

# asuco 1 Zweitmarktfonds pro

## 1. Nachtrag vom 15.01.2011

Nachtrag Nr. 1 nach § 11 Verkaufsprospektgesetz der asuco Vertriebs GmbH vom 15.01.2011 zu den bereits veröffentlichten Verkaufsprospekten vom 17.12.2009 betreffend das öffentliche Angebot für von der asuco 1 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG begebene Kommandit- und Treuhandbeteiligungen am Vorzugs-Kommanditkapital und am regulären Kommanditkapital.

Der Nachtrag Nr. 1 ergänzt das Beteiligungsangebot asuco 1 Zweitmarktfonds pro und ist für Zeichnungen ab dem 15.01.2011 integraler Bestandteil der Verkaufsprospekte vom 17.12.2009, die, abgesehen von den Änderungen und Ergänzungen dieses Nachtrags, weiterhin Gültigkeit behalten. Der Nachtrag Nr. 1 ist an potentielle Anleger nur gemeinsam mit den Verkaufsprospekten vom 17.12.2009 auszuhändigen.

Die asuco Vertriebs GmbH gibt als Anbieter zum 15.01.2011 folgende eingetretene Veränderungen im Hinblick auf die bereits veröffentlichten Verkaufsprospekte vom 17.12.2009 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 Investitions- und Finanzierungsplan
- 16 Rechtliches Konzept
- 18 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der asuco 1 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG
- 20 Negativtestate
- 20 Verbraucherinformation für den Fernabsatz

# Beteiligungsangebot im Überblick

Die Angaben zum „Beteiligungsangebot im Überblick“ sind im Vergleich zum Verkaufsprospekt (Seiten 8–15) wie folgt zu ergänzen bzw. zu aktualisieren:

## Fondskonzept

Die Fondsgesellschaft hat die in der unten stehenden Abbildung dargestellte Kapitalgesellschaft gegründet und hält 100 % des Stammkapitals. Über die Kapitalgesellschaft sollen Zielfonds erworben werden, bei denen zum Erwerbstermin feststeht, dass diese innerhalb kurzer Zeit ganz oder teilweise liquidiert werden.

<b>Firmierung</b>
asuco 1 pro GmbH
<b>Sitz</b>
Oberhaching
<b>Geschäftsanschrift</b>
Pestalozzistraße 33, 82041 Deisenhofen
<b>Rechtsform</b>
Gesellschaft mit beschränkter Haftung
<b>Handelsregister</b>
Amtsgericht München HRB 185568 am 04.05.2010
<b>Gegenstand des Unternehmens</b>
Der Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung von Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds in Form einer Kommanditgesellschaft
<b>Kapital</b>
25.000 EUR (voll eingezahlt)
<b>Gesellschafter</b>
asuco 1 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG (Fondsgesellschaft)
<b>Geschäftsführer</b>
Hans-Georg Acker Dietmar Schloz
<b>Geschäftsanschrift der Geschäftsführer</b>
Pestalozzistraße 33, 82041 Deisenhofen

## Zeichnungsangebot

Das Zeichnungskapital beträgt maximal 100.000.000 EUR (Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen), davon Vorzugs-Kom-

manditkapital von maximal 15.000.000 EUR sowie reguläres Kommanditkapital von maximal 85.000.000 EUR an der asuco 1 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG, jeweils zum Emissionskurs von 100 % zzgl. vereinbartes Agio in Höhe von bis zu 5 %. Eine Mindestanzahl oder ein Mindestbetrag ist nicht erforderlich.

Zum 31.12.2010 wurden 13.890.000 EUR Kommanditkapital bei Anlegern platziert (hiervon 6.160.000 EUR Vorzugs-Kommanditkapital sowie 7.730.000 EUR reguläres Kommanditkapital).

Seit dem 15.01.2010 besteht keine Möglichkeit mehr, sich am Vorzugs-Kommanditkapital zu beteiligen.

Das öffentliche Angebot für reguläres Kommanditkapital endet mit Vollplatzierung des maximalen Zeichnungskapitals, spätestens per 31.12.2011. Bei einer Überzeichnung können Zeichnungen gekürzt werden. Eine vorzeitige Schließung ist nicht möglich.

## Einzahlung

Einzahlungen (nach Abzug des vereinbarten Agios) sind ab Zahlungseingang und nach Identifikation nach dem Geldwäschegesetz, frühestens jedoch ab Fälligkeit der Einzahlungsrates, in Höhe von mehr als 7 % 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 24 des Verkaufsprospektes 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 die Jahre 2009 und 2010 entnahmefähige Ausschüttungen von 8,5 % p.a. bzw. für das Jahr 2011 entnahmefähige Ausschüttungen von mehr als 7 % p.a. (Prognose) ausschütten, jeweils bezogen auf den unterjährig vorhandenen Einzahlungsstand auf den vom Anleger zu erbringenden und fälligen Kapitalanteil.

## Investition und Finanzierung

Die Fondsgesellschaft hat zum 31.12.2010 Beteiligungen an 75 verschiedenen Zielfonds von 19 Anbietern für einen Gesamtbetrag (inkl. Erwerbsnebenkosten) von 12,34 Mio. EUR erworben. Sie ist damit indirekt an 153 überwiegend langfristig vermieteten Immo-

bilien 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 (inkl. Erwerbsnebenkosten).

Diese aktualisierten Daten sind auch bei den Angaben zum „Blindpool“ auf Seite 22 des Verkaufsprospektes, zum „Investitionsplan der Fondsgesellschaft“ auf Seite 33 des Verkaufsprospektes, bei den Angaben zur „Entwicklung der Einnahmen aus den erworbenen Beteiligungen an Zielfonds“ auf Seite 35 des Verkaufsprospektes, bei den Angaben zur „Wertentwicklung der erworbenen Beteiligungen an Zielfonds“ auf den Seiten 35–36 des Verkaufsprospektes sowie bei den Angaben zu den „Einnahmen aus den Zielfonds“ auf Seite 64 des Verkaufsprospektes zu übernehmen.

## Dauer Fondsgesellschaft / Kündigung / Übertragung von Anteilen / Handelbarkeit

Das Gesellschaftsverhältnis kann erstmals mit einer Frist von sechs Monaten zum 31.12.2023, nicht jedoch vor Erreichen eines Totalüberschusses, gekündigt werden (Ausnahme Vorzugs-Kommanditkapital: Sonderrecht zur ganz oder teilweisen Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses mit einer Frist von sechs Monaten zum 31.12.2011).

