschafter bei dem Dachfonds. Die Mitglieder der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft/des Emittenten, des Komplementärs, des geschäftsführenden Kommanditisten und des Treuhänders (Hans-Georg Acker, Dietmar Schloz) sind mit einem Kapitalanteil von 1.350.000 EUR Gesellschafter bei dem Dachfonds. Darüber hinaus stehen den Personen oder Gesellschaften, die für den Inhalt des Verkaufsprospektes die Verantwortung übernehmen (vgl. Seite 5 des Verkaufsprospektes, den Gründungsgesellschaftern, dem Treuhänder sowie den Mitgliedern der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft/des Emittenten zum 15.01.2011 kein Eigentum oder dingliche Berechtigung an dem zu erwerbenden Anlageobjekt (Beteiligung an einem Dachfonds) der Fondsgesellschaft/des Emittenten oder wesentliche Teile derselben zu (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 VermVerkProspV).

Verbraucherinformation für den Fernabsatz

Die Angaben zu der „Verbraucherinformation für den Fernabsatz“ haben sich im Vergleich zum Verkaufsprospekt (Seite 135) wie folgt geändert:

Mit dem „Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie, des zivilrechtlichen Teils der Zahlungsdienstrichtlinie sowie zur Neuordnung der Vorschriften über das Widerrufs- und Rückgaberecht“ werden die Regelungen über die Informationspflichten bei Fernabsatzgeschäften aus der BGB-Informationspflichten-Verordnung in das Einführungsgesetz des BGB (EGBGB) überführt. Gesetzliche Grundlage für die Verbraucherinformationen über den Fernabsatz ist damit seit dem 11.06.2010 § 312 c BGB i.V.m. Artikel 246 § 1 und § 2 EGBGB.

Bildnachweis

Titel Dmitry Sunagator (fotolia), Seite 10 Olympia-Einkaufszentrum (ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG); BRK Seniorenheim (asuco); Gropius Passagen (HGHI), Seite 11 Ring-Center II (ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG); Siemens-Areal (asuco); Wilhelmgalerie (asuco), Seite 12 Moritz-Rehabilitationsklinik (asuco); Commerzbank Trading Center (asuco); Wandelhalle Hauptbahnhof (asuco), Seite 13 Behördenzentrum (asuco); Deutsche Rentenversicherung (ifmitz)

München, 15.01.2011

Anbieter

asuco Vertriebs GmbH
Pestalozzistraße 33, 82041 Deisenhofen
(Sitz und Geschäftsanschrift)



Hans-Georg Acker
Geschäftsführer



Dietmar Schloz
Geschäftsführer

Prospekt- und Nachtrags herausgeber

asuco Geschäftsbesorgungs GmbH
Pestalozzistraße 33, 82041 Deisenhofen
(Sitz und Geschäftsanschrift)



Hans-Georg Acker
Geschäftsführer



Dietmar Schloz
Geschäftsführer

asuco Vertriebs GmbH
Thomas-Dehler-Straße 18
81737 München
Telefon (089) 490 26 87-0
Telefax (089) 490 26 87-29
info@asuco.de
www.asuco.de