



WARBURG INVEST

## VEREINFACHTER VERKAUFSPROSPEKT

Stand: April 2008

### Alstertor Portfolio Flexibel

(ISIN DE000A0NAUV5 // WKN A0NAUV)



---

Dieser Vereinfachte Verkaufsprospekt enthält zusammenfassend die wichtigsten Informationen über den Alstertor Portfolio Flexibel. Der Ausführliche Verkaufsprospekt enthält die weiteren Regelungen, ergänzt durch die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte.

## ANLAGEINFORMATIONEN

---

### Anlageziel

Das Sondervermögen nutzt die Chancen an den Kapitalmärkten, um langfristig marktgerechte Renditen zu erzielen. Für eine detaillierte Beschreibung verweisen wir auf den Ausführlichen Verkaufsprospekt.

### Anlagestrategie

Für das Sondervermögen Alstertor Portfolio Flexibel dürfen Aktien, verzinsliche Wertpapiere, Wandelschuldverschreibungen, Optionsanleihen, Genussscheine und Index-Zertifikate erworben werden. Das Sondervermögen hat keine Anlageschwerpunkte; eine zeitweilige Schwerpunktbildung ist hiermit jedoch vereinbar. Das Sondervermögen darf vollständig in Bankguthaben, vollständig in Geldmarktanteilen und vollständig in Investmentanteilen, die ihren Anlageschwerpunkt in Aktien, verzinslichen Wertpapieren, Wandelschuldverschreibungen, Optionsanleihen, Genussscheinen, Immobilien und /oder Index-Zertifikaten haben, angelegt sein. Für Immobilien-Sondervermögen können Investitionen in Mietwohngrundstücken, Geschäftsgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken, Grundstücke im Zustand der Bebauung, unbebaute Grundstücke, Erbbaurechte, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, Rechte in Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts vorgesehen sein. Bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens dürfen in Investmentanteilen mit zusätzlichen Risiken angelegt sein. Derivate dürfen zu Investitions- und Absicherungszwecken erworben werden. Zudem dürfen bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens in nicht zum amtlichen Markt zugelassenen bzw. in einen amtlichen Markt einbezogenen Wertpapieren, Geldmarktinstrumenten, die nicht dem § 48 Investmentgesetz genügen, Neuemissionen mit geplanter Zulassung an einer Börse innerhalb eines Jahres sowie Schuldscheindarlehen angelegt sein. Das maximale Marktrisikopotential beträgt 200 %. Die Fondswährung lautet auf Euro.

Die Gesellschaft kann in Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen eines oder mehrerer der folgenden Aussteller mehr als 35 % des Wertes des Sondervermögens anlegen:

- Die Bundesrepublik Deutschland;
- Die Bundesländer:  
Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen;
- Europäische Gemeinschaften:  
Europäische Gemeinschaft für Kohle und Stahl, EURATOM, Europäische Wirtschaftsgemeinschaften;
- Andere Mitgliedstaaten der Europäischen Union:  
Belgien, Dänemark, Estland, Finnland, Frankreich, Griechenland, Großbritannien, Irland, Italien, Lettland, Litauen, Luxemburg, Malta, Niederlande, Österreich, Polen, Portugal, Schweden, Slowakei, Slowenien, Spanien, Tschechische Republik, Ungarn, Griechische Republik Südzypern;
- Andere Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum:  
Island, Liechtenstein, Norwegen;
- Andere Mitgliedstaaten der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung, die nicht Mitglied des EWR sind:  
Australien, Japan, Kanada, Korea, Mexiko, Neuseeland, Schweiz, Türkei, Vereinigte Staaten von Amerika.

Näheres regelt der Ausführliche Verkaufsprospekt.

