

Verkaufsprospekt
einschließlich Vertragsbedingungen
Ausgabe Juli 2006

AXA Immosolutions



Kapitalanlagegesellschaft:
AXA Investment Managers
Deutschland GmbH

 **INVESTMENT
MANAGERS**

Vertrieb:
AXA Asset Managers
Deutschland GmbH

VERKAUFSPROSPEKT
einschließlich Vertragsbedingungen

AXA Immosolutions

AXA Investment Managers Deutschland GmbH
Innere Kanalstraße 95, 50823 Köln

Vertriebspartner:
AXA Asset Managers Deutschland GmbH
Innere Kanalstraße 95, 50823 Köln

Ausgabe Juli 2006



Der Kauf von Anteilen erfolgt auf der Grundlage dieses Prospektes und der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ in Verbindung mit den „Besonderen Vertragsbedingungen“. Dieser Verkaufsprospekt ist eine gesetzlich vorgeschriebene Verkaufsunterlage und ist dem Erwerber von Anteilen zusammen mit dem letzten Jahresbericht und – falls der Stichtag des Jahresberichtes länger als acht Monate zurückliegt – mit dem letzten Halbjahresbericht vor Vertragsabschluss anzubieten.

Abweichende Auskünfte oder Erklärungen über den Inhalt dieses Verkaufsprospektes hinaus dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf von Anteilen auf der Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in diesem Prospekt enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers.

Die in diesem Verkaufsprospekt genannten Informationen und das Sondervermögen AXA Immosolutions sind aufgrund US-aufsichtsrechtlicher Beschränkungen nicht für den Vertrieb in den USA oder an US-Bürger bestimmt. Mit US-Bürgern sind Personen gemeint, die Staatsangehörige der USA sind oder dort ihren Wohnsitz haben und/oder dort steuerpflichtig sind. US-Bürger können auch Personen- oder Kapitalgesellschaften sein, die gemäß den Gesetzen der USA bzw. eines US-Bundesstaats, Territoriums oder einer US-Besitzung gegründet werden.

Die in diesem Verkaufsprospekt genannten Informationen und das Sondervermögen AXA Immosolutions sind nicht für den Vertrieb an natürliche oder juristische Personen bestimmt, die in Frankreich ansässig sind.

Dem Vertragsverhältnis zwischen Kapitalanlagegesellschaft und Anleger sowie den vorvertraglichen Beziehungen wird deutsches Recht zugrunde gelegt. Gemäß § 18 Abs. 2 der Allgemeinen Vertragsbedingungen ist der Sitz der Kapitalanlagegesellschaft Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis, sofern der Anleger keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat. Laut § 123 InvG sind sämtliche Verkaufsunterlagen in deutscher Sprache abzufassen. Die Kapitalanlagegesellschaft wird ferner die gesamte Kommunikation mit ihren Anlegern in deutscher Sprache führen.

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der seit 8. Dezember 2004 geltenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können sich die Beteiligten an die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank, Postfach 111232 in 60047 Frankfurt am Main, Tel.: 069/2388-1907 oder -1906, Fax: 069/2388-1919, wenden. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt hiervon unberührt.

Der jeweils gültige Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthält aktuelle Angaben über die Gremien und das haftende Eigenkapital der Kapitalanlagegesellschaft, das haftende Eigenkapital der Depotbank sowie die Angabe über die bestellte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Der Verkaufsprospekt, die Vertragsbedingungen sowie die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte sind kostenlos erhältlich bei AXA Asset Managers Deutschland GmbH, Bleichstraße 2–4, 60313 Frankfurt am Main oder auf der Homepage der Kapitalanlagegesellschaft (www.axa-im.de). Zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements dieses Sondervermögens, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen sind in elektronischer oder schriftlicher Form bei AXA Asset Managers Deutschland GmbH, Bleichstraße 2–4, 60313 Frankfurt am Main erhältlich.

Firmenspiegel Stand 1. Juli 2006

Kapitalanlagegesellschaft:

**AXA Investment Managers
Deutschland GmbH**
Innere Kanalstraße 95, 50823 Köln
Postfach 10 30 51, 50470 Köln
Tel. (0221) 1615 15800
Fax: (0221) 1615 15855

Handelsregister Köln (HRB 6842)

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
EUR 5.140.000,00
Haftendes Eigenkapital: EUR 5.140.000,00
(Stand 31. Dezember 2005)

Gesellschafter:

AXA Investment Managers S.A., Paris
Bankhaus Sal. Oppenheim jr. &
Cie. KGaA, Köln

Aufsichtsrat:

Dominique Carrel-Billiard
Aufsichtsratsvorsitzender
CEO von AXA Investment Managers S.A.,
Paris
Detlef Bierbaum
Partner des Bankhauses
Sal. Oppenheim jr. & Cie. KGaA
Laurent Clamagirand
Chief Operating Officer bei
AXA Investment Managers S.A.

Geschäftsführung:

Dr. Christian Wrede
(Geschäftsführer bei AXA Investment
Managers Benelux S.A., Belgien)
Dr. Karl-Joseph Hermanns-Engel
Christoph Mölleken
Rainer Nonnengässer
Gerald W. Springer
Achim Stranz

Depotbank:

Sal. Oppenheim jr. & Cie. KGaA
Unter Sachsenhausen 4, 50667 Köln
Gezeichnetes und eingezahltes
Eigenkapital: EUR 900 Mio.
Haftendes Eigenkapital: EUR 1.581 Mio.
(Stand 31. Dezember 2005)

Sachverständigenausschuss:

Dipl.- Ing. Dieter Gontarski, von der Han-
delskammer Hamburg öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von Grundstücken und die
Ermittlung von Mietwerten, Hamburg

Dipl.-Ing. Christiane Hirtz-Bayer, öffentlich
bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und un-
bebauten Grundstücken, Köln

Dipl. Ing. Wilfried Reinhold, von der In-
dustrie und Handelskammer Hannover-
Hildesheim öffentlich bestellter und ver-
eidigter Sachverständiger für die Bewer-
tung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Dipl.-Ing. Michael Schlarb, öffentlich be-
stellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und un-
bebauten Grundstücken, Essen

Wirtschaftsprüfer:

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Moskauer Straße 19, 40227 Düsseldorf

Vertrieb:

**AXA Asset Managers
Deutschland GmbH**
Innere Kanalstraße 95, 50823 Köln

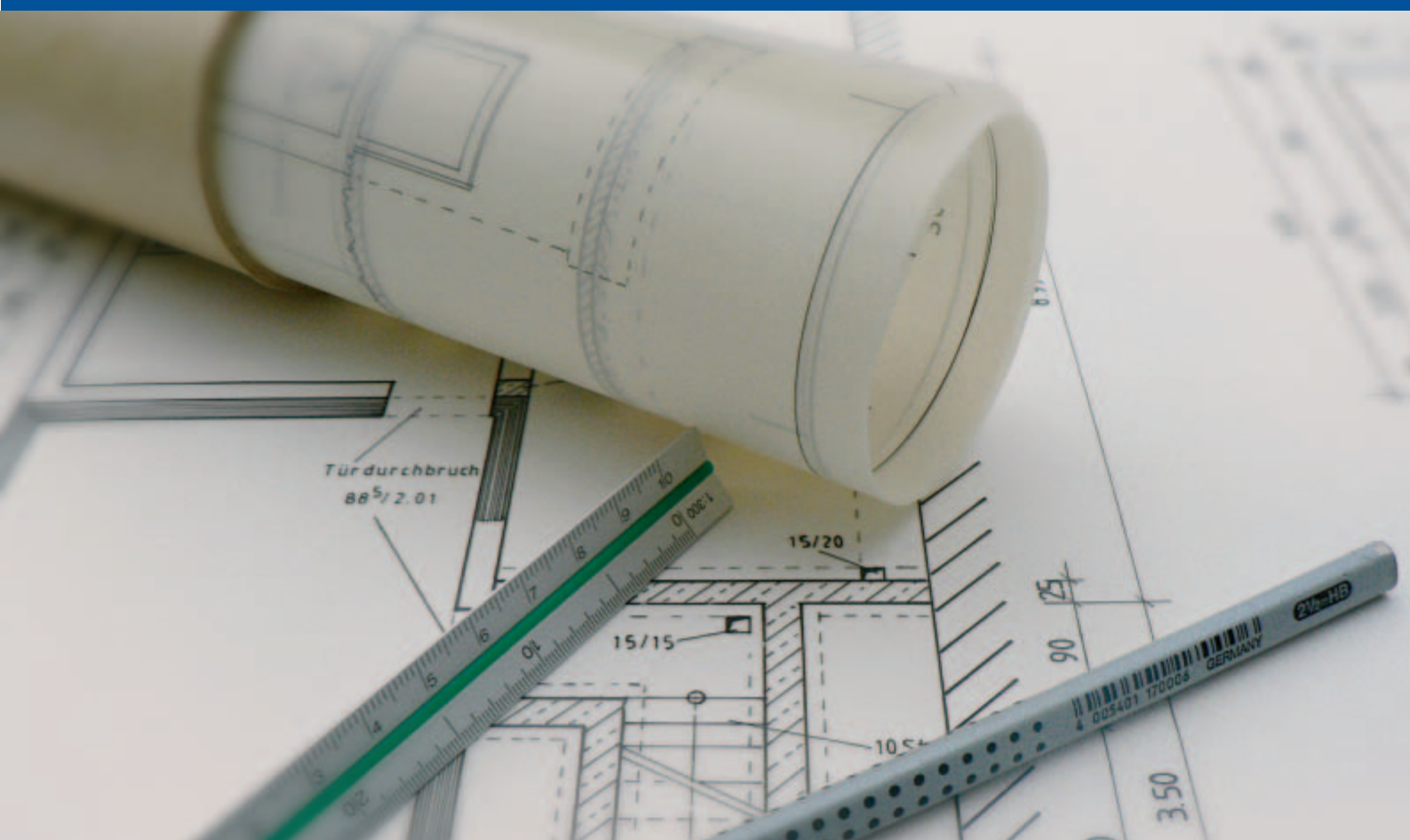
Geschäftsführung:

Dr. Christian Wrede
Rainer Nonnengässer
Gerald W. Springer

INHALT

Firmenspiegel	5
Kapitalanlagegesellschaft	8
Wohlverhaltensregeln	8
Depotbank	8
Sachverständigenausschuss und Bewertungsverfahren	8
Sondervermögen	9
Profil des typischen Anlegers	9
Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik	9
Immobilien	9
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	10
Belastung mit einem Erbbaurecht	11
Risiken der Immobilieninvestitionen, der Beteiligung an Immobilien- Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht	11
Liquiditätsanlagen	12
Bankguthaben	12
Geldmarktinstrumente	12
Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente	13
Mindestliquidität	13
Risiken bei Liquiditätsanlagen	13
Belastung von Vermögensgegenständen und Kreditaufnahme	13
Derivate zu Absicherungszwecken	14
Optionsgeschäfte	14
Terminkontrakte	15
Swaps	15
Swaptions	15
Credit Default Swaps	15
In Wertpapieren verbriefte Derivate	15
Notierte und nicht notierte Derivate	15
Immobilien als Basiswert für Derivatgeschäfte	15
Währungsrisiken und Derivatgeschäfte zu deren Absicherung	16
Zusammenfassung der Verlustrisiken bei Derivatgeschäften	16
Wertpapier-Darlehen	16
Wertpapier-Pensionsgeschäfte	16
Börsen und Märkte	17
Verwaltungs- und sonstige Kosten	17
Angabe einer Gesamtkostenquote – TER	18
Besonderheiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Investmentanteilen	18
Teilfonds	18
Anteilklassen	18
Anteile	18
Ausgabe von Anteilen	18
Rücknahme von Anteilen	18
Bewertung/Ausgabe- und Rücknahmepreis	19
Order-Aannaheschluss	19
Immobilien	19
Bauleistungen	19
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	19
Liquiditätsanlagen	19
Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände	19
Nicht notierte Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen	19
Geldmarktinstrumente	19
Derivate	19
Bankguthaben, Investmentanteile und Wertpapier-Darlehen	19
Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände	20
Wertpapier-Pensionsgeschäfte	20
Zusammengesetzte Vermögensgegenstände	20
Ausgabeaufschlag/Rücknahmeaufschlag	20
Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise	20
Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile	20
Rücknahmeaussetzung	20
Ermittlung der Erträge	21
Ertragsausgleichsverfahren	21
Verwendung der Erträge	21
Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert	21
Gutschrift der Ausschüttungen	21
Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften	22
Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)	22
Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)	23
Zinsabschlagsteuer	24
Kapitalertragsteuer	24
Solidaritätszuschlag	25
Steuerausländer	25
Ausländische Quellensteuer	25
Gesonderte Feststellung, Außenprüfung	25
Zwischengewinnbesteuerung	25
Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung	26
EU-Zinsrichtlinie / Zinsinformationsverordnung	26
Verschmelzung von Sondervermögen	26
Gründerwerbsteuer	26
Rechtliches und steuerliches Risiko	26
Beratung und Auslagerung	27
Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer	27
Voraussetzungen für die Auflösung des Sondervermögens	27
Verfahren bei Auflösung eines Sondervermögens	27
Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens	27
Verfahren bei der Übertragung aller Vermögensgegenstände eines Sondervermögens	27
Zahlungen an die Anleger, Verbreitung der Berichte und sonstige Informationen	27
Weitere Sondervermögen, die von der Kapitalanlagegesellschaft verwaltet werden	28
Widerrufsrecht des Käufers von Anteilen gemäß § 126 Investmentgesetz	28
Allgemeine Vertragsbedingungen	30
Besondere Vertragsbedingungen einschließlich Anhang zu den Besonderen Vertragsbedingungen	35

Allgemeine Hinweise



Kapitalanlagegesellschaft

Kapitalanlagegesellschaft für das in diesem Verkaufsprospekt näher beschriebene Immobilien-Sondervermögen (nachstehend „Sondervermögen“ genannt) ist AXA Investment Managers Deutschland GmbH (nachstehend „Kapitalanlagegesellschaft“ genannt) mit Sitz in Köln. AXA Investment Managers Deutschland GmbH wurde am 30. April 1971 als RHEINISCHE KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT m.b.H. gegründet, am 31. März 1998 in AXA Colonia Kapitalanlagegesellschaft mbH umbenannt und firmiert seit dem 31. Juli 2000 als AXA Investment Managers Deutschland GmbH. Sie ist eine Kapitalanlagegesellschaft im Sinne des Investmentgesetzes (InvG) in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH).

Angaben über die Zusammensetzung der Geschäftsführung, des Aufsichtsrates, des Sachverständigenausschusses und die Gesellschafter sowie über das gezeichnete und eingezahlte Kapital und das haftende Eigenkapital der Kapitalanlagegesellschaft und der Depotbank gemäß § 10 KWG sind auf Seite 5 des Verkaufsprospektes dargestellt.