Diese aktualisierten Daten sind auch bei den Angaben zu den „Konzeptionellen Chancen und Risiken“ auf Seite 17 des Verkaufsprospektes (4. Aufzählung) sowie bei den Angaben zur „Dauer der Fondsgesellschaft“ auf den Seiten 98–99 des Verkaufsprospektes zu übernehmen.

## Risiken

Die Angaben zu den „Risiken“ sind im Vergleich zum Verkaufsprospekt (Seiten 18–31) wie folgt zu ergänzen:

Die auf den Seiten 19–22 des Verkaufsprospektes dargestellten „Immobilien-spezifischen Risiken“ fallen auf Ebene der erworbenen Beteiligungen an Zielfonds und damit mittelbar sowohl bei der von der Fondsgesellschaft gegründeten Kapitalgesellschaft als auch bei der Fondsgesellschaft an.

Entsprechendes gilt für die folgenden auf den Seiten 22–31 des Verkaufsprospektes beschriebenen „Risiken aus der Fondskonzeption“: Blindpool, Investitionsplan der Fondsgesellschaft, steuerliche Risiken, Finanzierung, Währungsrisiken, Cash-Management, Entwicklung der Einnahmen aus den erworbenen Beteiligungen an Zielfonds, Guthabenzinsen, Fondskosten, Wertent-

wicklung der erworbenen Beteiligungen an Zielfonds, Management/Interessenskonflikte/Verwaltung, Vertragspartner, Aussagen und Angaben Dritter, Gesellschafterversammlung, fehlende Regulierung.

Die Angaben zu dem Risiko „Finanzierung“ sind im Vergleich zum Verkaufsprospekt (Seite 24) wie folgt zu aktualisieren:

Die Fondsgesellschaft 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 (Seite 30) 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 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 resultieren, die die Rendite des Anlegers (Methode interner Zinsfuß) verringern würden. Für den Fall, dass die Fondsgesellschaft nicht in der Lage ist, die vorgenannten Anforderungen zu erfüllen, müsste sie vorzeitig liquidiert werden. Im schlimmsten Fall kann der Anleger bei einer vorzeitigen Liquidation der Fondsgesellschaft auch seinen kompletten Zeichnungsbetrag zzgl. des vereinbarten Agios in Höhe von maximal 5 % verlieren.

## Der Zweitmarkt für geschlossene Immobilienfonds

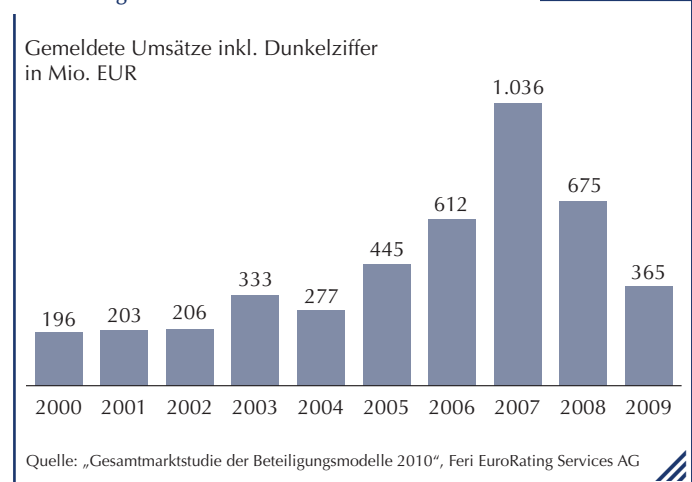
Die Angaben zu „Der Zweitmarkt für geschlossene Immobilienfonds“ sind im Vergleich zum Verkaufsprospekt (Seiten 42–45) wie folgt zu aktualisieren:

### 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

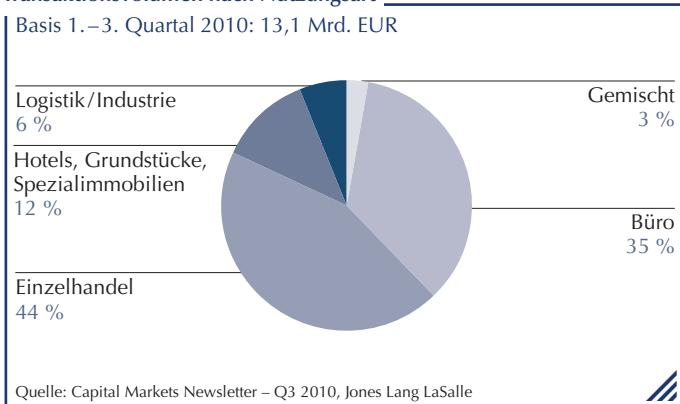
Die Angaben zum „Immobilienmarkt in Deutschland“ sind im Vergleich zum Verkaufsprospekt (Seiten 50–51) wie folgt zu aktualisieren:

Die Fondsgesellschaft wird Beteiligungen an Zielfonds erwerben, die ihrerseits überwiegend in inländische Gewerbeimmobilien an entwicklungs-fähigen 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 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 den Monaten Januar bis September 2010 ca. 13,1 Mrd. EUR. Das

### Transaktionsvolumen nach Nutzungsart

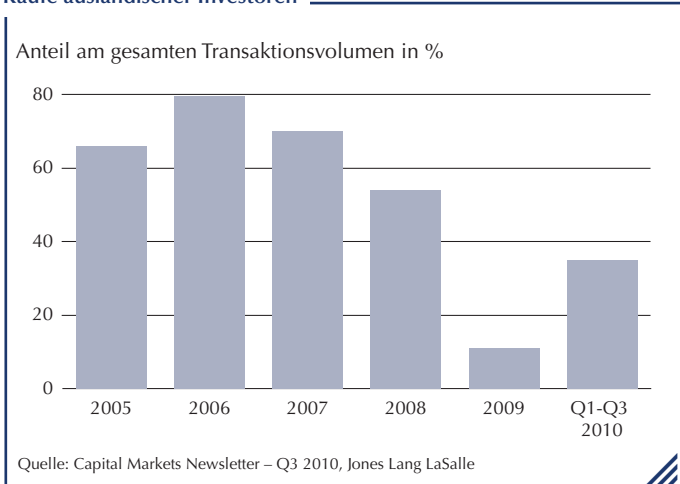


zelhandel bestätigt. Insgesamt entfällt auf diese Kategorie ein Anteil am Transaktionsvolumen von 44 %, gefolgt von Büroimmobilieninvestments mit 35 %.