---

---

<b>Risikoprofil des Sondervermögens</b>	<p>Der Anteilwert kann schwanken. Der Anleger erhält das angelegte Geld möglicherweise nicht vollständig zurück.</p> <p>Eine weitergehende Risikobeschreibung finden Sie im Ausführlichen Verkaufsprospekt.</p>
<b>Marktrisiko</b>	<p>Die Kurs- oder Marktwertentwicklung von Finanzprodukten hängt insbesondere von der Entwicklung der Kapitalmärkte ab, die wiederum von der allgemeinen Lage der Weltwirtschaft sowie den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen in den jeweiligen Ländern beeinflusst wird. Negative Kurs- und Marktentwicklungen führen dazu, dass sich die Preise und Werte dieser Finanzprodukte reduzieren.</p>
<b>Adressenausfallrisiko</b>	<p>Das Adressenausfallrisiko (oder Kontrahenten- / Ausstellerrisiko) beinhaltet allgemein das Risiko der Partei insbesondere eines gegenseitigen Vertrages, mit der eigenen Forderung auszufallen. Dies gilt für alle Verträge, die für Rechnung eines Sondervermögens geschlossen werden.</p>
<b>Währungsrisiko</b>	<p>Der Wert der auf Fremdwährungen lautenden Vermögensgegenstände unterliegt Kurschwankungen.</p>
<b>Konzentrationsrisiko</b>	<p>Weitere Risiken können dadurch entstehen, dass eine Konzentration der Anlage in bestimmte Vermögensgegenstände oder Märkte erfolgt. Dann ist das Sondervermögen von der Entwicklung dieser Vermögensgegenstände oder Märkte besonders stark abhängig.</p>
<b>Anteile an Immobilien-Sondervermögen</b>	<p>Die Risiken der Investmentanteile, die für das Sondervermögen erworben werden, stehen in engem Zusammenhang mit den Risiken der in diesen Sondervermögen enthaltenen Vermögensgegenstände bzw. der von diesen verfolgten Anlagestrategien. Immobilieninvestitionen unterliegen Risiken wie z. B. Leerständen, Mietausfällen und Elementarschäden, die sich auf den Anteilwert auswirken können.</p>
<b>Anteile an Sondervermögen mit zusätzlichen Risiken (Hedgefonds)</b>	<p>Anteile an Hedgefonds weisen im Verhältnis zu herkömmlichen Investmentanteilen typischerweise erhöhte Risiken auf, da Hedgefonds im Rahmen ihrer Anlagestrategien keinen gesetzlichen Beschränkungen bei der Auswahl der erwerbenden Vermögensgegenstände unterliegen. Zudem dürfen Hedgefonds grundsätzlich Strategien einsetzen, durch die im Sondervermögen befindliche Vermögensgegenstände wertmäßig belastet werden (Leverage und Leerverkäufe).</p>
<b>Einsatz von Derivaten</b>	<p>Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens zu Absicherungszwecken Geschäfte mit Derivaten tätigen. Diese Derivatgeschäfte dienen dazu, das Gesamtrisiko des Sondervermögens zu verringern, können jedoch ggf. auch die Renditechancen schmälern.</p> <p>Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen als Teil der Anlagestrategie Geschäfte mit Derivaten tätigen. Dadurch kann sich das Verlustrisiko des Sondervermögens zeitweise erhöhen.</p>
<b>Erhöhte Volatilität</b>	<p><b>Das Sondervermögen Alstertor Portfolio Flexibel weist aufgrund seiner Zusammensetzung (und des Einsatzes von Techniken) eine erhöhte Volatilität auf, d. h. die Anteilpreise können auch innerhalb kurzer Zeiträume größeren Schwankungen nach oben und nach unten unterworfen sein.</b></p> <p>Bei dem Sondervermögen Alstertor Portfolio Flexibel handelt es sich bei Drucklegung dieses Verkaufsprospektes um ein neu aufgelegtes Sondervermögen. Daher können Aussagen zur bisherigen Wertentwicklung dieses Sondervermögens in diesem Verkaufsprospekt nicht getroffen werden. Auch wird darauf hingewiesen, dass die Wertentwicklung</p>

---

---

eines Sondervermögens in der Vergangenheit kein Indikator für dessen zukünftige Wertentwicklung ist. Sollte sich mithin das Sondervermögen Alstertor Portfolio Flexibel positiv oder negativ entwickeln, ist dies kein Indikator dafür, dass sich diese Entwicklung auf Dauer fortsetzt.