Wohlverhaltensregeln

Die Kapitalanlagegesellschaft hat sich verpflichtet, die vom BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V., Frankfurt am Main, veröffentlichten Wohlverhaltensregeln zu beachten. Die Wohlverhaltensregeln formulieren einen Standard guten und verantwortungsvollen Umgangs mit dem Kapital und den Rechten der Anleger. Sie stellen dar, wie die Kapitalanlagegesellschaften den gesetzlichen Verpflichtungen gegenüber den Anlegern nachkommen und wie sie deren Interessen Dritten gegenüber vertreten. Die Gesellschaften wollen durch Verlässlichkeit, Integrität und Transparenz das Vertrauen der Anleger und der Öffentlichkeit ausbauen und deren gestiegene Informationsbedürfnisse erfüllen. Soweit sich aus den BVI-Wohlverhaltensregeln ein Anpassungsbedarf für den Verkaufsprospekt ergibt, so wird dieser bei Neudruck berücksichtigt werden.

Depotbank

Für den AXA Immosolutions hat das Bankhaus Sal. Oppenheim jr. & Cie. Kommanditgesellschaft auf Aktien mit Sitz in Köln das Amt der Depotbank übernom-

men. Sie ist Kreditinstitut nach deutschem Recht. Ihre Haupttätigkeit ist das Giro-, Einlagen- und Kreditgeschäft sowie das Wertpapiergeschäft.

Die Depotbank ist mit der laufenden Überwachung des Bestandes an Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und der sonstigen nicht verwahrten Vermögensgegenstände und der Verwahrung der zum Sondervermögen gehörenden Bankguthaben, soweit diese nicht bei anderen Kreditinstituten angelegt sind, Geldmarktinstrumente, Wertpapiere und Investmentanteile, die im Rahmen der Liquiditätshaltung gehalten werden, beauftragt. Dies entspricht den Regelungen des InvG, das eine Trennung der Verwaltung und Verwahrung des Sondervermögens vorsieht.

Die Wertpapiere des Sondervermögens werden von der Depotbank in Sperrdepots verwahrt und die Bankguthaben auf Sperrkonten gehalten, soweit sie nicht bei anderen Kreditinstituten auf Sperrkonten verwahrt werden. Zur Sicherung der Interessen der Anleger ist bei jeder Veräußerung oder Belastung einer Immobilie die Zustimmung der Depotbank erforderlich. Die Depotbank hat darüber hinaus zu prüfen, ob die Anlage auf Sperrkonten eines anderen Kreditinstitutes mit dem InvG und den Vertragsbedingungen vereinbar ist. Wenn dies der Fall ist, hat sie die Zustimmung zur Anlage zu erteilen.

Im Grundbuch ist für jede einzelne Immobilie, soweit sie nicht über eine Immobilien-Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens gehalten wird, ein Sperrvermerk zugunsten der Depotbank eingetragen. Verfügungen über Immobilien ohne Zustimmung der Depotbank sind deshalb ausgeschlossen. Sofern bei ausländischen Immobilien die Eintragung der Verfügungsbeschränkung in ein Grundbuch oder ein vergleichbares Register nicht möglich ist, wird die Kapitalanlagegesellschaft die Wirksamkeit der Verfügungsbeschränkung in anderer geeigneter Form sicherstellen.

Weiterhin hat die Depotbank bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, wie sie nachfolgend dargestellt sind, zu überwachen. Verfügungen der Kapitalanlagegesellschaft über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften bedürfen der Zustimmung der Depotbank. Verfügungen der Immobilien-Gesellschaft über Immobilien sowie Änderungen des Gesellschaftsvertrages bzw. der Satzung der Immobilien-Gesellschaft

bedürfen der Zustimmung der Depotbank, sofern die Kapitalanlagegesellschaft eine Mehrheitsbeteiligung an der Immobilien-Gesellschaft hält.

Die Depotbank hat die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen vorzunehmen sowie die Ermittlung des Wertes des Sondervermögens und des Anteils durch die Kapitalanlagegesellschaft zu kontrollieren. Sie hat dafür zu sorgen, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwart innerhalb der üblichen Fristen in ihre Verwahrung gelangt. Des Weiteren hat die Depotbank dafür zu sorgen, dass die Erträge des Sondervermögens gemäß den Vorschriften dieses Gesetzes und den Vertragsbedingungen verwendet werden und die zur Ausschüttung bestimmten Erträge auszuzahlen.

Sachverständigenausschuss und Bewertungsverfahren

Die Kapitalanlagegesellschaft hat für die Bewertung der Immobilien mindestens einen Sachverständigenausschuss zu bestellen, der aus wenigstens drei Mitgliedern und einem Ersatzmitglied besteht. Die Sachverständigen müssen unabhängige, zuverlässige und fachlich geeignete Persönlichkeiten mit besonderen Erfahrungen auf dem Gebiet der Bewertung von Immobilien sein.

Die Kapitalanlagegesellschaft hat einen Ausschuss bestellt, der die gesamten Immobilien des Sondervermögens bewertet. Die Bestellung jedes Sachverständigen erfolgt grundsätzlich für zwei Jahre mit der Möglichkeit der Wiederwahl. Ein Sachverständiger darf für die Kapitalanlagegesellschaft in einem Ausschuss nur bis zum Ablauf des fünften auf seine erstmalige Bestellung folgenden Kalenderjahres tätig sein. Dieser Zeitraum kann von der Kapitalanlagegesellschaft anschließend um jeweils ein weiteres Jahr verlängert werden, wenn die Einnahmen des Sachverständigen aus seiner Tätigkeit als Mitglied des Ausschusses oder aus anderen Tätigkeiten für die Kapitalanlagegesellschaft in den letzten vier Jahren, die dem letzten Jahr des jeweils erlaubten Tätigkeitszeitraums vorausgehen, 30 % seiner durchschnittlichen Gesamteinnahmen nicht überschritten haben und der Sachverständige dies der Kapitalanlagegesellschaft durch eine entsprechende Erklärung im letzten Jahr des erlaubten Tätigkeitszeitraums bestätigt hat. Eine Geschäftsordnung regelt die Tätigkeit der von der Kapital-

anlagegesellschaft bestellten Sachverständigenausschüsse. Die Gutachten werden nach Maßgabe der Geschäftsordnung vom jeweiligen Ausschuss erstellt.

Der Sachverständigenausschuss hat insbesondere zu bewerten:

- die zum Erwerb durch die Kapitalanlagegesellschaft oder eine Immobilien-Gesellschaft vorgesehenen Immobilien;
- vor Erwerb einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft die Immobilien der Immobilien-Gesellschaft;
- spätestens alle zwölf Monate die zum Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien;
- die zur Veräußerung durch die Kapitalanlagegesellschaft oder durch eine Immobilien-Gesellschaft vorgesehenen Immobilien, soweit das jährlich angefertigte Gutachten nicht mehr als aktuell anzusehen ist.

Der Sachverständigenausschuss hat den Verkehrswert jeder Immobilie festzustellen, der im Regelfall nach dem Ertragswertverfahren in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung ermittelt wird. Bei diesem Verfahren kommt es auf die nachhaltig erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertenden Immobilien unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Wenn eine Belastung mit einem Erbbaurecht erfolgen soll, ist vor der Bestellung des Erbbaurechtes vom Sachverständigenausschuss zu bestätigen, dass die in den Vertragsbedingungen festgelegten Bedingungen eingehalten sind und der Erbbauzins angemessen ist. Nach erfolgter Belastung ist innerhalb von zwei Monaten der Wert des Grundstücks neu festzustellen.

Sondervermögen

Das Sondervermögen trägt die Bezeichnung AXA Immosolutions. Die zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände stehen im Eigentum der

Kapitalanlagegesellschaft, die sie treuhänderisch für die Anleger verwaltet.

Die Rechte der Anleger bei Errichtung des Sondervermögens werden ausschließlich in Globalurkunden verbrieft. Diese Globalurkunden werden bei einer Wertpapiersammelbank verwahrt. Ein Anspruch des Anlegers auf Auslieferung einzelner Anteilscheine besteht nicht. Der Erwerb von Anteilen ist nur bei Depotverwahrung möglich.

Die Anteile enthalten keine Stimmrechte. Alle ausgegebenen Anteile haben gleiche Rechte.

Profil des typischen Anlegers

Das Sondervermögen richtet sich an erfahrene Anleger, die ein Produkt mit der von diesem Sondervermögen verfolgten Anlagestrategie suchen. Empfohlen ist ein Anlagehorizont von mindestens fünf Jahren, der Anleger sollte in der Lage sein, leichte vorübergehende Verluste hinzunehmen. Das Sondervermögen verfolgt eine ertragsorientierte Anlagepolitik.

Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik

Als Anlageziel strebt der AXA Immosolutions die Wahrnehmung und Realisierung europaweiter Immobilienchancen unter der Ausnutzung attraktiver Wertsteigerungspotenziale an.

Die Kapitalanlagegesellschaft investiert hierbei vorwiegend in Büro- und Verwaltungsimmobilien, gemischt genutzte Objekte, innerstädtische Einzelhandelsflächen sowie multifunktionale Büro- und Serviceflächen. Zusätzlich kann die Kapitalanlagegesellschaft in Lager-, Logistik- und Hotelimmobilien investieren. Der Bonität der Mieter wird dabei eine hohe Aufmerksamkeit geschenkt.

Bei der Selektion der Immobilien stehen die nachhaltige Ertragskraft und die Wertentwicklung im Mittelpunkt, wobei die wirtschaftlichen und standortbezogenen Risiken und Chancen der Immobilien sorgfältig bewertet und berücksichtigt werden.

Zielsetzung des AXA Immosolutions ist es, einen Anteil an ausländischen Immobilien von bis zu 80 % des Wertes der im Sondervermögen befindlichen Immobilien zu erreichen; je nach Verfassung der jeweiligen Märkte kann dieser Anteil jedoch variieren.

Investitionen erfolgen nutzungsartenbedingt in erstklassige Immobilien in zentralen Lagen sowie in Objekte in City-Randlagen. Bei Investitionen in Ländern außerhalb des Geltungsbereiches des Euro können offene Wechselkursrisiken entstehen, die bis zu maximal 30 % des Wertes des Sondervermögens betragen dürfen.

Die Gesellschaft plant für Rechnung des Sondervermögens im Rahmen der gesetzlichen Regelungen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften zu erwerben. Projektentwicklungen können eingegangen werden, wobei Bau- und Vermietungsrisiken abgesichert werden müssen. Fremdfinanzierungen können je nach Marktverfassung bis zur gesetzlichen Höchstgrenze von 50 % des Verkehrswertes der im Sondervermögen befindlichen Immobilien aufgenommen werden.

Immobilien

1. Die Kapitalanlagegesellschaft darf für das Sondervermögen folgende Immobilien erwerben:
 - a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;
 - b) Grundstücke im Zustand der Bebauung;
 - c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe der Bestimmung a) bestimmt und geeignet sind;
 - d) Erbbaurechte bzw. im Ausland belegene rechtlich und wirtschaftlich hiermit vergleichbare Rechte unter den Voraussetzungen der Bestimmungen a) bis c);
 - e) andere Grundstücke, Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts.
2. Die Kapitalanlagegesellschaft darf für das Sondervermögen im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 67 Abs. 2 Satz 3 InvG) Nießbrauchrechte an Grundstücken nach Maßgabe des Absatzes 1 Buchstabe a) erwerben, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.
3. Die Kapitalanlagegesellschaft darf außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegene Immobilien im Sinne von Absatz 1 und Nießbrauchrechte im Sinne von Absatz 2 in den im Anhang zu § 2 Absatz 3 der Besonderen Vertragsbedingungen genannten Staaten (maximal bis zur Höhe des dort jeweils angegebenen Anteils am

Wert des Sondervermögens) erwerben, wenn

- a) eine angemessene regionale Streuung der Immobilien bzw. Nießbrauchrechte gewährleistet ist,
- b) in diesen Staaten die freie Übertragbarkeit der Immobilien bzw. Nießbrauchrechte gewährleistet und der Kapitalverkehr nicht beschränkt ist sowie
- c) die Wahrnehmung der Rechte und Pflichten der Depotbank gewährleistet ist.

Die Kapitalanlagegesellschaft wird vor einem etwaigen Erwerb im Rahmen der ihr obliegenden ordnungsgemäßen Geschäftsführung prüfen, ob die vorstehend genannten Voraussetzungen in vollem Umfang eingehalten sind.

- 4. Keine der Immobilien darf zum Zeitpunkt ihres Erwerbs 15% des Wertes des Sondervermögens überschreiten. Der Gesamtwert aller Immobilien, deren einzelner Wert mehr als 10% des Wertes des Sondervermögens beträgt, darf 50% des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, so dass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnung um die Darlehen erhöht.

Die vorstehend in Ziff. 4 dargelegten Anlagegrenzen dürfen in den ersten vier Jahren nach der Auflegung des Sondervermögens überschritten werden.

Als Anlageziel werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt.

Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen stehen deren nachhaltige Ertragskraft sowie eine Streuung nach Lage, Größe, Nutzung und Mietern im Vordergrund der Überlegungen.

Die Kapitalanlagegesellschaft darf für das Sondervermögen auch Gegenstände erwerben, die zur Bewirtschaftung von im Sondervermögen enthaltenen Vermögensgegenständen, insbesondere Immobilien, erforderlich sind.

Die Vertragsbedingungen können von der Kapitalanlagegesellschaft geändert werden. Änderungen der Vertragsbedingungen, mit Ausnahme der Regelungen zu den Verwaltungs- und sonstigen Kosten, bedürfen der Genehmi-

gung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Änderungen der Anlagegrundsätze des Sondervermögens bedürfen zusätzlich der vorherigen Zustimmung durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft. Die vorgesehenen Änderungen werden im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder auf der Homepage der Kapitalanlagegesellschaft (www.axa-im.de) bekannt gemacht und treten frühestens drei Monate nach ihrer Bekanntgabe im elektronischen Bundesanzeiger in Kraft. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht kann einen früheren Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens bestimmen. Im Fall der Änderungen von Regelungen zu den Verwaltungs- und sonstigen Kosten bedürfen diese keiner vorherigen Zustimmung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und treten 13 Monate nach Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger in Kraft. Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze des Sondervermögens treten ebenfalls frühestens 13 Monate nach Bekanntmachung in Kraft und sind nur unter der Bedingung zulässig, dass die Kapitalanlagegesellschaft den Anlegern anbietet, ihre Anteile gegen Anteile an Sondervermögen mit vergleichbaren Anlagegrundsätzen kostenlos umzutauschen, sofern derartige Sondervermögen von der Kapitalanlagegesellschaft verwaltet werden.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

- 1. Die Kapitalanlagegesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben und halten, auch wenn sie nicht die für eine Änderung des Gesellschaftsvertrages bzw. der Satzung der Immobilien-Gesellschaft erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit hat. Eine Immobilien-Gesellschaft in diesem Sinne ist eine Gesellschaft, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag bzw. ihrer Satzung
 - a) in ihrem Unternehmensgegenstand auf die Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Kapitalanlagegesellschaft auch selbst für das Sondervermögen ausüben darf;
 - b) nur solche Immobilien und Bewirtschaftungsgegenstände erwerben darf, die nach den Vertragsbedingungen unmittelbar für das Son-

dervermögen erworben werden dürfen (vgl. Seite 35 dieses Prospektes);

- c) nicht mehr als drei Immobilien erwerben darf und
 - d) eine Immobilie nur erwerben darf, wenn der dem Umfang der Beteiligung entsprechende Wert der Immobilie 15% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.
- 2. Des Weiteren setzt eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft u. a. voraus, dass durch die Rechtsform der Immobilien-Gesellschaft eine über die geleistete Einlage hinausgehende Nachschusspflicht ausgeschlossen ist.
 - 3. Die Einlagen der Gesellschafter einer Immobilien-Gesellschaft, an der die Kapitalanlagegesellschaft für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist, müssen voll eingezahlt sein.
 - 4. Der Wert der Immobilien aller Immobilien-Gesellschaften, an denen die Kapitalanlagegesellschaft für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist, darf 49% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Der Wert der Immobilien, die zum Vermögen von Immobilien-Gesellschaften gehören, an der die Kapitalanlagegesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens nicht die für eine Änderung der Satzung bzw. des Gesellschaftsvertrages erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit hat, darf 20% des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten.