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.

### Käufe ausländischer Investoren



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.

### 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

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.

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 Ein-

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 Liquidität

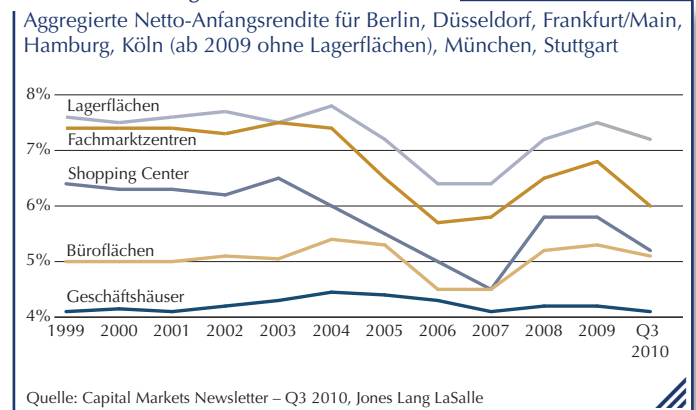
tätssituation einiger offener Fonds und die Refinanzierung im nächsten Jahr auslaufender Kredite tragen zur Unsicherheit bei. Auf der Angebotsseite beschränkt die Produktnappheit und die Fokussierung des überwiegenden Teils der Investoren auf das Core-Segment das Handelsvolumen. Um einen weiteren Investmentschub 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 kommunalen Bestandshalter 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 53–58) wie folgt zu aktualisieren:

Die Fondsgesellschaft plant Investitionen in Beteiligungen an Zielfonds in Höhe von insgesamt ca. 97,15 Mio. EUR.

Die Investitionen der Fondsgesellschaft 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

Die Fondsgesellschaft hat seit Investitionsbeginn im 4. Quartal 2009 bis zum 31.12.2010 insgesamt 235 Ankäufe am Zweitmarkt und zwei Zeichnungen am Erstmarkt getätigt. Sie 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 Kriterien<sup>1</sup>.

153 Immobilien geben Ihrer Investition schon jetzt ein sicheres Fundament

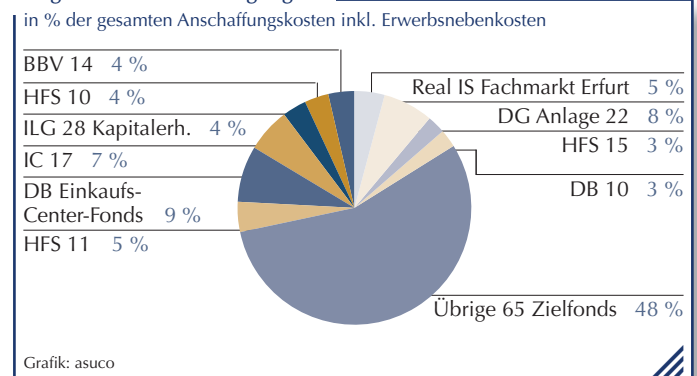


Die wichtigsten Informationen auf einen Blick

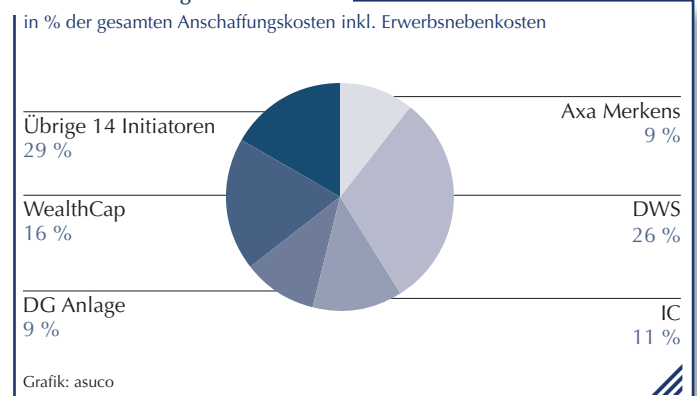
- /// Risikodiversifikation auf 75 Zielfonds mit 153 verschiedenen Immobilien.
- /// Ausschüttungsrendite für 2010 und Tilgungsgewinn in 2009 der erworbenen Zielfonds von insgesamt ca. 10,37 % liegen um rd. 0,72 Prozentpunkte p.a. über den Prognoseannahmen.
- /// Tatsächliche Anschaffungskosten der Zielfonds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

- 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 2010<sup>2</sup> in Höhe von ca. 7,10 % und einen jährlichen Tilgungsgewinn in 2009<sup>3</sup> 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 die Fondsgesellschaft die Ausschüttungsrendite jährlich erhält, die Tilgungsgewinne dagegen zwar jährlich anfallen, jedoch erst bei Verkauf der Immobilie und/oder Liquidation des jeweiligen Zielfonds kumuliert von der Fondsgesellschaft vereinnahmt werden.