**Profil des typischen Anlegers**

Die Anlage in das Sondervermögen ist für Anleger geeignet, die bereits gewisse Erfahrungen mit Finanzmärkten gewonnen haben. Der Anleger muss bereit und in der Lage sein, Wertschwankungen der Anteile und ggf. einen größeren Kapitalverlust hinzunehmen. Der Anlagehorizont sollte bei mindestens fünf Jahren liegen.

## WIRTSCHAFTLICHE INFORMATIONEN

---

**Steuerliche Grundlagen**

Das Sondervermögen ist in Deutschland steuerbefreit. Die steuerliche Behandlung der Fondserträge beim Anleger hängt von den für ihn im Einzelfall geltenden steuerlichen Vorschriften ab. Für Auskünfte über die individuelle Steuerbelastung beim Anleger (insbesondere Steuerausländer) sollte ein Steuerberater herangezogen werden. Einzelheiten zur steuerlichen Behandlung dieses Sondervermögens entnehmen Sie bitte dem Ausführlichen Verkaufsprospekt.

**Ausgabe- und Rücknahmepreise und Kosten**

Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 6,0 % (zur Zeit: 6,0 %) des Anteilwertes. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben.

Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung von bis zu 1,8 % (zur Zeit: 1,15 %) des Wertes des Sondervermögens.

Die Depotbank erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung von bis zu 0,1 % (zur Zeit: 0,10 %) des Fondsvermögens.

Neben der Verwaltungsvergütung ist die Gesellschaft berechtigt, in bestimmten Situationen auch Rückstellungen innerhalb des Sondervermögens für eine erfolgsabhängige Vergütung zu bilden. In Klarstellung der Regelungen des § 7 Absatz 2 vorletzter Satz der Besonderen Vertragsbedingungen dieses Sondervermögens erhebt die Gesellschaft für die hier ausgegebenen Anteile keine erfolgsabhängige Vergütung. Sofern die Gesellschaft von ihrem Recht, zu einem späteren Zeitpunkt eine weitere Anteilklasse aufzulegen, Gebrauch macht und für diese weitere Anteilklasse dann die Erhebung einer erfolgsabhängigen Vergütung vorgesehen ist, werden die Anteilseigner, die Anteile ohne Berechnung einer Performance Fee erworben und zu dem Zeitpunkt im Bestand haben, der Anteilklasse zugeordnet, für welche die Gesellschaft unverändert keine Performance Fee erhebt. Einzelheiten entnehmen Sie bitte § 7 der Besonderen Vertragsbedingungen sowie dem Ausführlichen Verkaufsprospekt.

Neben den der Gesellschaft, der Depotbank und ggf. Dritten zustehenden Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zu Lasten des Sondervermögens:

- a) im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehende Kosten;
  - b) bankübliche Depotgebühren, ggf. einschließlich der Kosten für die Verwahrung ausländischer Wertpapiere im Ausland;
  - c) Kosten für den Druck und Versand der für die Anteilinhaber bestimmten Jahres- und Halbjahresberichte und ggf. des Auflösungsberichtes;
  - d) alle im Zusammenhang mit der Erfüllung der Voraussetzungen und Folgepflichten eines Vertriebs der Anteile in anderen Ländern anfallenden Kosten;
-