Die vorstehend in Ziff. 4 dargelegten Anlagegrenzen dürfen in den ersten vier Jahren nach der Auflegung des Sondervermögens überschritten werden.

- 5. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, so dass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnungen um die Darlehen erhöht.
- 6. Die Kapitalanlagegesellschaft darf einer Immobilien-Gesellschaft, an der sie für Rechnung eines Sondervermögens beteiligt ist, für Rechnung dieses Sondervermögens Darlehen gewähren, wenn die Konditionen marktgerecht und ausreichende Sicherheiten vorhanden sind. Ferner muss für den Fall der Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach der Veräußerung vereinbart werden. Die Kapitalanlagegesellschaft darf Immobilien-Gesellschaften insgesamt höchstens 25%

des Wertes des Sondervermögens, für dessen Rechnung sie die Beteiligungen hält, darlehensweise überlassen, wobei sichergestellt sein muss, dass die der einzelnen Immobilien-Gesellschaft von der Kapitalanlagegesellschaft gewährten Darlehen insgesamt höchstens 50% des Wertes der von ihr gehaltenen Immobilien betragen. Diese Voraussetzungen gelten auch dann, wenn ein Dritter im Auftrag der Kapitalanlagegesellschaft der Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen im eigenen Namen für Rechnung des Sondervermögens gewährt.

Belastung mit einem Erbbaurecht

Immobilien können mit einem Erbbaurecht belastet werden.

Durch die Neubestellung eines Erbbaurechtes darf der Gesamtwert der mit einem Erbbaurecht belasteten Immobilien, die für Rechnung des Sondervermögens gehalten werden, 10% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Die Verlängerung eines Erbbaurechtes gilt als Neubestellung.

Risiken der Immobilieninvestitionen, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht

Immobilieninvestitionen unterliegen Risiken, die sich auf den Anteilwert durch Veränderungen bei den Erträgen, den Aufwendungen und dem Verkehrswert der Immobilien auswirken können. Dies gilt auch für Investitionen in Immobilien, die von Immobilien-Gesellschaften gehalten werden. Die nachstehend beispielhaft genannten Risiken stellen keine abschließende Aufzählung dar.

- Neben der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gibt es speziell im Grundbesitz liegende Risiken, wie Leerstände, Mietrückstände und Mietausfälle, die sich u. a. aus der Veränderung der Standortqualität oder der Mieterbonität ergeben können. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar sind. Zur Begrenzung dieser Risiken strebt die Kapitalanlagegesellschaft eine hohe Drittverwendungsfähigkeit der Immobilien und eine viele Branchen umfassende Mieterstruktur an. Durch laufende Instandhaltung und Modernisierung oder Umstrukturierung der Immobilien soll deren Wettbewerbsfähigkeit erhalten bzw. verbessert werden.

- Risiken aus Feuer- und Sturmschäden sowie Elementarschäden (Überschwemmung, Hochwasser, Erdbeben) sind international durch Versicherungen abgesichert, soweit entsprechende Versicherungskapazitäten vorhanden sind und dies wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten ist.
- Immobilien, speziell in Ballungsräumen, können möglicherweise einem Kriegs- und Terrorrisiko ausgesetzt sein. Ohne selbst von einem Terrorakt betroffen zu sein, kann eine Immobilie wirtschaftlich entwertet werden, wenn der Immobilienmarkt der betroffenen Gegend nachhaltig beeinträchtigt wird und die Mietersuche erschwert bzw. unmöglich ist. Auch Terrorismusrisiken werden durch Versicherungen abgesichert, soweit entsprechende Versicherungskapazitäten vorhanden sind und dies wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten ist.
- Risiken aus Altlasten (wie Bodenverunreinigungen, Asbest-Einbauten) werden insbesondere beim Erwerb von Immobilien sorgfältig geprüft (ggf. durch Einholung von entsprechenden Sachverständigengutachten). Trotz aller Sorgfalt sind Risiken dieser Art jedoch nicht vollständig auszuschließen.
- Bei der Projektentwicklung können sich Risiken z. B. durch Änderungen in der Bauleitplanung und Verzögerungen bei der Erteilung der Baugenehmigung ergeben. Baukostenerhöhungen und Fertigstellungsrisiken werden nach Möglichkeit durch entsprechende Regelungen mit den Vertragspartnern und deren sorgfältige Auswahl entgegengewirkt. Auf verbleibende Risiken ist hier jedoch ebenso hinzuweisen wie darauf, dass der Erfolg der Erstvermietung von der Nachfragesituation im Zeitpunkt der Fertigstellung abhängig ist.
- Immobilien können mit Baumängeln behaftet sein. Diese Risiken sind auch durch sorgfältige technische Prüfung des Objekts und ggf. Einholung von Sachverständigengutachten bereits vor dem Erwerb nicht vollständig auszuschließen.
- Beim Erwerb von Immobilien im Ausland sind Risiken, die sich aus der Belegenheit der Immobilien ergeben (z. B. abweichende Rechts- und Steuersysteme, unterschiedliche Interpretationen von Doppelbesteuerungsabkommen und Veränderungen der Wechselkurse), zu berücksichtigen. Auch sind bei ausländischen Immobilien das er-

höhte Verwaltungsrisiko sowie etwaige technische Erschwernisse, einschließlich des Transferrisikos bei laufenden Erträgen oder Veräußerungserlösen, in Betracht zu ziehen.

- Bei Veräußerung einer Immobilie können selbst bei Anwendung größter kaufmännischer Sorgfalt Gewährleistungsansprüche des Käufers oder sonstiger Dritter entstehen, für die das Sondervermögen haftet.
- Beim Erwerb von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind Risiken, die sich aus der Gesellschaftsform ergeben, Risiken im Zusammenhang mit dem möglichen Ausfall von Gesellschaftern und Risiken der Änderung der steuerrechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere, wenn die Immobilien-Gesellschaften ihren Sitz im Ausland haben. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Falle des Erwerbs von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften diese mit nur schwer erkennbaren Verpflichtungen belastet sein können. Schließlich kann es für den Fall der beabsichtigten Veräußerung der Beteiligung an einem ausreichend liquiden Sekundärmarkt fehlen.
- Immobilieninvestitionen im Ausland werden in aller Regel fremdfinanziert. Dies erfolgt einerseits zur Währungsabsicherung (Kreditgewährung in der Fremdwährung des Belegenheitsstaates) und/oder zur Erzielung eines Leverage-Effektes (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der Objektrendite aufgenommen wird). Da das Sondervermögen im Ausland steuerpflichtig ist, können die Darlehenszinsen dort steuerlich geltend gemacht werden. Bei in Anspruch genommener Fremdfinanzierung wirken sich Wertänderungen der Immobilien verstärkt auf das eingesetzte Eigenkapital des Sondervermögens aus, bei einer 50%igen Kreditfinanzierung etwa verdoppelt sich die Wirkung eines Mehr- oder Minderwertes der Immobilie auf das eingesetzte Fondskapital im Vergleich zu einer vollständigen Eigenkapitalfinanzierung, wie sie bei Inlandsakquisitionen vorherrschend ist. Wertänderungen haben somit bei Nutzung von Fremdfinanzierungen – im Ausland häufig der Fall – eine größere Bedeutung als bei eigenfinanzierten Objekten, die im Inland der Regelfall sind. Der Anleger profi-

tiert damit stärker an Mehrwerten und wird stärker von Minderwerten belastet als bei einer vollständigen Eigenfinanzierung.

Eine umfangreiche Fremdfinanzierung von Immobilien verringert außerdem die Möglichkeiten, im Falle von kurzfristigen Liquiditätsengpässen, z.B. infolge massiver Anteilrückgaben, die notwendigen Mittel durch Objektverkäufe oder kurzfristige Kreditaufnahmen zu beschaffen. Das Risiko, dass die Rücknahme der Anteile ausgesetzt werden muss (siehe Seiten 32 und 33 dieses Verkaufsprospektes), steigt somit.

- Bei Belastung einer Immobilie mit einem Erbbaurecht besteht das Risiko, dass der Erbbauberechtigte seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, insbesondere den Erbbauzins nicht zahlt. In diesem und in anderen Fällen kann es zu einem vorzeitigen Heimfall des Erbbaurechts kommen. Die Kapitalanlagegesellschaft muss dann eine andere wirtschaftliche Nutzung der Immobilie anstreben, was im Einzelfall schwierig sein kann. Dies gilt sinngemäß auch für den Heimfall nach Vertragsablauf. Schließlich können die Belastungen der Immobilie mit einem Erbbaurecht die Fungibilität einschränken, d.h. die Immobilie lässt sich möglicherweise nicht so leicht veräußern wie ohne eine derartige Belastung.

Liquiditätsanlagen

Neben dem Erwerb von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind auch Liquiditätsanlagen zulässig und vorgesehen.

Die Kapitalanlagegesellschaft darf höchstens 49% des Wertes des Sondervermögens (Höchstliquidität) halten in

- Bankguthaben;
- Geldmarktinstrumenten;
- Wertpapieren, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;
- Investmentanteilen nach Maßgabe des § 50 InvG oder Anteilen an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des

§ 50 Abs. 1 Satz 2 InvG, die nach ihren Vertragsbedingungen ausschließlich in die unter Bullet Point 1 bis 3 genannten Bankguthaben, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere investieren dürfen;

- Wertpapieren, die an einer Börse in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum amtlichen Markt zugelassen sind, oder festverzinslichen Wertpapieren, soweit diese einen Betrag von 5% des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten.

Bei der Berechnung der Höchstliquiditätsgrenze sind folgende gebundene Mittel abzuziehen:

- die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigten Mittel;
- die für die nächste Ausschüttung vorgesehenen Mittel;
- die zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus rechtswirksam geschlossenen Grundstückskaufverträgen, aus Darlehensverträgen, die für die bevorstehenden Anlagen in bestimmten Immobilien und für bestimmte Baumaßnahmen erforderlich werden, sowie aus Bauverträgen erforderlichen Mittel, sofern die Verbindlichkeiten in den folgenden zwei Jahren fällig werden.

Bankguthaben

Anlagen in Bankguthaben dürfen von der Kapitalanlagegesellschaft entsprechend den gesetzlichen Vorschriften (§§ 66, 49 InvG) nur bei Kreditinstituten mit Sitz in einem Staat der Europäischen Union oder des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum getätigt werden. Bei einem Kreditinstitut in einem anderen Staat dürfen nur dann Guthaben gehalten werden, wenn die Bankaufsichtsbestimmungen in diesem Staat nach Auffassung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht denjenigen in der EU gleichwertig sind.

Die Kapitalanlagegesellschaft darf nur bis zu 20% des Wertes des Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen.

Geldmarktinstrumente

Geldmarktinstrumente sind Instrumente, die üblicherweise auf dem Geldmarkt gehandelt werden sowie verzinsliche Wertpapiere, die zum Zeitpunkt ihres Erwerbs für das Sondervermögen eine Laufzeit bzw. Restlaufzeit von höchstens zwölf Monaten haben. Sofern ihre Laufzeit län-

ger als zwölf Monate ist, muss ihre Verzinsung regelmäßig, mindestens einmal in zwölf Monaten, marktgerecht angepasst werden.

Für das Sondervermögen dürfen Geldmarktinstrumente folgender Aussteller erworben werden:

1. vom Bund, einem Sondervermögen des Bundes, einem Land, einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum,
2. von einer anderen inländischen Gebietskörperschaft oder einer Regionalregierung oder örtlichen Gebietskörperschaft eines anderen Mitgliedstaats der Europäischen Union oder eines anderen Vertragsstaats des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum,
3. von der Europäischen Union oder einem Staat, der Mitglied der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung ist,
4. von einer Zentralbank eines Mitgliedstaats der Europäischen Union oder eines Vertragsstaats des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, der Europäischen Zentralbank oder der Europäischen Investitionsbank,
5. von einer internationalen Organisation, der auch die Bundesrepublik Deutschland als Vollmitglied angehört,
6. von einem Unternehmen, dessen Wertpapiere an einer inländischen oder ausländischen Börse zum amtlichen Markt oder organisierten Markt zugelassen sind,
7. von einem Kreditinstitut mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder von einem Kreditinstitut mit Sitz in einem Drittstaat, dessen Aufsichtsbestimmungen nach Auffassung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht denjenigen des Gemeinschaftsrechts gleichwertig sind,
8. von einem Unternehmen, dessen Eigenkapital mindestens 10 Millionen Euro beträgt und das seinen Jahresabschluss nach den Vorschriften der Vierten Richtlinie 78/660/EWG des Rates vom 25. Juli 1978 über den Jahresabschluss von Gesellschaften bestimmter Rechtsformen, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2003/51/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juli 2003 erstellt,

9. von einem Konzernunternehmen im Sinne des §18 des Aktiengesetzes, wenn ein anderes Unternehmen desselben Konzerns, das die Anforderungen der Nummer 6, 7 oder 8 erfüllt, für die Verzinsung und Rückzahlung dieser Geldmarktinstrumente die Gewährleistung übernommen hat,
10. von einem Rechtsträger, dessen Geschäftsbetrieb darauf gerichtet ist, wertpapiermäßig unterlegte Verbindlichkeiten im Markt zu platzieren, sofern der Rechtsträger über Kreditlinien eines Kreditinstituts zur Liquiditätssicherung verfügt.