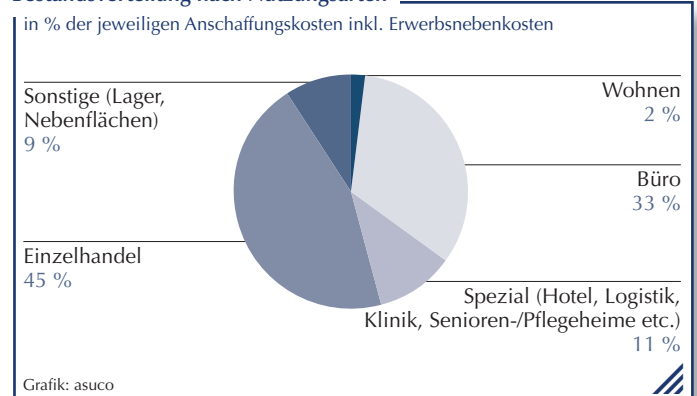
#### Die größten Fondsbeteiligungen



#### Bestandsverteilung nach Initiatoren



#### Bestandsverteilung nach Nutzungsarten



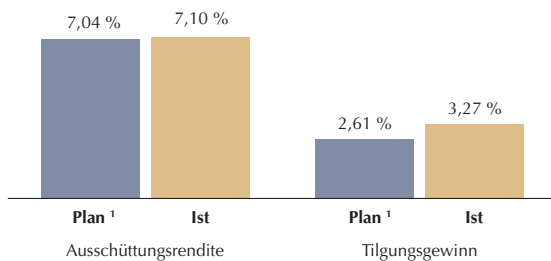
- Die Fondsgesellschaft hat die Zielfonds inkl. der Erwerbsnebenkosten zu einem Preis in Höhe von durchschnittlich ca. 50 % des Kommanditkapitals der Zielfonds erworben (vgl. Abbildung Seite 9). Der durchschnittliche innere Wert<sup>4</sup> der erworbenen Zielfonds beträgt dagegen zwischen ca. 56 % (Bewertung der Immobilien bei Ansatz der nachhaltig erzielbaren

### 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

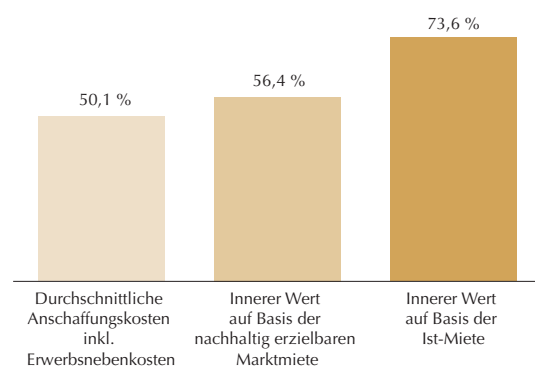


1 mittleres Szenario

Grafik: asuco

### Anschaffungskosten inkl. Erwerbsnebenkosten versus Innerer Wert

in % des erworbenen Kommanditkapitals an den Zielfonds



Grafik: asuco

Marktmiete) und ca. 74 % (Bewertung der Immobilien bei Ansatz der Ist-Miete).

Der RWI-Fonds 47, an dem sich die Fondsgesellschaft im Frühjahr 2010 beteiligt hat, befindet sich seit Herbst 2010 in Liquidation. Der von der Fondsgesellschaft erzielte Gewinn von vo-

raussichtlich 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 Kaufpreiskosten 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 asuco 1 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 asuco 1 Zweitmarktfonds pro – Stand: 31.12.2010<sup>1</sup>

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 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	

Angegeben sind die Mietflächen aller 16 Immobilien.

HFS 11	„Gropius Passagen“, Berlin „Amerikahaus“, Bielefeld Telekom-Areal, Bielefeld	Einkaufszentrum Büro- und Wohngebäude Bürogebäude	101.200 20.600 44.526	97,30 90,10 100,00	638.937,83
HFS 12	„City Carré“, Magdeburg „Blautal-Center“, Ulm „Goethe Galerie“, Jena Deutsche BKK, Wolfsburg	Büro- und Einkaufszentrum Einkaufszentrum Büro- und Einkaufszentrum Bürogebäude	130.000 44.289 80.355 9.544	89,94 100,00 100,00 100,00	4.838,26
HFS 15	„Galerie Roter Turm“, Chemnitz Technisches Rathaus, Chemnitz Drei Wohnungen, Dresden Continental-Logistikzentrum, Neu-Ulm „Mühlbach-Center“, Radolfzell	Einkaufszentrum Bürogebäude Wohngebäude Logistikgebäude Einkaufszentrum	36.722 12.113 208 16.325 7.467	93,90 99,70 100,00 100,00 100,00	427.037,98
HFS 16	Kaufhof-Hauptverwaltung, Köln Ford „Supplier-Park“, Köln Ford Parkhaus, Köln „Weststadt-Türme“, Essen Iveco-Logistikzentrum, Langenau Call-Center, Schweinfurt	Bürogebäude Logistikgebäude Parkhaus Bürogebäude Logistikgebäude Bürogebäude	38.000 53.811 12.200 12.271 40.677 4.939	100,00 100,00 100,00 97,67 100,00 100,00	140.875,42
HFS 18 – steuerorientiert	„O2“, Mannheim	Büro- und Geschäftshaus	14.879	100,00	10.300,00
HFS 18 – ausschüttungsorientiert	Telekom-Fernmeldeamt, Eschborn EDS-Niederlassung, Rüsselsheim C&A, Bad Kreuznach C&A, Berlin C&A, Freiburg C&A, Gelsenkirchen C&A, Hildesheim C&A, Iserlohn C&A, Kaiserslautern C&A, Minden C&A, Ravensburg C&A, Wuppertal	Bürogebäude Bürogebäude Geschäftshaus Geschäftshaus Geschäftshaus Geschäftshaus Geschäftshaus Geschäftshaus Geschäftshaus Geschäftshaus Geschäftshaus Geschäftshaus Geschäftshaus	29.878 21.690 4.820 6.587 7.957 8.323 6.698 5.628 6.043 6.260 8.310 7.816	100,00 100,00 100,00 100,00 100,00 100,00 100,00 100,00 100,00 100,00 100,00 100,00	40.391,45
HFS Leasing 1	Büro- und Geschäftshaus mit Baumarkt, München	Büro- und Geschäftshaus	49.584	100,00	32.927,58
HFS Leasing 7	„Fürstenhof“, Leipzig Bürogebäude, Schwalbach am Taunus	Büro- und Geschäftshaus Bürogebäude	13.273 30.045	100,00 100,00	38.627,90
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 „Listbogen“, Leipzig	Büro- und Geschäftshaus Büro- und Geschäftshaus	9.811 24.723	100,00 100,00	351.144,80
IC 17	Bürocenter, Eschborn Bürogebäude, Quickborn ETAP-Hotel, Quickborn Haus „Muldenblick“, Zwickau Haus „Schlobigpark“, Zwickau	Bürogebäude Bürogebäude Hotel Seniorenheim Seniorenheim	8.614 11.364 1.620 3.554 6.803	91,28 93,30 100,00 100,00 100,00	863.674,25
ILG 27	„Dreiländerpark“, Zittau REWE-Markt, Görlitz	SB-Warenhaus SB-Warenhaus	13.565 3.549	100,00 100,00	10.630,03
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 Fachmarktzentrum, Euskirchen	Einkaufszentrum Fachmarktzentrum	18.473 8.291	98,31 100,00	23.517,71
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 „Moritz-Rehabilitationsklinik“, Bad Klosterlausnitz	Büro- und Geschäftshaus Klinik	1.453 17.339	64,07 100,00	19.570,00
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 Evonik Steag-Zentrale, Essen „Zentrum Schöneweide“, Berlin	Bürogebäude Bürogebäude Einkaufszentrum	18.600 22.500 21.810	100,00 100,00 100,00	36.951,25
Real IS Berlin Mitte 1	„KontorVerde“, Berlin „Kronenpalais“, Berlin	Büro-, Wohn- und Geschäftshaus Büro-, Wohn- und Geschäftshaus	6.495 4.836	91,59 100,00	10.531,75
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 City-Haus Erfurt	Büro-, Wohn- und Geschäftshaus Büro-, Wohn- und Geschäftshaus	10.951 6.136	96,21 69,31	3.258,29
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 „Wendeburg“	Seniorenheim „Wendeburg“, 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
<b>75 Zielfonds</b>	<b>154 Immobilien (davon eine verkauft)</b>		<b>3.799.390</b>	<b>97,92</b>	<b>12.348.327,28</b>