- 
- e) Kosten, die im Zusammenhang mit der Herbeiführung, Aufrechterhaltung und Beendigung von Börsennotierungen der Anteile anfallen;
  - f) Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und ggf. der Thesaurierungen bzw. Ausschüttungen und des Auflösungsberichtes;
  - g) Kosten der Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
  - h) Verwaltungsgebühren und Kostenersatz staatlicher Stellen;
  - i) Kosten für Rechts- und Steuerberatung in Hinblick auf das Sondervermögen;
  - j) im Zusammenhang mit den Kosten der Verwaltung und Verwahrung evtl. entstehende Steuern;
  - k) Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer der Gesellschaft;
  - l) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten;
  - m) Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen des Sondervermögens;
  - n) Kosten für Erstellung oder Änderung, Übersetzung, Hinterlegung, Druck und Versand von Verkaufsprospekten in den Ländern, in denen die Anteile vertrieben werden;
  - o) Kosten der Auflegung des Sondervermögens bis zu einem Betrag von EUR 20.000,00, die über einen Zeitraum von drei Jahren monatlich in gleichbleibenden Raten belastet und nicht im Sondervermögen aktiviert werden;
  - p) Kosten zur Analyse des Anlageerfolgs durch Dritte;
  - q) Kosten für die Bonitätsbeurteilung des Sondervermögens durch national oder international anerkannte Ratingagenturen;
  - r) Kosten für Werbung, die unmittelbar im Zusammenhang mit dem Anbieten und dem Verkauf von Anteilen anfallen;
  - s) im Zusammenhang mit den an die Gesellschaft, die Depotbank und an die Beratungs- oder Asset Management Gesellschaft zu zahlenden Vergütungen sowie den vorstehend genannten Aufwendungen anfallende Steuern.

Im Jahresbericht werden die bei der Verwaltung des Sondervermögens innerhalb des Berichtszeitraums zu Lasten des Sondervermögens angefallenen Kosten (ohne Transaktionskosten) offengelegt und als Quote des durchschnittlichen Fondsvolumens ausgewiesen („total expense ratio“ - TER).

Aktualisierte Angaben veröffentlicht WARBURG INVEST KAPITALANLAGE-GESELLSCHAFT MBH in den Jahresberichten sowie im Internet unter [www.warburg-fonds.com](http://www.warburg-fonds.com).

Neben der Vergütung zur Verwaltung des Alstertor Portfolio Flexibel wird eine Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet.

#### **Erwerb und Veräußerung der Anteile**

Zeichnungs- und Rücknahmeaufträge werden von der Depotbank und der Gesellschaft entgegengenommen.

Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis, der dem Anteilwert entspricht, zurückzunehmen.

#### **Erträge**

Die Gesellschaft legt die Erträge des Sondervermögens im Sondervermögen wieder an (Thesaurierung).

---

---

Soweit die Anteile in einem Depot der Depotbank verwahrt werden, schreibt diese die Ausschüttungen kostenfrei gut. Soweit das Depot bei anderen Banken oder Sparkassen geführt wird, können zusätzliche Kosten entstehen.

**Preisveröffentlichung** Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden bewertungstäglich von der Gesellschaft ermittelt und sind am Sitz der Gesellschaft und der Depotbank verfügbar. Außerdem werden die Preise regelmäßig in der FAZ und/oder auf der Internet-Webseite [www.warburg-fonds.com](http://www.warburg-fonds.com) veröffentlicht.

**Auslagerung** Bestimmte Infrastruktur-Abteilungen sind an die M.M.Warburg & CO Kommanditgesellschaft auf Aktien, Hamburg, ausgelagert. Dies betrifft die folgenden Bereiche:

- Innenrevisionsprüfung der Gesellschaft und der Sondervermögen,
- Aufgabe des internen und externen Postversandes,
- Controlling bezüglich der Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk),
- Zurverfügungstellung und Nutzbarmachung des Dokumentenmanagement-Systems als optisches Archiv,
- Übernahme des Bilanz- und Rechnungswesens,
- Aufgaben der Personalabteilung, insbesondere Personalverwaltung, -beschaffung, -betreuung, Aus- und Weiterbildung sowie Arbeitszeiterfassung.

An die M.M. Warburg Bank (Luxemburg) S.A., Luxemburg, wurden in Zusammenhang mit dem Fondsbuchhaltungssystem die technische Betreuung des Fondsbuchhaltungssystems in Bezug auf die Hardware, das Einspielen von Programmupdates, Sicherung der Systembereitschaft sowie eine regelmäßige Datensicherung ausgelagert.