Die Emissionen oder die Emittenten müssen über ausreichenden Einlagen- und Anlegerschutz verfügen, z.B. in Form eines Investmentgrade-Ratings. Als „Investmentgrade“ bezeichnet man eine Benotung mit „BBB“ bzw. „Baa“ oder besser im Rahmen der Kreditwürdigkeits-Prüfung durch eine Rating-Agentur. Die Kapitalanlagegesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens auch Geldmarktinstrumente erwerben, für deren Verzinsung und Rückzahlung einer der in den vorgenannten Nr. 1 bis 5 oder Nr. 7 bezeichneten Aussteller die Gewährleistung übernommen hat.

Bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens darf die Kapitalanlagegesellschaft auch in Geldmarktinstrumente von Ausstellern investieren, die die vorstehend genannten Voraussetzungen nicht erfüllen.

Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente

Wertpapiere und Geldmarktinstrumente eines Ausstellers dürfen nur bis zu 5 % des Wertes des Sondervermögens erworben werden. Im Einzelfall dürfen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere desselben Ausstellers bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens erworben werden. Dabei darf der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente dieser Aussteller 40 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen.

Bei ein und derselben Einrichtung dürfen nur bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens in eine Kombination aus folgenden Vermögensgegenständen angelegt werden:

- von dieser Einrichtung begebene Wertpapiere und Geldmarktinstrumente,
- Bankguthaben bei dieser Einrichtung,
- von dieser Einrichtung erworbene Derivate, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen ande-

ren organisierten Markt einbezogen sind.

Die jeweiligen Einzelobergrenzen bleiben von dieser Kombinationsgrenze unberührt.

Die Anrechnungsbeträge von Wertpapieren und Geldmarktinstrumenten eines Emittenten auf die vorstehend genannten Grenzen können durch den Einsatz von marktgegenläufigen Derivaten, welche Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente desselben Emittenten zum Basiswert haben, reduziert werden. Das bedeutet, dass für Rechnung des Sondervermögens auch über die vorgenannten Grenzen hinaus Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente eines Ausstellers erworben werden dürfen, wenn das dadurch gesteigerte Ausstellerrisiko durch Absicherungsgeschäfte wieder gesenkt wird.

Die Kapitalanlagegesellschaft darf in Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen folgender Aussteller jeweils bis zu 35 % des Wertes des Sondervermögens anlegen: Bund, Länder, Europäische Gemeinschaften, Mitgliedstaaten der Europäischen Union, andere Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder andere Staaten, die Mitglied der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung sind. Die 35 %-Grenze gilt auch für Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen, für die einer der genannten Aussteller eine Garantie übernommen hat.

In Pfandbriefen und Kommunalschuldverschreibungen sowie Schuldverschreibungen, die von Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ausgegeben worden sind, darf die Kapitalanlagegesellschaft jeweils bis zu 25 % des Wertes des Sondervermögens anlegen, wenn die Kreditinstitute auf Grund gesetzlicher Vorschriften zum Schutz der Inhaber dieser Schuldverschreibungen einer besonderen öffentlichen Aufsicht unterliegen und die mit der Ausgabe der Schuldverschreibungen aufgenommenen Mittel nach den gesetzlichen Vorschriften in Vermögenswerten angelegt werden, die während der gesamten Laufzeit der Schuldverschreibungen die sich aus ihnen ergebenden Verbindlichkeiten ausreichend decken und die bei einem Ausfall des Ausstellers vorrangig für die fällig werdenden Rückzahlungen und die Zahlung der Zinsen bestimmt sind.

Mindestliquidität

Die Kapitalanlagegesellschaft hat sicherzustellen, dass von den Liquiditätsanlagen ein Betrag, der mindestens 5 % des Wertes des Sondervermögens entspricht, täglich verfügbar ist (Mindestliquidität).

Risiken bei Liquiditätsanlagen

Sofern das Sondervermögen im Rahmen seiner Liquiditätsanlagen Wertpapiere, Geldmarktinstrumente oder Investmentanteile hält, ist zu beachten, dass diese Anlagen neben den Chancen auf Wertsteigerungen auch Risiken enthalten. Die Kurse der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente können gegenüber dem Einstandspreis fallen, beispielsweise aufgrund der Entwicklung der Geld- und Kapitalmärkte oder besonderer Entwicklungen der Aussteller. Dies gilt sinngemäß auch für die Anteilwertentwicklung der Investmentanteile.

Festverzinsliche Wertpapiere werden in ihrer Kursentwicklung von den Entwicklungen des Kapitalmarktes beeinflusst, d.h. bei steigenden Kapitalmarktzinsen werden festverzinsliche Wertpapiere Kursverluste erleiden. Diese Kursänderungen sind auch abhängig von den Laufzeiten festverzinslicher Wertpapiere. In der Regel haben festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten geringere Kursrisiken als festverzinsliche Wertpapiere mit längeren Laufzeiten; dafür sind in der Regel geringere Renditen zu erwarten. Bei Liquiditätsanlagen in ausländischer Währung sind zusätzliche Wechselkursrisiken und Transferrisiken zu beachten.

Für Sondervermögen, die ihrerseits in Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente investieren, gelten die vorstehend aufgeführten Risiken entsprechend.

Aktien enthalten neben den Chancen auf Kurssteigerung auch Risiken; sie unterliegen dem nicht vorhersehbaren Einfluss der Entwicklung der Kapitalmärkte und der besonderen Entwicklung der jeweiligen Aussteller. Auch bei sorgfältiger Auswahl der Aktien kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verluste durch Kursschwankungen oder Vermögensverlust von Ausstellern eintreten.

Belastung von Vermögensgegenständen und Kreditaufnahme

Die Kapitalanlagegesellschaft darf zum Sondervermögen gehörende Immobilien belasten bzw. Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Immobilien beziehen, abtreten sowie belasten, wenn

dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und wenn die Depotbank diesen Maßnahmen zustimmt, weil sie die dafür vorgesehenen Bedingungen als marktüblich erachtet. Sie darf auch mit dem Erwerb von Immobilien im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen. Die einzelne Immobilie darf nur insoweit belastet sein oder werden, als ihr dauernder Ertrag gewährleistet ist. Insgesamt dürfen die Belastungen 50% des Verkehrswertes aller im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten. Belastungen im Zusammenhang mit der Aussetzung der Anteilrücknahme gemäß § 12 Abs. 5 der Allgemeinen Vertragsbedingungen und Erbbauzinsen bleiben unberücksichtigt.

Darüber hinaus darf die Kapitalanlagegesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10% des Sondervermögens aufnehmen, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind und die Depotbank der Kreditaufnahme zustimmt. Hierbei sind Beträge, die die Kapitalanlagegesellschaft als Pensionsgeber im Rahmen eines Pensionsgeschäftes erhalten hat, anzurechnen.

Soweit die Kosten für die Kreditaufnahme über der Rendite von Immobilien liegen, wird das Anlageergebnis beeinträchtigt. Dennoch können besondere Umstände für eine Kreditaufnahme sprechen, wie die Erhaltung einer langfristigen Ertrags- und Wertentwicklungsquelle bei nur kurzfristigen Liquiditätsempässen oder steuerliche Erwägungen oder die Begrenzung von Wechselkursrisiken im Ausland.

Derivate zu Absicherungszwecken

1. Die Gesellschaft darf nur in Derivate investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis e) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ und Immobilien, die gemäß § 2 Abs. 1 der „Besonderen Vertragsbedingungen“ erworben werden dürfen, abgeleitet sind. Hierbei beschränkt sie sich entsprechend § 6 Abs. 2 der DerivateV darauf, ausschließlich die folgenden Grundformen von Derivaten oder Kombinationen aus diesen Derivaten oder Kombinationen aus Vermögensgegenständen, die für das Sondervermögen erworben werden dürfen, mit diesen Derivaten im Sondervermögen einzusetzen:

- a) Terminkontrakte auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis e) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1 der „Besonderen Vertragsbedingungen“, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen;
- b) Optionen oder Optionsscheine auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis e) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1 der „Besonderen Vertragsbedingungen“, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen und auf Terminkontrakte nach Buchstabe a), wenn sie die folgenden Eigenschaften aufweisen:
 - aa) eine Ausübung ist entweder während der gesamten Laufzeit oder zum Ende der Laufzeit möglich und
 - bb) der Optionswert hängt zum Ausübungszeitpunkt linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen Basispreis und Marktpreis des Basiswerts ab und wird null, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;
- c) Zinsswaps, Währungsswaps oder Zins-Währungsswaps;
- d) Optionen auf Swaps nach Buchstabe c), sofern sie die in Buchstabe b) unter Buchstaben aa) und bb) beschriebenen Eigenschaften aufweisen (Swaptions);
- e) Credit Default Swaps auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis e) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1 der „Besonderen Vertragsbedingungen“, sofern sie ausschließlich und nachvollziehbar der Absicherung des Kreditrisikos von genau zuordenbaren Vermögensgegenständen des Sondervermögens dienen;
- f) Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß § 6 Abs. 2 Buchstabe d) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ dürfen nicht abgeschlossen werden.

Bei der Ermittlung des Marktrisikopotenzials für den Einsatz der Derivate wendet die Kapitalanlagegesellschaft den einfachen Ansatz im Sinne der Derivate-Verordnung an. Der anzurechnende Wert für

- Finanzterminkontrakte bemisst sich nach dem Kontraktwert, multipliziert mit dem börsentäglich ermittelten Terminpreis,
- Optionen oder Optionsscheinen, deren Basiswert ein Wertpapier, ein Geldmarktinstrument oder ein Derivat ist,

bemisst sich nach dem Wert der Basiswerte, die Gegenstand des Optionsrechtes sind (Underlying),

- Optionen oder Optionsscheine, deren Basiswert Zinsen, Wechselkurse oder Währungen sind, bemisst sich nach dem Wert des Underlyings, multipliziert mit dem in den Optionsbedingungen festgelegten Multiplikator.

Darüber hinaus sind die ermittelten Werte mit dem zugehörigen Delta zu multiplizieren. Dieses Delta ist das Verhältnis der Veränderung des Wertes des Derivates zu einer nur als geringfügig angenommenen Veränderung des Wertes des Underlyings.

Geschäfte über Derivate dürfen nur zu Zwecken der Absicherung von im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenständen, Zinsänderungs- und Währungsrisiken sowie zur Absicherung von Mietforderungen getätigt werden. Das Investmentgesetz und die Derivate-Verordnung sehen die Möglichkeit vor, das Marktrisikopotenzial eines Sondervermögens durch den Einsatz von Derivaten zu verdoppeln. Unter dem Marktrisiko versteht man das Risiko, das sich aus der ungünstigen Entwicklung von Marktpreisen für das Sondervermögen ergibt. Da der AXA Immosolutions Derivate nur zu Absicherungszwecken einsetzen darf, kommt eine entsprechende Hebelung hier grundsätzlich nicht in Frage.

Optionsgeschäfte

Die Kapitalanlagegesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens im Rahmen der Anlagegrundsätze zu Absicherungszwecken am Optionshandel teilnehmen. Das heißt, sie darf von einem Dritten gegen Entgelt (Optionsprämie) das Recht erwerben, während einer bestimmten Zeit oder am Ende eines bestimmten Zeitraums zu einem von vornherein vereinbarten Preis (Basispreis) z. B. die Abnahme von Wertpapieren oder die Zahlung eines Differenzbetrages zu verlangen. Sie darf auch entsprechende Rechte gegen Entgelt von Dritten erwerben.

Im Einzelnen gilt Folgendes:

Der Kauf einer Verkaufsoption (Wählerposition in Geld – Long Put) berechtigt den Käufer, gegen Zahlung einer Prämie vom Verkäufer die Abnahme bestimmter Vermögensgegenstände zum Basispreis oder die Zahlung eines entsprechenden Differenzbetrages zu verlangen. Durch den Kauf solcher Verkaufsoptionen können z. B. im Fonds befindliche Wertpapiere in-

nerhalb der Optionsfrist gegen Kursverluste gesichert werden. Fallen die Wertpapiere unter den Basispreis, so können die Verkaufsoptionen ausgeübt und damit über dem Marktpreis liegende Veräußerungserlöse erzielt werden. Anstatt die Option auszuüben, kann die Kapitalanlagegesellschaft das Optionsrecht auch mit Gewinn veräußern.

Dem steht das Risiko gegenüber, dass die gezahlten Optionsprämien verloren gehen, wenn eine Ausübung der Verkaufsoptionen zum vorher festgelegten Basispreis wirtschaftlich nicht sinnvoll erscheint, da die Kurse entgegen den Erwartungen nicht gefallen sind. Derartige Kursänderungen der dem Optionsrecht zugrunde liegenden Wertpapiere können den Wert des Optionsrechtes überproportional bis hin zur Wertlosigkeit mindern. Angesichts der begrenzten Laufzeit kann nicht darauf vertraut werden, dass sich der Preis der Optionsrechte rechtzeitig wieder erholen wird. Bei den Gewinnerwartungen müssen die mit dem Erwerb sowie der Ausübung oder dem Verkauf der Option bzw. dem Abschluss eines Gegengeschäftes (Glattstellung) verbundenen Kosten berücksichtigt werden. Erfüllen sich die Erwartungen nicht, so dass die Kapitalanlagegesellschaft auf Ausübung verzichtet, verfällt das Optionsrecht mit Ablauf seiner Laufzeit.

Terminkontrakte

Der Einsatz von Terminkontrakten ist nur zur Absicherung zulässig. Terminkontrakte sind für beide Vertragspartner unbedingt verpflichtende Vereinbarungen, zu einem bestimmten Zeitpunkt, dem Fälligkeitsdatum oder innerhalb eines bestimmten Zeitraumes eine bestimmte Menge eines bestimmten Basiswertes (z.B. Anleihen, Aktien) zu einem im Voraus vereinbarten Preis (Ausübungspreis) zu kaufen bzw. zu verkaufen. Dies geschieht in der Regel durch Vereinnahmung oder Zahlung der Differenz zwischen dem Ausübungspreis und dem Marktpreis im Zeitpunkt der Glattstellung bzw. Fälligkeit des Geschäftes.

Die Kapitalanlagegesellschaft kann z.B. Wertpapierbestände des Sondervermögens durch Verkäufe von Terminkontrakten auf diese Wertpapiere für die Laufzeit der Kontrakte absichern.

Sofern die Kapitalanlagegesellschaft Geschäfte dieser Art abschließt, muss das Sondervermögen, wenn sich die Erwartungen der Kapitalanlagegesellschaft nicht erfüllen, die Differenz zwischen dem bei Abschluss zugrunde gelegten Kurs und dem Marktkurs im Zeitpunkt der

Glattstellung bzw. Fälligkeit des Geschäftes tragen. Hierin liegt der Verlust für das Sondervermögen. Das Verlustrisiko ist im Vorhinein nicht bestimmbar und kann über etwaige geleistete Sicherheiten hinausgehen. Daneben ist zu berücksichtigen, dass der Verkauf von Terminkontrakten und ggf. der Abschluss eines Gegengeschäfts (Glattstellung) mit Kosten verbunden sind.