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).

## Investitions- und Finanzierungsplan

Die Angaben zu dem „Investitions- und Finanzierungsplan“ sind im Vergleich zum Verkaufsprospekt (Seiten 60–61) wie folgt zu aktualisieren:

Die Fondsgesellschaft hat zur Zwischenfinanzierung der Investitionen ab 01.01.2011 Fremdkapital wie nachfolgend dargestellt aufgenommen:

Betrag	Zinssatz	Fälligkeit
320.000 EUR	4 %	21.03.2011
200.000 EUR	7 %	31.03.2011
430.000 EUR	6 %	31.12.2011

Dieses wird nach Fälligkeit aus dem platzierten Zeichnungskapital zurückgeführt (Prognose).

Die Fondsgesellschaft hat ihrer 100%igen Tochtergesellschaft asuco 1 pro GmbH zur Finanzierung von Investitionen folgendes Darlehen gewährt:

Betrag (kumuliert)	Zinssatz	Stand per
1.624.000 EUR	7 %	31.12.2010
2.464.000 EUR	7 %	04.01.2011

## Rechtliches Konzept

Die Angaben zum „Rechtlichen Konzept“ sind im Vergleich zum Verkaufsprospekt (Seiten 92–93) wie folgt zu ergänzen:

Die Fondsgesellschaft 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.

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 der Fondsgesellschaft mit der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH vereinbarten Vergütung (siehe Ausführungen Seite 66 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 der Fondsgesellschaft mit der asuco Komplementär GmbH vereinbarten Vergütung.

Durch die Gründung der asuco 1 pro GmbH durch die Fondsgesellschaft stellt sich die Beteiligungsstruktur nach Vollplatzierung wie folgt dar:

Beteiligungsstruktur nach Vollplatzierung



# Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der asuco 1 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG

Die Angaben zur „Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der asuco 1 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG“ sind im Vergleich zum Verkaufsprospekt (Seiten 129–131) wie folgt zu aktualisieren:

Handelsbilanz asuco 1 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG Oberhaching zum 31. Dezember 2009			
AKTIVA	Euro	PASSIVA	Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>		<b>A. Eigenkapital</b>	
i. Finanzanlagen		I. Kapitalanteile der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00
1. Beteiligungen	1.972.542,73	II. Kapitalanteile der Kommanditisten	
<b>B. Umlaufvermögen</b>		1. Gezeichnetes Kapital	10.000,00
i. Guthaben bei Kreditinstituten	400.167,80	- davon Haftkapital: TEUR 1	139,73-
		2. Entnahmen	<u>178.742,39-</u>
		3. Jahresfehlbetrag	168.882,12-
<b>C. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten</b>	168.882,12	Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten (Ausweis unter Aktiva C.)	<u>168.882,12</u>
			0,00
		<b>B. Verbindlichkeiten</b>	
		1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	
		- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	156.055,46
		Euro 156.055,46	
		2. Andere Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	84.882,19
		- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	
		Euro 84.882,19	
		3. Sonstige Verbindlichkeiten	*
		- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	<u>2.300.655,00</u>
		Euro 2.300.655,00	2.541.592,65
	<u>2.541.592,65</u>		<u>2.541.592,65</u>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 19.10.2009 bis 31.12.2009**

asuco 1  
Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG  
Oberhaching

	Euro
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	29.752,36-
2. Erträge aus Beteiligungen	561,20
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	146,93
4. Abschreibungen auf Finanzanlagen	129.004,41-
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	20.655,00-
<b>6. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>178.703,64-</b>
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	38,75-
<b>8. Jahresfehlbetrag</b>	<b><u>178.742,39-</u></b>

asuco 1 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG  
Jahresabschluss 2009

**Anhang für das Geschäftsjahr 2009**

**1.) Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss der asuco 1 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG (kurz: Gesellschaft) wurde gemäß § 264a HGB nach den Vorschriften für Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen GmbH & Co. KG gemäß § 267 Abs. 1 HGB auf. Von den für diese Gesellschaften vorgesehenen Erleichterungen wird hinsichtlich der Angaben nach den §§ 274a und 288 HGB Gebrauch gemacht. Ein Lagebericht wird gemäß § 264 Abs. 1 Satz 3 HGB nicht aufgestellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Der Jahresabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

**2.) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die unter Finanzanlagen ausgewiesenen Beteiligungen wurden zu Anschaffungskosten inklusive aktivierungspflichtiger Anschaffungsnebenkosten angesetzt. In den Abgängen werden ausschließlich die im abgelaufenen Geschäftsjahr von den Fondsgesellschaften erhaltenen Ausschüttungen, die als Entnahmen zu werten sind, angesetzt. Soweit sich unter Berücksichtigung von Ausschüttungen (Entnahmen) und thesaurierter Gewinne der Zielfonds zum Geschäftsjahresende ein niedrigerer Wert ergibt, werden die Beteiligungen zu den niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt. Höhere beizulegende Werte zum Geschäftsjahresende werden durch entsprechende Zuschreibungen bis zu den ursprünglichen Anschaffungskosten berücksichtigt, falls die Gründe für eine vorherige Abschreibung entfallen.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind mit dem Nennbetrag ausgewiesen.