Die M.M.Warburg-LuxInvest S.A., Luxemburg, eine 100 %ige Tochter der WARBURG INVEST, nimmt im Rahmen einer Auslagerung die Tätigkeiten der Fondsadministration wahr. Hierzu zählen insbesondere folgende Tätigkeiten:

- Durchführung der Buchhaltung für die von der Gesellschaft verwalteten Sondervermögen,
- Bewertung der Anlagen der Sondervermögen und Ermittlung der Nettoinventarwerte der Anteile,
- Durchführung von Prüfungen der Anlagegrenzen.

Mit Wirkung vom 23. November 2007 hat die Gesellschaft zudem der BaFin angezeigt, dass sie die Entwicklung der zur Erfassung und Messung der Risiken erforderlichen Methoden und Verfahren sowie die Erstellung der zugehörigen Dokumentationen sowie die dazugehörigen EDV-technischen Durchführungen der Risikokennzahlen - Berechnung auf die BHF Bank Aktiengesellschaft mbH, Frankfurt am Main, ausgelagert hat. Die Bestimmung des Dateninputs und die Kontrolle über die angewendeten Verfahren sowie die Verarbeitung des Outputs, insbesondere die Limitüberprüfungen und die Interpretation der Ergebnisse, werden unverändert unmittelbar von der Gesellschaft vorgenommen. Auch die Erstellung der Richtlinien für das Risikomanagement wird weiter unmittelbar von der Gesellschaft vorgenommen.

Die Führung der Investmentdepots ist auf die Frankfurter Fondsbank GmbH, Offenbach, ausgelagert.

Die Gesellschaft ist jederzeit berechtigt, den vorgenannten Unternehmen in Bezug auf die ausgelagerten Aufgaben Weisungen zu erteilen. Sie kann ihnen auch kündigen und die entsprechenden Aufgaben auf Dritte auslagern oder selbst erledigen.

---

---

## KURZDARSTELLUNG DES SONDERVERMÖGENS

---

<b>Auflegungsdatum</b>	Das Sondervermögen Alstertor Portfolio Flexibel wurde am 30. April 2008 gemäß deutschem Recht aufgelegt.	
<b>Geschäftsjahr</b>	Das Geschäftsjahr des Sondervermögens beginnt am 1. Oktober und endet am 30. September des folgenden Jahres.	
<b>Laufzeit</b>	Das Sondervermögen wurde für unbestimmte Dauer aufgelegt.	
<b>Anteilklassen</b>	Alle ausgegebenen Anteile haben gleiche Rechte. Anteilklassen sind derzeit nicht gebildet.	
<b>Verwaltungsgesellschaft des Sondervermögens</b>	WARBURG INVEST KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT MBH Liebigstraße 6 60323 Frankfurt am Main	Niederlassung Hamburg Ferdinandstraße 65-67 20095 Hamburg
<b>Depotbank</b>	M.M. Warburg & CO Kommanditgesellschaft auf Aktien Ferdinandstraße 75 20095 Hamburg	
<b>Abschlussprüfer</b>	BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ferdinandstraße 59 20095 Hamburg	
<b>Aufsichtsbehörde</b>	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) Graurheindorfer Straße 108 53117 Bonn	
<b>Kontaktstelle</b>	WARBURG INVEST KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT MBH Abteilung Vertrieb Ferdinandstraße 65-67 20095 Hamburg E-Mail: <a href="mailto:info@warburg-invest.com">info@warburg-invest.com</a>	
<b>Zusätzliche Informationen</b>	Der Ausführliche und Vereinfachte Verkaufsprospekt, die Vertragsbedingungen sowie die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte sind kostenlos erhältlich bei der Depotbank oder der Gesellschaft. Sie können ebenso auf der Internet-Webseite <a href="http://www.warburg-fonds.com">www.warburg-fonds.com</a> bezogen werden.	

---

---

---





WARBURG INVEST

Liebigstraße 6 · 60323 Frankfurt am Main · Tel.: 0 69 / 1 70 97-0

Niederlassung Hamburg

Ferdinandstraße 65-67 · 20095 Hamburg · Tel.: 0 40 / 32 82 51-0

Internet: [www.warburg-fonds.com](http://www.warburg-fonds.com) · E-Mail: [info@warburg-invest.com](mailto:info@warburg-invest.com)