Swaps

Die Kapitalanlagegesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens im Rahmen der Anlagegrundsätze zu Absicherungszwecken

- Zins-
- Währungs-
- Credit Default-Swapgeschäfte abschließen. Swapgeschäfte sind Tauschverträge, bei denen die dem Geschäft zugrunde liegenden Zahlungsströme oder Risiken zwischen den Vertragspartnern ausgetauscht werden. Verlaufen die Kurs- oder Wertveränderungen der dem Swap zugrunde liegenden Basiswerte entgegen den Erwartungen der Kapitalanlagegesellschaft, so können dem Sondervermögen Verluste aus dem Geschäft entstehen.

Swaptions

Swaptions sind Optionen auf Swaps. Eine Swaption ist das Recht, nicht aber die Verpflichtung, zu einem bestimmten Zeitpunkt oder innerhalb einer bestimmten Frist in einen hinsichtlich der Konditionen genau spezifizierten Swap einzutreten.

Credit Default Swaps

Credit Default Swaps sind Kreditderivate, die es ermöglichen, ein potenzielles Kreditausfallvolumen auf andere zu übertragen. Im Gegenzug zur Übernahme des Kreditausfallrisikos zahlt der Verkäufer des Risikos eine Prämie an seinen Vertragspartner. Im Übrigen gelten die Ausführungen zu Swaps entsprechend.

In Wertpapieren verbriefte Derivate

Die Kapitalanlagegesellschaft kann Derivate auch erwerben, wenn diese in Wertpapieren verbrieft sind. Dabei können die Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, auch nur teilweise in Wertpapieren enthalten sein. Die vorstehenden Aussagen zu Chancen und Risiken gelten auch für solche verbrieften Derivate entsprechend, jedoch mit der Maßgabe, dass das Verlustrisiko bei verbrieften Derivaten auf den Wert des Wertpapiers beschränkt ist.

Notierte und nicht notierte Derivate

Die Kapitalanlagegesellschaft darf Geschäfte tätigen, die zum Handel an einer Börse zugelassene oder in einen anderen organisierten Markt einbezogene Derivate zum Gegenstand haben.

Geschäfte, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassene oder in einen anderen organisierten Markt einbezogene Derivate zum Gegenstand haben (OTC-Geschäfte), dürfen nur mit geeigneten Kreditinstituten und Finanzdienstleistungsinstituten auf der Grundlage standardisierter Rahmenverträge getätigt werden. Die besonderen Risiken dieser individuellen Geschäfte liegen im Fehlen eines organisierten Marktes und damit der Veräußerungsmöglichkeit an Dritte. Eine Glattstellung eingegangener Verpflichtungen kann aufgrund der individuellen Vereinbarung schwierig oder mit erheblichen Kosten verbunden sein.

Bei außerbörslich gehandelten Derivaten wird das Kontrahentenrisiko bezüglich eines Vertragspartners auf 5% des Wertes des Sondervermögens beschränkt. Ist der Vertragspartner ein Kreditinstitut mit Sitz in der Europäischen Union, dem Europäischen Wirtschaftsraum oder einem Drittstaat mit vergleichbarem Aufsichtsniveau, so darf das Kontrahentenrisiko bis zu 10% des Wertes des Sondervermögens betragen. Außerbörslich gehandelte Derivatgeschäfte, die mit einer zentralen Clearingstelle einer Börse oder eines anderen organisierten Marktes als Vertragspartner abgeschlossen werden, werden auf die Kontrahentengrenzen nicht angerechnet, wenn die Derivate einer täglichen Bewertung zu Marktkursen mit täglichem Margin-Ausgleich unterliegen. Das Risiko der Bonität des Kontrahenten wird dadurch deutlich reduziert, jedoch nicht eliminiert.

Immobilien als Basiswert für Derivatgeschäfte

Die Kapitalanlagegesellschaft darf für das Sondervermögen auch Derivatgeschäfte tätigen, die auf einer für das Sondervermögen erwerbbarer Immobilie, oder auf der Entwicklung der Erträge aus einer solchen Immobilie basieren. Durch solche Geschäfte ist es der Kapitalanlagegesellschaft insbesondere möglich, Miet- und andere Erträge aus für das Sondervermögen gehaltenen Immobilien gegen Ausfall- und Währungskursrisiken abzusichern.

Währungsrisiken und Derivatgeschäfte zu deren Absicherung

Bei der Anlage in Fremdwährung und bei Geschäften in Fremdwährung bestehen Währungsrisiken und -risiken. Auch ist zu berücksichtigen, dass Anlagen in Fremdwährung einem so genannten Transferisiko unterliegen. Die Kapitalanlagegesellschaft darf zur Währungskurssicherung von in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenständen und Mietforderungen für Rechnung des Sondervermögens Derivatgeschäfte auf der Basis von Währungen oder Wechselkursen tätigen. Diese Währungskurssicherungsgeschäfte, die in der Regel nur Teile des Fondsvermögens absichern, dienen dazu, Währungskursrisiken zu vermindern. Sie können aber nicht ausschließen, dass Währungskursänderungen trotz möglicher Kurssicherungsgeschäfte die Entwicklung des Sondervermögens negativ beeinflussen. Die bei Währungskurssicherungsgeschäften entstehenden Kosten und evtl. Verluste vermindern das Ergebnis des Sondervermögens.

Die Kapitalanlagegesellschaft muss bei Währungskursrisiken, die 30 % des Wertes des Sondervermögens übersteigen, von diesen Möglichkeiten Gebrauch machen. Darüber hinaus wird die Kapitalanlagegesellschaft diese Möglichkeiten nutzen, wenn und soweit sie dies im Interesse der Anleger für geboten hält.

Zusammenfassung der Verlustrisiken bei Derivatgeschäften

Da den Gewinnchancen aus Geschäften mit Derivaten hohe Verlustrisiken gegenüberstehen, müssen die Anleger zur Kenntnis nehmen, dass

- die z. B. aus Termingeschäften erworbenen befristeten Rechte verfallen oder eine Wertminderung erleiden können;
- das Verlustrisiko nicht bestimmbar sein und auch über etwaige geleistete Sicherheiten hinausgehen kann;
- Geschäfte, mit denen die Risiken aus eingegangenen Derivatgeschäften ausgeschlossen oder eingeschränkt werden sollen, möglicherweise nicht oder nur zu einem verlustbringenden Marktpreis getätigt werden können;
- sich das Verlustrisiko erhöht, wenn zur Erfüllung von Verpflichtungen aus Derivatgeschäften Kredit in Anspruch genommen wird oder die Verpflichtung aus Derivatgeschäften oder die hieraus zu beanspruchende Gegenleistung auf ausländische Währung oder eine Rechnungseinheit lautet.

Bei der Ausübung von Derivatgeschäften, die aus einer Kombination zweier Grundformen bestehen (z. B. Optionsgeschäfte auf Finanzterminkontrakte) können zusätzliche Risiken entstehen, die sich nach dem dann zu Stande gekommenen Kontrakt richten und weit über dem ursprünglichen Einsatz z. B. in Gestalt des für ein Optionsgeschäft gezahlten Preises liegen können.

Bei OTC-Geschäften treten folgende zusätzliche Risiken auf:

- es fehlt ein organisierter Markt, was zu Problemen bei der Veräußerung des am OTC-Markt erworbenen Derivates an Dritte führen kann; eine Glattstellung eingegangener Verpflichtungen kann aufgrund der individuellen Vereinbarung schwierig oder mit erheblichen Kosten verbunden sein (Liquiditätsrisiko);
- der wirtschaftliche Erfolg des OTC-Geschäfts kann durch den Ausfall des Kontrahenten gefährdet sein (Kontrahentenrisiko).

Die Risiken sind bei Derivatgeschäften je nach der für das Sondervermögen übernommenen Position unterschiedlich groß. Dementsprechend können die Verluste des Sondervermögens

- sich auf den z. B. für ein Optionsrecht gezahlten Preis beschränken oder
- weit über die gestellten Sicherheiten (z. B. Einschüsse) hinausgehen und zusätzliche Sicherheiten erfordern;
- zu einer Verschuldung führen und damit das Sondervermögen belasten, ohne dass das Verlustrisiko stets im Voraus bestimmbar ist.

Wertpapier-Darlehen

Die im Sondervermögen vorhandenen Wertpapiere können darlehensweise gegen marktgerechtes Entgelt an Dritte übertragen werden. Hierbei kann der gesamte Bestand an Wertpapieren des Sondervermögens auf unbestimmte Zeit als Wertpapier-Darlehen übertragen werden. Die Kapitalanlagegesellschaft hat in diesem Fall eine jederzeitige Kündigungsmöglichkeit, wobei vertraglich vereinbart ist, dass Wertpapiere gleicher Art, Güte und Menge nach erfolgter Kündigung innerhalb von fünf Börsentagen dem Sondervermögen zurückübertragen werden. Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, nach Beendigung des Darlehens oder durch Kündigung, Wertpapiere gleicher Art, Güte und Menge zurückzuerstatten. Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, die Zinsen aus den darlehensweise erhalte-

nen Wertpapieren bei Fälligkeit an die Depotbank für Rechnung des Sondervermögens zu zahlen. Im Interesse der Risikostreuung ist im Fall der darlehensweisen Übertragung von Wertpapieren vorgesehen, dass alle an einen Darlehensnehmer übertragenen Wertpapiere 10 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen dürfen. Voraussetzung für die darlehensweise Übertragung der Wertpapiere ist aber, dass vor Übertragung der Wertpapiere dem Sondervermögen ausreichende Sicherheiten gewährt wurden. Hierbei können Guthaben abgetreten oder verpfändet bzw. Wertpapiere verpfändet werden. Diese Guthaben müssen auf Euro oder die Währung lauten, in der die Anteile des Sondervermögens begeben wurden und bei der Depotbank oder mit ihrer Zustimmung auf Sperrkonten bei anderen Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union, in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den europäischen Wirtschaftsraum oder in einem Drittstaat mit gleichwertiger Bankenaufsicht unterhalten werden. Sie können auch in Geldmarktinstrumenten im Sinne des § 48 InvG in der Währung des Guthabens angelegt werden. Diese Sicherheitsleistung ist unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Wertpapier-Darlehensnehmers zu bestimmen. Sie darf jedoch den Sicherungswert, welcher sich aus dem Kurswert der darlehensweise übertragenen Wertpapiere zusammen mit den zugehörigen Erträgen errechnet, zuzüglich eines marktüblichen Aufschlags nicht unterschreiten. Die Kapitalanlagegesellschaft kann sich auch eines organisierten Systems zur Vermittlung und Abwicklung von Wertpapier-Darlehen bedienen. Bei der Vermittlung und Abwicklung von Wertpapier-Darlehen über das organisierte System kann auf die Stellung von Sicherheiten verzichtet werden, da durch die Bedingungen dieses Systems die Wahrung der Interessen der Anleger gewährleistet ist. Darüber hinaus ist bei der Abwicklung von Wertpapier-Darlehen über organisierte Systeme die Darlehensnehmer-Grenze von 10 % auf dieses organisierte System nicht anzuwenden.

Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Die Kapitalanlagegesellschaft kann für das Sondervermögen Wertpapier-Pensionsgeschäfte mit Kreditinstituten und Finanzdienstleistungsinstituten mit einer Höchstlaufzeit von zwölf Monaten abschließen.

Dabei kann sie sowohl Wertpapiere des Sondervermögens im Rahmen der Grenze für die Kreditaufnahme auf einen Pensionsnehmer übertragen und so vorübergehend Liquidität beschaffen, als auch Wertpapiere im Rahmen der Grenze für Bankguthaben und Geldmarktpapiere in Pension nehmen und somit vorübergehend Liquidität anlegen. Pensionsgeschäfte sind nur in der Form so genannter echter Pensionsgeschäfte zulässig. Bei echten Pensionsgeschäften übernimmt der Pensionsnehmer die Verpflichtung, die Wertpapiere zu einem bestimmten oder vom Pensionsgeber zu bestimmenden Zeitpunkt zurückzuübertragen. Sofern das Sondervermögen als Pensionsgeber tätig wird, trägt das Sondervermögen das Risiko von zwischenzeitlichen Kursverlusten, während das Sondervermögen als Pensionsnehmer aufgrund der Rückübertragungsverpflichtung möglicherweise nicht an zwischenzeitlichen Kurssteigerungen partizipieren kann.

Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik erreicht werden.

Börsen und Märkte

Die Kapitalanlagegesellschaft hat weder ihre Zustimmung erteilt noch hat sie davon Kenntnis, dass Anteile der jeweiligen Sondervermögen an einer Börse notiert sind oder in einem organisierten Markt gehandelt werden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Anteile der jeweiligen Sondervermögen auch an organisierten oder sonstigen Märkten gehandelt werden.

Der dem Handel in organisierten oder sonstigen Märkten zugrunde liegende Marktpreis wird nicht ausschließlich durch den Wert der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände, sondern auch durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Daher kann dieser Marktpreis von dem ermittelten Anteilpreis abweichen.

Verwaltungs- und sonstige Kosten¹

1. Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine vierteljährliche Vergütung von bis zu 0,125%² des zum Schluss des jeweiligen Quartals vorhandenen Wertes des Sondervermögens. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens werden aufgenommene Darle-

hen nicht berücksichtigt. Die Gesellschaft ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

Darüber hinaus erhält die Gesellschaft für die Verwaltung des Sondervermögens am Ende eines jeden Geschäftsjahres eine erfolgsbezogene Vergütung („Performance Fee“). Maßgeblich für die Ermittlung dieser Performance Fee ist der Anteilwert zu Beginn des Geschäftsjahres abzüglich der Ausschüttung des vorangegangenen Geschäftsjahres im Verhältnis zu dem auf den Anteil entfallenden Betrag, der zur Ausschüttung zur Verfügung steht („ausschüttungsfähiger Betrag“) – so genannte „Ausschüttungsrendite“. Dabei ist der ausschüttungsfähige Betrag der ordentliche und der außerordentliche Ertrag des Geschäftsjahres abzüglich des Einbehaltes dividiert durch die Anzahl der Anteile.

Die Formel für die Berechnung der Ausschüttungsrendite lautet wie folgt:

$$\frac{\text{ausschüttungsfähiger Betrag pro Anteil}}{(\text{Anteilpreis Anfang GJ} - \text{Ausschüttung VJ im lfd. GJ pro Anteil})} \times 100$$

GJ = Geschäftsjahr; VJ = Vorjahr

Ergibt sich eine positive Ausschüttungsrendite (unter Berücksichtigung der Performance Fee) von

- mehr als 4,5% bis 5,0% (einschließlich), erhält die Gesellschaft 10% des auf die 4,5% übersteigende Ausschüttungsrendite entfallenden Ertrages,
- mehr als 5,0% bis 6,0% (einschließlich), erhält die Gesellschaft 15% des auf die 4,5% übersteigende Ausschüttungsrendite entfallenden Ertrages,
- mehr als 6,0%, erhält die Gesellschaft 20% des auf die 4,5% übersteigende Ausschüttungsrendite entfallenden Ertrages.