Der bilanzielle Ausweis des Eigenkapitals entspricht der gesetzlichen Regelung des § 264 c Abs. 2 HGB. Danach werden die Kapitalanteile der Kommanditisten zu jeweils einem Posten zusammengefasst und negative Kapitalanteile auf der Aktivseite - ihrer Entstehungsursache entsprechend - als "nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil" ausgewiesen. Die Zusammensetzung der Kapitalanteile und ihre Entwicklung im Geschäftsjahr

asuco 1 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG  
Jahresabschluss 2009

2009 sind in der Anlage "Entwicklung der Kapitalkonten zum 31.12.2009" dargestellt.

Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

**3.) Sonstige Angaben**

Bei den Finanzanlagen handelt es sich um Beteiligungen der Gesellschaft an anderen Fondsgesellschaften. Hierauf wurden Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 Satz 3 in Höhe von TEUR 129 hinsichtlich der Berücksichtigung von niedrigeren beizulegenden Werten der Beteiligungsgesellschaften vorgenommen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen aus Verbindlichkeiten aus dem Anteilserwerb von Beteiligungen. Andere Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern beinhalten noch nicht bezahlte Funktionsträgergebühren.

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten handelt es sich um von der Gesellschaft ausgegebene Inhaberschuldverschreibungen inklusive anteiliger Zinsen. Sie haben überwiegend eine Laufzeit bis zum 30.12.2010 und sind am Laufzeitende zum Nennbetrag fällig.

**4.) Organe**

Komplementärin der Gesellschaft ist die asuco Komplementär GmbH, Oberhaching, mit einem Stammkapital von 25.000 Euro. Geschäftsführer sind Herr Hans-Georg Acker, Grafing, und Herr Dietmar Schloz, Deisenhofen.

Daneben war die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH, Oberhaching mit der Geschäftsführung beauftragt. Geschäftsführer sind Herr Hans-Georg Acker, Grafing, und Herr Dietmar Schloz, Deisenhofen.

asuco 1 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG  
Jahresabschluss 2009

Deisenhofen, den 23.12.2010

asuco Komplementär GmbH



Hans-Georg Acker  
(Geschäftsführer)



Dietmar Schloz  
(Geschäftsführer)

asuco Geschäftsbesorgungs GmbH



Hans-Georg Acker  
(Geschäftsführer)



Dietmar Schloz  
(Geschäftsführer)

## 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, den von Anlegern übernommenen Kapitalanteil in Höhe von 13.880.000 EUR sowie Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von insgesamt 950.000 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 Nettoeinnahmen der Fondsgesellschaft/des Emittenten werden ausschließlich für den Erwerb von Beteiligungen an Zielfonds, die Einzahlung des Stammkapitals der asuco 1 pro GmbH sowie Darlehensgewährungen an die asuco 1 pro GmbH für deren Investitionen in Zielfonds und nicht für sonstige Zwecke genutzt (§ 9 Abs. 1 VermVerkProspV).

Die Angaben zu den „Negativtestaten“ haben sich im Vergleich zum Verkaufsprospekt (Seite 134, 5. Aufzählung) wie folgt geändert:

- Der Komplementär, der geschäftsführende Kommanditist sowie der Beirat der Fondsgesellschaft/des Emittenten sind nicht für Unternehmen tätig, die der Fondsgesellschaft/dem Emittenten Fremdkapital geben. Die Mitglieder der Geschäftsführung des Komplementärs (Hans-Georg Acker, Dietmar Schloz) und des geschäftsführenden Kommanditisten (Hans-Georg Acker, Dietmar Schloz) sind Geschäftsführer der asuco Fonds GmbH, die von der Fondsgesellschaft/dem Emittenten zum 15.01.2011 Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von 200 TEUR erworben hat. Außerdem haben die Herren Acker und Schloz zum 15.01.2011 persönlich Inhaberschuldver-

schreibungen der Fondsgesellschaft/des Emittenten in Höhe von insgesamt 520 TEUR erworben (§ 12 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

# Beitrittserklärung gültig ab 15.01.2011 asuco 1 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG

## Anleger

Nachname	Vorname	Geburtsdatum/Geburtsort
Straße/Hausnummer	PLZ/Ort	Telefon/Fax
Wohnsitzfinanzamt	Steuernummer/Steuer-ID	Staatsangehörigkeit
Konto-Nr.	BLZ	Bank

## Beteiligung

Ich, der/die Unterzeichnende (nachfolgend „Anleger“ genannt) beabsichtige mich an der asuco 1 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG mit Sitz in Oberhaching (nachfolgend „Fondsgesellschaft“ genannt) in folgender Höhe zu beteiligen:

**Zeichnungsbetrag** \_\_\_\_\_ **EUR**  
(mindestens 250.000 EUR bzw.  
durch 10.000 glatt teilbarer höherer Betrag)

**zzgl. vereinbartes Agio** \_\_\_\_\_ **EUR**  
(bis zu 5 %) auf den Zeichnungsbetrag

**Gesamtbetrag (Einzahlungsverpflichtung)** \_\_\_\_\_ **EUR**

Die Fondsgesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 94610 eingetragen. Persönlich haftender Gesellschafter (nachfolgend „Komplementär“ genannt) ist die asuco Komplementär GmbH, Oberhaching. Geschäftsführender Kommanditist ist die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH, Oberhaching.

Die Haftsumme beträgt 10 % des Zeichnungsbetrages.

### Beteiligungsort

Es erfolgt eine Beteiligung am regulären Kommanditkapital.  
Die Einzahlungsrate beträgt 20 % des Zeichnungsbetrages zzgl. des verein-

barten Agios und ist am 15. des Monats fällig, der auf die Annahme der Beteiligung durch die asuco Treuhand GmbH, Oberhaching (nachfolgend „asuco Treuhand“ genannt), folgt. Weitere, auch individuell abrufbare Einzahlungsraten sind zwei Monate nach Aufforderung durch die asuco Treuhand fällig.  
 Ich biete an, die restlichen Einzahlungsraten in Höhe von insgesamt 80 % des Zeichnungsbetrages in einer Rate einzuzahlen, wenn ich hierzu mit einer 2-monatigen Frist aufgefordert werde.

Die Entscheidung über den Abruf von Einzahlungsraten liegt bei der asuco Treuhand.

### Ausschüttungen (Entnahmen)

Einzahlungen (nach Abzug des vereinbarten Agios) sind ab Zahlungseingang bei der Fondsgesellschaft, frühestens jedoch ab Fälligkeit der Einzahlungsraten, bis zum 31.12.2011 in Höhe von mehr als 7 % p.a. (Prognose) ausschüttungsberechtigt.

Die Entscheidung über die Höhe der Ausschüttungen (Entnahmen) kann ich bis zum 18.06. eines jeden Jahres (Zugang bei der asuco Treuhand) erstmals für das Jahr 2012 im Jahr 2013 ändern.

Für den Fall, dass ich mein jährlich ausübbares Wahlrecht zur Entnahme von Ausschüttungen nicht ausübe, weise ich die Fondsgesellschaft bereits heute an, die Entnahmen in Höhe von 100 % der maximal entnehmbaren Ausschüttungen an mich vorzunehmen.

## Sonstige Angaben

### Form der Beteiligung an der Fondsgesellschaft

Ich biete der asuco Treuhand den Abschluss des im Verkaufsprospekt abgedruckten Treuhand- und Verwaltungsvertrages an, der mit Gegenzeichnung dieser Beitrittserklärung durch die asuco Treuhand zwischen mir und der asuco Treuhand zustande kommt. Ich beauftrage die asuco Treuhand, meine Beteiligung an der Fondsgesellschaft treuhänderisch für mich nach den Bestimmungen des Treuhand- und Verwaltungsvertrages sowie Geschäftsvertrages zu erwerben und zu halten. Sie oder ein von ihr beauftragter Dritter ist unter Befreiung von § 181 BGB bevollmächtigt, in meinem Namen alle Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen, die für meine Beteiligung notwendig und zweckdienlich sind oder in Zukunft werden.

Ich wähle folgende Form der Beteiligung:

(Bitte ankreuzen; ohne Ankreuzen beteilige ich mich als Treugeber):

- Treugeber („Treugeberbeteiligung“)**  
Ich möchte nicht persönlich in das Handelsregister eingetragen werden.
- Direktkommanditist („Direktbeteiligung“)**  
Ich biete allen Gesellschaftern der Fondsgesellschaft den Erwerb einer Beteiligung als Direktkommanditist gemäß dem im Verkaufsprospekt abgedruckten Gesellschaftsvertrag an, der mit Gegenzeichnung dieser Beitrittserklärung durch die asuco Treuhand für sich selbst und in Vertretung für die übrigen Gesellschafter zustande kommt.  
Ich verpflichte mich, der asuco Treuhand oder einem von ihr beauftragten Dritten eine notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht (wird nach Eingang der Beitrittserklärung zugesandt) zu erteilen.  
Die Beglaubigungsgebühr des Notars wird von mir übernommen. Die Handelsregisterkosten für die erstmalige Handelsregisteranmeldung und -eintragung übernimmt die Fondsgesellschaft. Mir ist bekannt, dass ich bis zur persönlichen Eintragung in das Handelsregister über die asuco Treuhand beteiligt bin.

### Annahme der Beitrittserklärung

Die Annahme meiner Beitrittserklärung setzt voraus, dass ich der asuco Treuhand die Beitrittserklärung im Original, ordnungsgemäß ausgefüllt und von mir zweifach unterzeichnet (Beitrittserklärung und eine Widerrufsbelehrung) zur Verfügung gestellt habe. Hiermit verzichte ich auf den Zugang der Annahmeerklärung. Die Annahme inkl. Annahmedatum wird mir jedoch informatorisch mitgeteilt. Ebenso werde ich umgehend in Kenntnis gesetzt, falls meine Beitrittserklärung nicht angenommen wird. Ein Anspruch auf die Annahme der Beitrittserklärung besteht nicht.

### Einzahlung des Zeichnungsbetrags zzgl. vereinbartes Agio

Ich verpflichte mich, die Einzahlungsraten (siehe oben unter „Beteiligungsort“) nach Annahme meiner Beitrittserklärung durch die asuco Treuhand zum Fälligkeitstermin selbst auf das Treuhandsonderkonto zu überweisen:

Bank UniCredit Bank AG, München  
Konto-Nr. 655 457 119  
BLZ 700 202 70

### Folgen verspäteter Einzahlung

Erfolgt der Geldeingang nicht zum Fälligkeitstermin auf dem o.g. Treuhandsonderkonto, können Verzugszinsen gemäß § 7 (3) des Gesellschaftsvertrages und § 4 (1) und (2) des Treuhand- und Verwaltungsvertrages in Höhe von bis zu 1 % p.M. berechnet werden. Alternativ kann die asuco Treuhand gemäß § 4 (3) des Treuhand- und Verwaltungsvertrages zurücktreten oder die Beteiligung auf den Betrag herabsetzen, der sich aufgrund der geleisteten Zahlung unter Beachtung der Mindestbeteiligung in Höhe von 250.000 EUR zzgl. des vereinbarten Agios ergibt. In diesem Fall trage ich die im Zusammenhang mit dem Rücktritt entstandenen Kosten, mindestens aber eine Schadenspauschale in Höhe des vereinbarten Agios von bis zu 5 %.

### Erklärung im Sinne des Geldwäschegesetzes

Ich bestätige hiermit durch Ankreuzen, dass ich beim Erwerb der Beteiligung

- im eigenen Namen und auf eigene Rechnung handle. Ich bin der wirtschaftlich Berechtigte.
- nicht für mich selbst, sondern für den nachfolgend genannten wirtschaftlich Berechtigten handle:

\_\_\_\_\_  
Name und Meldeadresse des wirtschaftlich Berechtigten<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Bei juristischen Personen und Personengesellschaften ist ein aktueller Handelsregisterauszug und bei juristischen Personen zusätzlich eine aktuelle Gesellschafterliste beizufügen. Gesellschafter, die mit mindestens 25 % beteiligt sind, haben sich gesondert zu legitimieren.