Die Gesellschaft erhält die Performance Fee nur dann, wenn der Anteilwert sich im Laufe des Geschäftsjahres (unter Berücksichtigung der Performance Fee) um mehr als 5% positiv entwickelt nach BVI-Methode.

Die Performance Fee wird zum Ende des Geschäftsjahres entnommen.

2. Werden für das Sondervermögen Immobilien erworben, bebaut, umgebaut oder veräußert, kann die Gesellschaft jeweils eine Vergütung bis zur Höhe von 1,00%³ des Kaufpreises bzw. der Baukosten beanspruchen. Befinden sich die Immobilien außerhalb der Mitgliedstaaten der Europä-

ischen Union bzw. der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, kann die Vergütung bis zu 1,50%⁴ des Kaufpreises bzw. der Baukosten betragen. Bei von der Gesellschaft für das Sondervermögen durchgeführten Projektentwicklungen kann eine Vergütung von bis zu 2,00%⁵ der Baukosten erhoben werden.

3. Die Depotbank erhält für ihre Tätigkeit eine monatliche Vergütung von bis zu 1/12 von 0,05%⁶ des zum jeweiligen Monatsende vorhandenen Wertes des Sondervermögens. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens werden aufgenommene Darlehen nicht berücksichtigt.

4. Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zu Lasten des Sondervermögens:

- a) im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Bebauung, der Veräußerung und der Belastung von Immobilien entstehende Nebenkosten (einschließlich Steuern), unabhängig von einem tatsächlichen Zustandekommen des Erwerbs, der Bebauung, der Veräußerung und der Belastung von Immobilien;
- b) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Betriebs-, Beratungs- und Rechtsverfolgungskosten);
- c) Kosten für die Steuerberatung des Sondervermögens;
- d) im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen entstehende Kosten;
- e) bankübliche Depotgebühren;
- f) Kosten des Sachverständigenausschusses;
- g) Kosten für den Druck und Versand der für die Anleger bestimmten Jahres- und Halbjahresberichte;
- h) Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und ggf. der Ausschüttungen und des Auflösungsberichtes;
- i) Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer der Gesellschaft sowie die Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steu-

¹ Diese Regelung unterliegt nicht der Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

² Zurzeit 0,125% ³ Zurzeit 1,00% ⁴ Zurzeit 1,50% ⁵ Zurzeit 2,00%

⁶ Zurzeit: ■ 0,045% bei einem Fondsvolumen bis 500 Mio. Euro; ■ 0,030% bei einem Fondsvolumen über 500 Mio. bis 1 Mrd. Euro; ■ 0,022% bei einem Fondsvolumen über 1 Mrd. bis 1,5 Mrd. Euro; ■ 0,020% bei einem Fondsvolumen über 1,5 Mrd. Euro.

erlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;

- j) im Zusammenhang mit den Kosten der Verwaltung und Verwahrung eventuell entstehende Steuern.
- 5. Die Regelungen der Absätze 2 und 4 gelten entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien-Gesellschaften und deren Immobilien. Für die Berechnung der Vergütung der Gesellschaft im Sinne des Absatz 2 ist dabei folgendes zugrunde zulegen: Im Falle des Ankaufs und Verkaufs einer Immobilie durch eine Immobilien-Gesellschaft der Kaufpreis der Immobilie, im Falle des Ankaufs und Verkaufs einer Immobilien-Gesellschaft der Kaufpreis der Anteile an der Immobilien-Gesellschaft zuzüglich der in der Immobilien-Gesellschaft vorhandenen Verbindlichkeiten vor Abschluss des Kaufvertrages über die Anteile, anteilig in Höhe der Beteiligungsquote, soweit diese Verbindlichkeiten von der Gesellschaft übernommen werden. Aufwendungen nach Absatz 4 sind anteilig in Höhe der Beteiligungsquote anzusetzen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen nach Absatz 4, die bei der Immobilien-Gesellschaft aufgrund von speziellen Anforderungen des InvG entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zu Lasten des Sondervermögens.
- 6. Vergütungen für Dienstleistungen im Bereich Anlageberatung und Anlagemanagement, die für das Sondervermögen von mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmen erbracht werden, darf die Gesellschaft dem Sondervermögen belasten, jedoch maximal nur bis zur Höhe der in Abs. 1 und Abs. 2 festgelegten Vergütungen. Die Gesellschaft reduziert die ihr nach Abs. 1 und Abs. 2 zustehenden Vergütungen um die den verbundenen Unternehmen zustehenden Beiträge.
- 7. Soweit die Gesellschaft dem Sondervermögen eigene Aufwendungen nach Abs. 4 belastet, müssen diese billigem Ermessen entsprechen. Diese Aufwendungen werden im Jahresbericht aufgliedert ausgewiesen.

Vergütungen und Aufwandsersatzungen an die Kapitalanlagegesellschaft, die Depotbank und Dritte unterliegen nicht der Genehmigungspflicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

Angabe einer Gesamtkostenquote – TER

Im Jahresbericht werden die zu Lasten des Sondervermögens angefallenen Verwaltungskosten (ohne Transaktionskosten) offen gelegt und als Quote des durchschnittlichen Fondsvolumens ausgewiesen („Total Expense Ratio“ – TER). Diese setzt sich zusammen aus der Vergütung für die Verwaltung des Sondervermögens, der Vergütung der Depotbank sowie den Aufwendungen, die dem Sondervermögen zusätzlich belastet werden können (siehe Seiten 37 und 38 des Verkaufsprospekts). Ausgenommen sind die Kosten, die beim Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehen.

Der Kapitalanlagegesellschaft können im Zusammenhang mit Geschäften für Rechnung des Sondervermögens geldwerte Vorteile (Broker research, Finanzanalysen, Markt- und Kursinformationssysteme) entstehen, die im Interesse der Anleger bei den Anlageentscheidungen verwendet werden. Der Kapitalanlagegesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Depotbank und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen zu.

Besonderheiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Investmentanteilen

Dem Sondervermögen wird neben der Vergütung zur Verwaltung des Sondervermögens eine weitere Vergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Investmentanteile berechnet. Im Jahres- und Halbjahresbericht wird der Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge angegeben, die dem Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rückgabe von Anteilen an Sondervermögen berechnet worden sind. Daneben wird die Vergütung offen gelegt, die dem Sondervermögen von der Kapitalanlagegesellschaft selbst, einer anderen Kapitalanlagegesellschaft oder einer Gesellschaft, mit der die Kapitalanlagegesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist oder einer ausländischen Investmentgesellschaft einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft als Vergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde. Beim Erwerb von Investmentanteilen, die direkt oder indirekt von der Kapitalanlagegesellschaft oder einer Gesellschaft ver-

waltet werden, mit der die Kapitalanlagegesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf sie oder die andere Gesellschaft für den Erwerb und die Rücknahme keine Ausgabeaufschläge oder Rücknahmeabschläge berechnen.

Teilfonds

Der AXA Immosolutions ist nicht Teilfonds einer Umbrella-Konstruktion.

Anteilklassen

Alle ausgegebenen Anteile haben gleiche Rechte. Anteilklassen werden nicht gebildet.

Anteile

Die Rechte der Anleger werden bei Errichtung des Sondervermögens ausschließlich in Globalurkunden verbrieft. Diese Globalurkunden werden bei einer Wertpapier-Sammelbank verwahrt. Ein Anspruch des Anlegers auf Auslieferung einzelner Anteilscheine besteht nicht. Der Erwerb von Anteilen ist nur bei Depotverwahrung möglich. Die Anteile lauten auf den Inhaber und verbriefen die Ansprüche der Inhaber gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft.

Ausgabe von Anteilen

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Sie können bei der Depotbank erworben werden. Die Depotbank gibt sie zum Ausgabepreis aus, der dem Inventarwert pro Anteil (Anteilwert) zuzüglich eines Ausgabeaufschlags (Ausgabepreis) entspricht. Die Kapitalanlagegesellschaft behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

Rücknahme von Anteilen

Die Anleger können grundsätzlich jederzeit die Rücknahme der Anteile durch Erteilung eines Rücknahmeauftrags verlangen. Rücknahmestelle ist die Depotbank. Die Rückgabe kann auch durch Vermittlung Dritter erfolgen; dabei können Kosten anfallen. Die Kapitalanlagegesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis, der dem Anteilwert ggf. unter Abzug eines Rücknahmeabschlages entspricht, für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Auf die Folgen einer befristeten Rücknahmeaussetzung (siehe Seiten 32 und 33 des Verkaufsprospekts) wird ausdrücklich hingewiesen.

Bewertung/Ausgabe- und Rücknahmepreis

Zur Errechnung des Ausgabepreises und des Rücknahmepreises der Anteile ermittelt die Kapitalanlagegesellschaft unter Kontrolle der Depotbank börsentäglich den Wert der zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich etwaiger aufgenommenen Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten des Sondervermögens (Inventarwert). Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch gerundet.

Von einer Anteilpreisermittlung wird an Neujahr, Karfreitag, Ostermontag, Maifeiertag (1. Mai), Christi Himmelfahrt, Pfingstmontag, Fronleichnam, Tag der Deutschen Einheit, Allerheiligen, Heiligabend, 1. und 2. Weihnachtsfeiertag sowie Silvester abgesehen.

Order-Annahmeschluss

Die Kapitalanlagegesellschaft trägt dem Grundsatz der Anlegergleichbehandlung Rechnung, indem sie sicherstellt, dass sich kein Anleger durch den Kauf oder Verkauf von Anteilen zu bereits bekannten Anteilwerten Vorteile verschaffen kann. Die Kapitalanlagegesellschaft hat daher einen Zeitpunkt festgelegt, bis zu dem Aufträge für die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen bei ihr oder bei der Depotbank vorliegen müssen (Order-Annahmeschluss). Eine Beschreibung des Order-Ablaufes mit Angaben zu den Order-Annahmeschlusszeiten ist bei der Kapitalanlagegesellschaft erhältlich.

Im Einzelnen wird wie folgt verfahren:

Immobilien

Immobilien werden mit dem zuletzt vom Sachverständigenausschuss festgestellten Wert angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie spätestens alle zwölf Monate ermittelt. Die Bewertungen werden möglichst gleichmäßig über das Jahr verteilt, um eine Ballung von Neubewertungen zu bestimmten Stichtagen zu vermeiden. Treten bei einer Immobilie wesentliche wertverändernde Umstände ein, so wird die Neubewertung ggf. zeitlich vorgezogen. Innerhalb von zwei Monaten nach der Belastung eines Grundstücks mit einem Erbbaurecht ist vom Sachverständigenausschuss der Wert des Grundstücks neu festzustellen.

Bauleistungen

Bauleistungen werden, soweit sie bei der Bewertung der Immobilien nicht erfasst

wurden, grundsätzlich zu Buchwerten angesetzt.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Im Falle von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ist der Bewertung die monatliche Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaften zugrunde zu legen. Die in dieser Vermögensaufstellung ausgewiesenen Grundstücke sind mit dem Wert anzusetzen, der von dem Sachverständigenausschuss des Immobilien-Sondervermögens festgestellt wurde. Der sich ergebende Wert der Immobilien-Gesellschaft ist entsprechend der Höhe der Beteiligung unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren anzusetzen.

Liquiditätsanlagen

An einer Börse zugelassene / in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

Vermögensgegenstände, die an Börsen amtlich notiert sind oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind sowie Bezugsrechte für das Sondervermögen werden zum jeweiligen Kurswert bewertet, sofern nachfolgend unter „Besondere Bewertungsregeln“ nicht anders angegeben.

Nicht an Börsen notierte oder organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenstände ohne handelbaren Kurs

Vermögensgegenstände, die weder an Börsen notiert sind noch in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, werden zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist, sofern nachfolgend unter „Besondere Bewertungsregeln“ nicht anders angegeben.

Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

Nicht notierte Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen

Für die Bewertung von Schuldverschreibungen, die nicht zum amtlichen Markt zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind (z. B. nicht notierte Anleihen, Commercial Papers und Ein-

lagenzertifikate), und für die Bewertung von Schuldscheindarlehen werden die für vergleichbare Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen vereinbarten Preise und ggf. die Kurswerte von Anleihen vergleichbarer Aussteller mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, erforderlichenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

Geldmarktinstrumente

Bei den im Sondervermögen befindlichen Geldmarktinstrumenten werden Zinsen und zinsähnliche Erträge sowie Aufwendungen (z. B. Verwaltungsvergütung, Depotbankvergütung, Prüfungskosten, Kosten der Veröffentlichung etc.) bis einschließlich des Tages vor dem Valutatag berücksichtigt.

Derivate

Optionsrechte und Terminkontrakte

Die zu einem Sondervermögen gehörenden Optionsrechte und die Verbindlichkeiten aus einem Dritten eingeräumten Optionsrechten, die zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind, werden zu den jeweils zuletzt festgestellten Kursen bewertet.

Das gleiche gilt für Forderungen und Verbindlichkeiten aus für Rechnung des Sondervermögens verkauften Terminkontrakten. Die zu Lasten des Sondervermögens geleisteten Einschüsse werden unter Einbeziehung der am Börsentag festgestellten Bewertungsgewinne und Bewertungsverluste zum Wert des Sondervermögens hinzugerechnet.

Bankguthaben, Investmentanteile und Wertpapier-Darlehen

Bankguthaben werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

Festgelder werden zum Renditekurs bewertet, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen der Kapitalanlagegesellschaft und dem jeweiligen Kreditinstitut geschlossen wurde, der vorsieht, dass das Festgeld jederzeit kündbar ist und die Rückzahlung bei der Kündigung zum Renditekurs erfolgt. Dabei wird im Einzelfall festgelegt, welcher Marktzins bei der Ermittlung des Renditekurses zugrunde gelegt wird. Die entsprechenden Zinsforderungen werden zusätzlich angesetzt.

Forderungen, z. B. abgegrenzte Zinsansprüche sowie Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

Investmentanteile werden zum Rücknahmepreis angesetzt.

Für die Rückerstattungsansprüche aus Wertpapier-Darlehensgeschäften ist der jeweilige Kurswert der als Darlehen übertragenen Wertpapiere maßgebend.

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden zu dem zuletzt bekannten Devisenkurs der Währung in Euro umgerechnet.

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden zu dem unter Zugrundelegung des Morning-Fixings der Reuters AG um 10.00 Uhr ermittelten Devisenkurs der Währung in Euro taggleich umgerechnet.

Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Werden Wertpapiere für Rechnung des Sondervermögens in Pension gegeben, so sind diese weiterhin bei der Bewertung zu berücksichtigen. Daneben ist der im Rahmen des Pensionsgeschäftes für Rechnung des Sondervermögens empfangene Betrag im Rahmen der liquiden Mittel (Bankguthaben) auszuweisen. Darüber hinaus ist bei der Bewertung eine Verbindlichkeit aus Pensionsgeschäften in Höhe der abgezinsten Rückzahlungsverpflichtungen auszuweisen.