### Grundlage für die Beteiligung

Ich erkenne ausdrücklich an, dass für meine Beteiligung ausschließlich der Inhalt dieser Beitrittserklärung einschließlich der Widerrufsbelehrung, der Inhalt des Verkaufsprospekts vom 17.12.2009 mit den Risikohinweisen, der Verbraucherinformation über den Fernabsatz, dem Gesellschaftsvertrag und dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag, der 1. Nachtrag vom 15.01.2011 sowie ggf. Nachtrag Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ maßgebend und rechtsverbindlich ist. Dies gilt auch im Verhältnis zum Herausgeber des Verkaufsprospekts, zu Vertriebsbeauftragten, Wirtschaftsprüfern, Steuerberatern, Rechtsanwälten, Anlageberatern und Vermittlern oder sonstigen Dritten, die an der Erstellung des Verkaufsprospektes und der Konzeption des Beteiligungsangebotes mitgewirkt haben.

### Datenschutz

**Ich bin mit der Verarbeitung und Nutzung meiner in dieser Beitrittserklärung angegebenen personenbezogenen Daten durch die asuco Vertriebs GmbH als Anbieter, den Treuhandkommanditisten, den Komplementär, den geschäftsführenden Kommanditisten und die Fondsgesellschaft sowie durch die von diesen mit der Durchführung und Verwaltung der Beteiligung be-**

**auftragten Stellen (dies ist insbesondere die SachsenFonds Treuhand GmbH, die Vertriebspartner, Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer) einverstanden. Die Daten werden nur im Rahmen der zur Durchführung der Beteiligung notwendigen Maßnahmen genutzt und verarbeitet.**

### Erhaltene Unterlagen

Ich bestätige, dass ich diese Beitrittserklärung, den Verkaufsprospekt vom 17.12.2009 mit den Risikohinweisen, der Verbraucherinformation für den Fernabsatz, dem Gesellschaftsvertrag und dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag und den 1. Nachtrag vom 15.01.2011 sowie ggf. Nachtrag Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ **vor Abgabe dieses Beitrittsangebotes** erhalten und zur Kenntnis genommen habe.

\_\_\_\_\_  
Ort/Datum

**X**  
\_\_\_\_\_  
Unterschrift des Anlegers

Die asuco Treuhand nimmt das Angebot des Anlegers zum Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrages im eigenen Namen an. Im Fall einer Direktbeteiligung nimmt die asuco Treuhand das Angebot des Anlegers auf Erwerb der Beteiligung an der Fondsgesellschaft im Namen sämtlicher Gesellschafter an, wozu sie gemäß § 4 (1) des Gesellschaftsvertrages berechtigt und bevollmächtigt ist.

\_\_\_\_\_  
Ort/Datum

\_\_\_\_\_  
asuco Treuhand GmbH

### Bitte nur die zutreffende Widerrufsbelehrung (Fernabsatz oder Haustürsituation) unterschreiben

#### Widerrufsbelehrung Fernabsatz

**Widerrufsrecht:** Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, eMail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht bevor Ihnen auch eine Vertragsurkunde oder eine Abschrift der Vertragsurkunde oder des Antrags zur Verfügung gestellt worden ist und auch nicht vor dem Zugang der Mitteilung über die Annahme Ihrer Beitrittserklärung und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an: asuco Treuhand GmbH, Thomas-Dehler-Straße 18, 81737 München, Fax: (089) 490 26 87-29, eMail: treuhand@asuco.de

**Widerrufsfolgen:** Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und gegebenenfalls gezogene Nutzungen (z.B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit gegebenenfalls Wertersatz leisten. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

\_\_\_\_\_  
Ort/Datum

**X**  
\_\_\_\_\_  
Unterschrift des Anlegers

#### Widerrufsbelehrung Haustürsituation

**Widerrufsrecht:** Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angaben von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, eMail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht bevor Ihnen auch eine Vertragsurkunde, Ihr schriftlicher Antrag oder eine Abschrift der Vertragsurkunde oder Ihres Antrags zur Verfügung gestellt wurde. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an: asuco Treuhand GmbH, Thomas-Dehler-Straße 18, 81737 München, Fax: (089) 490 26 87-29, eMail: treuhand@asuco.de

**Widerrufsfolgen:** Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und gegebenenfalls gezogene Nutzungen (z.B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit gegebenenfalls Wertersatz leisten. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

\_\_\_\_\_  
Ort/Datum

**X**  
\_\_\_\_\_  
Unterschrift des Anlegers

### Identitätsprüfung – vom Identifizierenden auszufüllen

- Die Prüfung der Identität erfolgt über das PostIdent-Verfahren (wird mit der Annahme der Beitrittserklärung zugeschickt).
- Persönliche Prüfung der Identität

Ich bestätige, dass der Anleger für die Identifizierung anwesend war, und dass ich die Angaben des Anlegers anhand des Originals eines gültigen Personalausweises/Reisepasses (Unzutreffendes bitte streichen) überprüft habe. Eine Kopie des Ausweises (Vorder- und Rückseite) ist beigefügt.

\_\_\_\_\_  
Personalausweis-Nr. oder Reisepass-Nr.

\_\_\_\_\_  
Ausstellende Behörde

\_\_\_\_\_  
gültig bis

Ich habe die Identifizierung durchgeführt in meiner Eigenschaft als:

- Kreditinstitut/Finanzdienstleistungsinstitut i.S.v. § 1 (1) und (1a) KWG, jeweils mit Erlaubnis nach § 32 KWG
- Versicherungsvermittler (§ 34d GewO) und unterliege selbst den Pflichten des Geldwäschegesetzes
- Vermittler (§ 34c GewO) mit gesonderter Vereinbarung
- Wirtschaftsprüfer, vereidigter Buchprüfer, Steuerberater, Steuerbevollmächtigter oder Notar

\_\_\_\_\_  
Ausstellungsdatum

\_\_\_\_\_  
Ausstellungsort

\_\_\_\_\_  
Firmenstempel

**X**  
\_\_\_\_\_  
Name des Identifizierenden in Druckbuchstaben/Unterschrift

### Vermittlung erfolgt durch

\_\_\_\_\_  
Firma

\_\_\_\_\_  
Nachname

\_\_\_\_\_  
Vorname

\_\_\_\_\_  
Vermittlernummer

\_\_\_\_\_  
Straße/Hausnummer

\_\_\_\_\_  
PLZ/Ort

\_\_\_\_\_  
Telefon

\_\_\_\_\_  
eMail