Werden für Rechnung des Sondervermögens Wertpapiere in Pension genommen, so sind diese bei der Bewertung nicht zu berücksichtigen. Aufgrund der vom Sondervermögen geleisteten Zahlung ist bei der Bewertung eine Forderung an den Pensionsgeber in Höhe der abgezinsten Rückzahlungsansprüche zu berücksichtigen.

Zusammengesetzte Vermögensgegenstände

Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten.

Ausgabeaufschlag / Rücknahmeabschlag

Bei Festsetzung des Ausgabepreises wird dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet. Der Ausgabeaufschlag beträgt maximal 5%¹ des Anteilwertes. Der Kapitalanlagegesellschaft steht es frei einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu verlangen. Der Anteilserwerber erzielt beim Verkauf seiner Anteile erst dann einen Gewinn, wenn der Wertzuwachs

den beim Erwerb gezahlten Ausgabeaufschlag übersteigt. Aus diesem Grund empfiehlt sich bei dem Erwerb von Anteilen eine längere Anlagedauer. Der Ausgabeaufschlag stellt im Wesentlichen eine Vergütung für den Vertrieb der Anteile des Sondervermögens dar. Er wird zur Deckung der Ausgabekosten der Kapitalanlagegesellschaft sowie zur Abgeltung von Vertriebsleistungen der Kapitalanlagegesellschaft und Dritter verwendet.

Bei Festsetzung des Rücknahmepreises wird von dem Anteilwert ein Rücknahmeabschlag abgezogen. Der Rücknahmeabschlag beträgt maximal 7%² des Anteilwertes. Es steht der Gesellschaft frei, auf die Erhebung eines Rücknahmeabschlages bei Einhaltung einer Mindesthaltedauer der Anteile oder einer Ankündigungsfrist hinsichtlich des Rücknahmeverlangens ganz oder teilweise zu verzichten. Der Anteilserwerber erzielt beim Verkauf seiner Anteile erst dann einen Gewinn, wenn der bei Anteilrückgabe erzielte, um den Rücknahmeabschlag reduzierte Rücknahmepreis den beim Erwerb gezahlten Ausgabepreis übersteigt. Aus diesem Grund empfiehlt sich bei dem Erwerb von Anteilen eine längere Anlagedauer.

Der Rückgabeabschlag steht dem Sondervermögen zu.

Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise

Die Ausgabe- und Rücknahmepreise sind am Sitz der Kapitalanlagegesellschaft und der Depotbank verfügbar. Die Preise werden regelmäßig in mindestens einer hinreichend verbreiteten Tages- oder Wirtschaftszeitung oder auf der Homepage der Gesellschaft (www.axa-im.de) veröffentlicht.

Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile

Die Ausgabe und Rücknahme der Anteile erfolgt durch die Kapitalanlagegesellschaft bzw. die Depotbank zum Ausgabepreis bzw. Rücknahmepreis ohne Berechnung weiterer Kosten.

Werden Anteile durch Vermittlung Dritter ausgegeben oder zurückgenommen, so können zusätzliche Kosten anfallen.

Rücknahmeaussetzung

Die Kapitalanlagegesellschaft kann die Rücknahme der Anteile zeitweilig aussetzen, sofern außergewöhnliche Umstän-

de vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen (§ 12 Abs. 4 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“).

Außergewöhnliche Umstände liegen insbesondere vor, wenn

- eine Börse, an der ein wesentlicher Teil der Wertpapiere des Sondervermögens gehandelt wird (außer an gewöhnlichen Wochenenden und Feiertagen), geschlossen oder der Handel eingeschränkt oder ausgesetzt ist,
- über Vermögensgegenstände nicht verfügt werden kann,
- die Gegenwerte bei Verkäufen nicht zu transferieren sind,
- es nicht möglich ist, den Anteilwert ordnungsgemäß zu ermitteln, oder
- wesentliche Vermögensgegenstände nicht bewertet werden können.

Die Gesellschaft unterrichtet die Anleger durch Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder auf der Homepage der Gesellschaft (www.axa-im.de) über die Aussetzung und die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile. Nach Wiederaufnahme der Rücknahme wird den Anlegern der dann gültige Rückgabepreis ausgezahlt.

Da die eingezahlten Gelder entsprechend den Anlagegrundsätzen überwiegend in Immobilien angelegt sind, bleibt der Kapitalanlagegesellschaft daneben vorbehalten, die Rücknahme der Anteile befristet zu verweigern (§ 12 Abs. 5 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“), wenn bei umfangreichem Rücknahmeverlangen die Bankguthaben und der Erlös aus dem Verkauf der Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Investmentanteile zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht mehr ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen. Der Kapitalanlagegesellschaft bleibt es vorbehalten, die Anteile erst dann zu dem jeweils gültigen Rücknahmepreis zurückzunehmen, nachdem sie unverzüglich, jedoch unter Wahrung der Interessen der Anleger, entsprechende Vermögenswerte veräußert hat. Die Frist für die Verweigerung der Rücknahme von Anteilen beträgt drei Monate.

Reichen nach Ablauf dieser Frist die im Rahmen der Liquidität angelegten Mittel für die Rücknahme nicht aus, so sind Immobilien des Sondervermögens zu veräußern. Bis zur Veräußerung dieser Ge-

¹ Zurzeit 5% ² Zurzeit: ■ 3% im ersten Jahr nach Anteilserwerb; ■ 2% im zweiten Jahr nach Anteilserwerb; ■ 1% im dritten Jahr nach Anteilserwerb; ■ 0% ab dem vierten Jahr nach Anteilserwerb. Abweichend von der vorstehenden Staffelung und ohne Rücksicht auf die Haltedauer kann die Gesellschaft den maximalen Rückgabeabschlag in Höhe von 7% des Anteilwertes erheben, wenn die Rückgabe der Anteile der Gesellschaft nicht mindestens 20 Bankarbeitstage (maßgeblich ist der Bankenplatz Köln) im voraus schriftlich angekündigt wurden.

genstände zu angemessenen Bedingungen, oder bis zu einem Jahr nach Vorlage der Anteile zur Rücknahme, kann die Kapitalanlagegesellschaft die Rücknahme verweigern. Durch Erklärung gegenüber den Anlegern, die im elektronischen Bundesanzeiger und in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder auf der Homepage der Gesellschaft (www.axa-im.de) veröffentlicht werden muss, kann die vorgenannte Jahresfrist um ein weiteres Jahr verlängert werden. Nach Ablauf dieser Frist kann die Kapitalanlagegesellschaft Immobilien des Sondervermögens ohne Beachtung der Beleihungsgrenze und über die in § 10 der „Besonderen Vertragsbedingungen“ genannte Belastungsgrenze hinaus beleihen, um die Mittel zur Rücknahme der Anteile zu beschaffen.

Die Gesellschaft unterrichtet die Anleger durch Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder auf der Homepage der Gesellschaft (www.axa-im.de) über die Aussetzung und die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile. Nach Wiederaufnahme der Rücknahme wird den Anlegern der dann gültige Rückgabepreis ausbezahlt.

Ermittlung der Erträge

Das Sondervermögen erzielt ordentliche Erträge aus vereinnahmten und nicht zur Kostendeckung verwendeten Mieten aus Immobilien, aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie Zinsen aus Liquiditätsanlagen. Diese werden periodengerecht abgegrenzt.

Hinzu kommen Bauzinsen (Eigengeldverzinsung für Bauvorhaben), soweit sie als kalkulatorischer Zins anstelle der marktüblichen Verzinsung der für die Bauvorhaben verwendeten Mittel des Sondervermögens angesetzt werden.

Außerordentliche Erträge können aus der Veräußerung von Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und von Liquiditätsanlagen entstehen. Die Veräußerungsgewinne oder -verluste aus dem Verkauf von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden in der Weise ermittelt, dass die Verkaufserlöse (abzüglich der beim Verkauf angefallenen Kosten) den um die steuerlich zulässige und mögliche Abschreibung verminderten Anschaffungskosten der Immobilie oder Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft (Buchwert) gegenübergestellt werden.

Realisierte Veräußerungsverluste werden mit realisierten Veräußerungsgewinnen saldiert.

Die Veräußerungsgewinne bzw. Veräußerungsverluste bei Wertpapierverkäufen bzw. bei der Einlösung von Wertpapieren werden für jeden einzelnen Verkauf bzw. jede einzelne Einlösung gesondert ermittelt. Dabei wird bei der Ermittlung von Veräußerungsgewinnen bzw. Veräußerungsverlusten der aus allen Käufen einer Wertpapiergattung ermittelte Durchschnittswert zugrundegelegt (so genannte Durchschnitts- oder Fortschreibungsmethode).

Ertragsausgleichsverfahren

Die Kapitalanlagegesellschaft wendet für das Sondervermögen ein so genannte „Ertragsausgleichsverfahren“ an. Dieses beinhaltet, dass die während des Geschäftsjahres bis zum Kauf oder Verkauf angefallenen anteiligen Erträge (Mieten, Zinsen, etc.), die der Anteilerwerber als Teil des Ausgabepreises bezahlen muss und der Verkäufer von Anteilen als Teil des Rücknahmepreises vergütet erhält, fortlaufend berechnet werden. Bei der Berechnung des Ertragsausgleichs werden auch die angefallenen Aufwendungen berücksichtigt. Das Ertragsausgleichsverfahren dient dazu, Schwankungen im Verhältnis zwischen Erträgen und sonstigen Vermögensgegenständen auszugleichen, die durch Nettomittelzuflüsse oder Nettomittelabflüsse aufgrund von Anteilverkäufen oder -rückgaben verursacht werden. Denn jeder Nettomittelzufluss liquider Mittel würde andernfalls den Anteil der Erträge am Wert des Sondervermögens verringern, jeder Abfluss ihn vermehren.

Im Ergebnis führt das Ertragsausgleichsverfahren dazu, dass der Ausschüttungsbetrag je Anteil nicht durch den Anteilumlauf beeinflusst wird. Dabei wird in Kauf genommen, dass Anleger, die beispielsweise kurz vor dem Ausschüttungstermin Anteile erwerben, den auf Erträge entfallenden Teil des Ausgabepreises in Form einer Ausschüttung zurückerhalten, obwohl ihr eingezahltes Kapital an dem Entstehen der Erträge nicht mitgewirkt hat.

Verwendung der Erträge

1. Die Kapitalanlagegesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht

zur Kostendeckung verwendeten Erträge aus den Immobilien, den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, den Liquiditätsanlagen und dem sonstigen Vermögen – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – aus.

2. Von den so ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen und zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien erforderlich sind, einbehalten werden.
3. Veräußerungsgewinne können – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – ausgeschüttet werden. Veräußerungsgewinne von Wertpapiergattungen können auch dann ausgeschüttet werden, wenn andere Wertpapiergattungen Verluste ausweisen.
4. Eigengeldzinsen für Bauvorhaben können, sofern sie sich in den Grenzen der ersparten marktüblichen Bauzinsen halten, ebenfalls für die Ausschüttung verwendet werden.
5. In der Rechenschaftsperiode abgegrenzte Erträge auf Liquiditätsanlagen werden ebenfalls zur Ausschüttung herangezogen.
6. Die ausschüttbaren Erträge können zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren insoweit vorgetragen werden, als die Summe der vorgetragenen Erträge 15% des jeweiligen Wertes des Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres nicht übersteigt.
7. Im Interesse der Substanzerhaltung können Erträge teilweise – in Sonderfällen auch vollständig – zur Wiederanlage im Sondervermögen bestimmt werden.
8. Die Ausschüttung erfolgt jährlich kostenfrei unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichtes.

Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert

Da der Ausschüttungsbetrag dem jeweiligen Sondervermögen entnommen wird, vermindert sich am Tag der Ausschüttung (ex-Tag) der Anteilwert um den ausgeschütteten Betrag je Anteil.

Gutschrift der Ausschüttungen

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

Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Für steuerbefreite Anleger verweisen wir auf die Ausführungen zur Zinsabschlagsteuer, Kapitalertragsteuer und zum Solidaritätszuschlag, insbesondere auf das Erfordernis der Vorlage einer NV-Bescheinigung. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilswerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden beim Anleger die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens werden beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Freibetrag einschließlich des Werbungskosten-Pauschbetrages von derzeit jährlich 1.421 Euro (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 2.842 Euro (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen. Die steuerliche Gesetzgebung erfordert zur Ermittlung der steuerpflichtigen bzw. der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge eine differenzierte Betrachtung der Ertragsbestandteile.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

Inländische Mieterträge, Zinserträge und zinsähnliche Erträge sind beim betrieblichen Anleger grundsätzlich steuerpflichtig. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

Ausländische Mieterträge

Bei Mieterträgen aus ausländischen Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapital-

gesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungs-Methode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, soweit die Immobilien nach Ablauf von zehn Jahren seit der Anschaffung veräußert werden. Die Gewinne werden erst bei der Ausschüttung steuerpflichtig, wobei Deutschland in der Regel auf die Besteuerung ausländischer Gewinne (Freistellung aufgrund Doppelbesteuerungsabkommens) verzichtet.

Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungs-Methode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind beim Anleger steuerlich un-

beachtlich, wenn sie thesauriert werden. Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien grundsätzlich ganz (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zur Hälfte (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z. B. Einzelunternehmern) steuerfrei. Veräußerungsgewinne aus Rentenwerten und Gewinne aus Termingeschäften sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilien-Kapitalgesellschaften)

Dividenden in- und ausländischer Immobilien-Kapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind bei Körperschaften grundsätzlich steuerfrei. Von Einzelunternehmern werden diese Erträge – wie beim Privatanleger – hälftig versteuert (Halbeinkünfteverfahren).

Unter bestimmten Voraussetzungen können Dividenden von ausländischen (Immobilien-)Kapitalgesellschaften als so genannte Schachteldividenden in vollem Umfang steuerfrei sein. Bei Einzelunternehmen ist in diesem Fall nur der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilien-Personengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilien-Personengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Negative steuerliche Erträge

Sind die steuerlichen Erträge des Sondervermögens insgesamt negativ, wird dieser Wert auf Ebene des Sondervermögens vorgetragen und kann auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen positiven steuerlichen Erträgen gleicher Art (§ 3 Abs. 4 InvStG) der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet, bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die

negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet worden sind. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Dies bedeutet für einen bilanzierenden Anleger, dass die Substanzauskehrungen in der Handelsbilanz ertragswirksam zu vereinnahmen sind, diese in der Steuerbilanz ertragswirksame Erfassung jedoch durch geeignete Maßnahmen wieder zu neutralisieren ist.

Veräußerungsgewinne auf Anleger-ebene

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für betriebliche Anleger steuerfrei, soweit es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Sondervermögens aus ausländischen Immobilien handelt, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat (so genannter Immobiliengewinn).

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn börsentäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem grundsätzlich steuerfrei, soweit es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende Dividenden und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Sondervermögens aus in- und ausländischen Immobilien-Kapitalgesellschaften handelt (so genannter Aktiengewinn). Von Einzelunternehmen sind diese Veräußerungsgewinne zur Hälfte zu versteuern.

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn börsentäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge und Zins-erträge sowie zinsähnliche Erträge

Der positive Saldo aus inländischen Miet-, Zins- bzw. zinsähnlichen Einnahmen und den zugehörigen Aufwendungen (insbesondere Absetzung für Abnutzung oder Substanzverringerung) ist beim Anleger einkommensteuerpflichtig. Dies gilt unab-

hängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach

Ablauf von zehn Jahren seit der Anschaffung

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit der Anschaffung

Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerpflichtig. Dies gilt unabhängig davon, ob sie zur Ausschüttung verwendet werden oder thesauriert werden.

Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit der Anschaffung

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regel-fall). Der aus dem Ausland zufließende, aufgrund Doppelbesteuerungsabkommen im Inland nicht nochmals zu versteuernde Betrag unterliegt jedoch dem Progressionsvorbehalt. Dies bedeutet, dass diese steuerfreien Einkünfte bei der Festsetzung des individuellen Steuersatzes, der auf die steuerpflichtigen Einkünfte des jeweiligen Anlegers anzusetzen ist, zu berücksichtigen sind. Da dem Progressionsvorbehalt Erträge aus dem Ausland aber nur in der Höhe unterliegen, wie sie z. B. unter Berücksichtigung der nach deutschem Steuerrecht zulässigen Abschreibungen der ausländischen Immobilien zugeflossen wären, ist in der Steuererklärung des inländischen Anlegers nur ein anteiliger Betrag pro Anteil zur Ermittlung des individuellen Steuersatzes anzusetzen. Dieser ist den steuerlichen Hinweisen des Jahresberichtes zu entnehmen.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Steuern ggf. auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet

werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei zu behandeln (§2 Abs. 3 Nr. 1 InvStG).

In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilien-Kapitalgesellschaften)

Werden von den (Immobilien-)Kapitalgesellschaften keine Dividenden ausgeschüttet, so ist kein Ertrag auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen.

Inländische und ausländische Dividenden der (Immobilien-)Kapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind beim Anleger nur zur Hälfte steuerpflichtig (so genannte Halbeinkünfteverfahren).

Unter bestimmten Voraussetzungen können Dividenden von ausländischen (Immobilien-)Kapitalgesellschaften als so genannte Schachteldividenden in vollem Umfang steuerfrei mit Progressionsvorbehalt sein.

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Grundstücks-Personengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Grundstücks-Personengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Negative steuerliche Erträge

Sind die steuerlichen Erträge des Sondervermögens insgesamt negativ, wird dieser Wert auf Ebene des Sondervermögens vorgetragen und kann auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen positiven steuerlichen Erträgen gleicher Art (§ 3 Abs. 4 InvStG) der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger einkommensteuerlich erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des

Sondervermögens endet, bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet worden sind. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Investmentanteile an einem Immobilien-Sondervermögen innerhalb eines Jahres nach Anschaffung (Spekulationsfrist) wieder veräußert, sind Veräußerungsgewinne als Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften grundsätzlich steuerpflichtig. Bei einer Veräußerung außerhalb der Spekulationsfrist ist der Gewinn bei Privatanlegern steuerfrei. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen (siehe unten) kommen kann. Das Halbeinkünfteverfahren findet auf den Veräußerungsgewinn keine Anwendung.

Beträgt der aus „privaten Veräußerungsgeschäften“ erzielte Gesamtgewinn im Kalenderjahr weniger als 512 Euro, ist er steuerfrei (Freigrenze). Wird die Freigrenze überschritten, ist der gesamte private Veräußerungsgewinn steuerpflichtig.

Zinsabschlagsteuer

Ausgeschüttete oder thesaurierte Erträge des Sondervermögens unterliegen teilweise der Zinsabschlagsteuer in Höhe von 30 % und dem Solidaritätszuschlag (5,5 % auf die Zinsabschlagsteuer). Hierbei handelt es sich in der Regel lediglich um eine Steuervorauszahlung, die auf die endgültige Einkommensteuerschuld des Anlegers angerechnet werden kann. Sie erfasst aber nicht die gesamte steuerpflichtige Ausschüttung bzw. sämtliche thesaurierten Erträge des Sondervermögens, sondern insbesondere die inländischen Mieterträge sowie Zinserträge. Zinsabschlagsteuerfrei bleiben in- und ausländische Dividenden, Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und

Bezugsrechten auf Anteile an Kapitalgesellschaften, Gewinne aus Termingeschäften, Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten außerhalb der 10-Jahresfrist, sowie Einkünfte, für die die Bundesrepublik Deutschland nach einem Doppelbesteuerungsabkommen auf das Besteuerungsrecht verzichtet hat.

Einzelheiten über die auf ausgeschüttete oder thesaurierte Erträge des Sondervermögens entfallende Zinsabschlagsteuer sind dem Jahresbericht sowie den Bekanntmachungen der Besteuerungsgrundlagen zu entnehmen.

Befinden sich die Anteile im Betriebsvermögen, ist eine Abstandnahme bzw. eine Vergütung vom Zinsabschlag und eine Erstattung der nachstehend erläuterten Kapitalertragsteuer nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über den anrechenbaren Zinsabschlag und die anrechenbare Kapitalertragsteuer.

Von der Zinsabschlagsteuer kann Abstand genommen werden, wenn der Privatanleger in Deutschland ansässig ist und entweder eine NV-Bescheinigung vorlegt oder einen Freistellungsauftrag erteilt und die zinsabschlagsteuerpflichtigen Ertragsanteile im Kalenderjahr derzeit insgesamt 1.421 Euro bei Einzelveranlagung bzw. 2.842 Euro bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Verwahrt der Anleger die Anteile eines voll- oder teilausschüttenden Sondervermögens in einem inländischen Depot bei der Kapitalanlagegesellschaft oder einem anderen Kreditinstitut (Depotfall), so nimmt das depotführende Kreditinstitut als Zahlstelle vom Zinsabschlagsteuerabzug, einschließlich des auf die Teilthesaurierung entfallenden Anteils, Abstand, wenn ihm vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Handelt es sich um ein (voll)thesaurierendes Sondervermögen, so wird der Zinsabschlag auf die thesaurierten zinsabschlagsteuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens in Höhe von 30 % und Solidaritätszuschlag durch die Kapitalanlagegesellschaft selbst abgeführt. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis ermäßigt sich insoweit um die Zinsabschlagsteuer

und Solidaritätszuschlag zum Ablauf des Geschäftsjahres. Befinden sich die Anteile im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut, so erhält der Anleger, der seinem depotführenden Kreditinstitut einen in ausreichender Höhe ausgestellten Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung vor Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens vorlegt, die abgeführte Zinsabschlagsteuer und Solidaritätszuschlag seinem Konto gutgeschrieben. Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht bzw. nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erhält der Anleger in jedem Fall von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über die einbehaltene und abgeführte Zinsabschlagsteuer und den Solidaritätszuschlag. Der Anleger hat dann die Möglichkeit, die Zinsabschlagsteuer im Rahmen seiner Einkommensteueranmeldung auf seine Steuerschuld anrechnen zu lassen. Gleiches gilt für die den Freistellungsauftrag übersteigenden Erträge.

Werden Anteile ausschüttender (einschließlich teilthesaurierender) Sondervermögen nicht in einem Depot verwahrt und Ertragsscheine einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigenverwahrung), wird Zinsabschlagsteuer in Höhe von 35 % und der darauf entfallende Solidaritätszuschlag abgezogen. Der Anleger erhält auf Verlangen eine Steuerbescheinigung, um die Zinsabschlagsteuer und den Solidaritätszuschlag bei der Einkommensteueranmeldung anrechnen zu können. Bei Anteilen an (voll)thesaurierendem Sondervermögen, die eigenverwahrt werden, beträgt die Zinsabschlagsteuer 30 %. Eine Erstattung der Zinsabschlagsteuer – wie bei depotverwahrten Anteilen – ist nicht möglich. Der Anleger muss vielmehr unter Beifügung der erforderlichen Nachweise die Anrechnung der Zinsabschlagsteuer und des Solidaritätszuschlags bei seiner Einkommensteueranmeldung beantragen.

Kapitalertragsteuer

Inländische Dividenden unterliegen bei Ausschüttung oder Thesaurierung in voller Höhe der Kapitalertragsteuer in Höhe von 20 % und dem Solidaritätszuschlag (5,5 % auf die Kapitalertragsteuer). Der Anleger erhält die Kapitalertragsteuer sofort erstattet, sofern die Anteile bei der Kapitalanlagegesellschaft oder einem anderen inländischen Kreditinstitut verwahrt werden und dort ein Freistellungsauftrag in ausreichender Höhe oder eine NV-Bescheinigung vorliegt. Inländische Dividen-

den werden bei Privatanlegern nur zur Hälfte auf den Freistellungsauftrag angerechnet (so genannte Halbeinkünfteverfahren). Liegt ein Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung nicht rechtzeitig vor, kann der Anleger die Kapitalertragsteuer und den Solidaritätszuschlag unter Beifügung der Steuerbescheinigung seiner depotführenden Stelle, auf seine persönliche Einkommensteuerschuld anrechnen.

Nach den allgemeinen Regelungen zur Kapitalertragsteuererhebung kann bei bestimmten Erträgen (insbesondere Dividenden aus GmbH-Anteilen und Namensaktien nicht börsennotierter Aktiengesellschaften), die von bestimmten steuerbefreiten Anlegern unmittelbar bezogen werden, vom Kapitalertragsteuerabzug teilweise Abstand genommen werden, so dass ein ermäßigter Steuersatz (10 % statt 20 %) zugrunde gelegt werden kann. Soweit ein Fonds derartige Erträge ausschüttet oder thesauriert, besteht diese Möglichkeit nicht. Möglich ist jedoch eine Erstattung beim Bundesamt für Finanzen bei Vorlage entsprechender Unterlagen (NV-Bescheinigung, Freistellungsauftrag, Dauerüberzahler-Bescheinigung). Damit kann es im Ergebnis auch zu einer Definitivbesteuerung kommen und zwar insoweit, als unter Umständen Kapitalertragsteuer nicht erstattet wird.

Solidaritätszuschlag

Soweit Ausschüttungen oder Thesaurierungen dem Kapitalertrag- oder Zinsabschlagsteuerabzug unterliegen, ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer anrechenbar.

Fällt keine Zinsabschlagsteuer an bzw. erfolgt bei Thesaurierung die Vergütung von Zinsabschlagsteuer – beispielsweise bei ausreichendem Freistellungsauftrag, NV-Bescheinigung oder Nachweis der Steuerausländereigenschaft – ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen bzw. wird dieser vergütet.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an voll- oder teilausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut (Depotfall), wird vom Zinsabschlagsteuerabzug, einschließlich des auf die Teilthesaurierung entfallenden Anteils, Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft dem depotführenden Kreditinstitut nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird,

ist der ausländische Anleger gezwungen, im Wege eines Erstattungsverfahrens gemäß § 37 Abs. 2 AO eine Erstattung abgeführter Zinsabschlagsteuer zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt des depotführenden Kreditinstituts bzw. der depotführenden Kapitalanlagegesellschaft. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung von Kapitalertragsteuer aus Dividenden für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab.

Hat ein ausländischer Anleger Anteile (voll)thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut, wird ihm bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft die abgeführte Zinsabschlagsteuer in Höhe von 30 % erstattet. Erfolgt der Antrag auf Erstattung verspätet, kann – wie bei verspätetem Nachweis der Ausländereigenschaft bei ausschüttenden Fonds – eine Erstattung gemäß § 37 Abs. 2 AO beantragt werden. Zur Glaubhaftmachung der ihm zuzurechnenden Erträge erhält der Anleger auf Verlangen eine Steuerbescheinigung, die über die abgeführten Steuern (Kapitalertragsteuer / Zinsabschlagsteuer / Solidaritätszuschlag) Auskunft gibt.

Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Sondervermögens wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten. Die Kapitalanlagegesellschaft kann die anrechenbare Quellensteuer auf der Ebene des Sondervermögens wie Werbungskosten abziehen. In diesem Fall ist die ausländische Quellensteuer auf Anlegerebene weder anrechenbar noch abzugsfähig.

Übt die Kapitalanlagegesellschaft ihr Wahlrecht zum Abzug der ausländischen Quellensteuer auf Fondsebene nicht aus, dann ist die anrechenbare Quellensteuer auf Antrag des Anlegers bei der Ermittlung der Summe der Einkünfte abzugsfähig oder auf den Teil der deutschen Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer des Anlegers anzurechnen, der auf die entsprechenden ausländischen Einkünfte entfällt.

Gesonderte Feststellung, Außenprüfung

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf Ebene des Sondervermögens ermittelt werden, sind gesondert festzustellen. Hierzu hat die Kapitalanlagegesellschaft beim zuständigen Finanzamt eine Feststellungs-

erklärung abzugeben. Änderungen der Feststellungserklärungen, z. B. anlässlich einer Außenprüfung (§ 11 Abs. 3 InvStG) der Finanzverwaltung, werden für das Geschäftsjahr wirksam, in dem die geänderte Feststellung unanfechtbar geworden ist. Die steuerliche Zurechnung dieser geänderten Feststellung beim Anleger erfolgt dann zum Ende dieses Geschäftsjahres (bei Thesaurierung) bzw. bei Ausschüttung mit Zufluss der Ausschüttung (nicht-bilanzierende Anleger) oder aber mit dem Ausschüttungsbeschluss (bilanzierende Anleger) für dieses Geschäftsjahr.

Zwischengewinnbesteuerung

Seit 01. Januar 2005 kommt es wieder zur Besteuerung so genannter Zwischengewinne. Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa mit Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Die vom Sondervermögen erwirtschafteten Zinsen und Zinsansprüche sind bei der Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommen- und kapitalertragsteuerpflichtig. Die Kapitalertragsteuer auf den Zwischengewinn beträgt 30 % bei Depotverwahrung bzw. 35 % bei Eigenverwahrung (jeweils zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag auf die Kapitalertragsteuer). Die einbehaltene Steuer ist eine Vorauszahlung auf die Einkommensteuer und in die Anlage KAP einzutragen.

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden. Er wird auch beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Der Steuerabzug unterbleibt darüber hinaus im Rahmen eines Freistellungsauftrags oder bei Vorlage einer NV-Bescheinigung. Steuerausländer sind auch hier vom Steuerabzug grundsätzlich ausgenommen. Bei der Ermittlung des Zwischengewinns bleiben unberücksichtigt: Erträge aus Vermietung und Verpachtung sowie aus der Bewertung und Veräußerung der Objekte. Der Zwischengewinn wird bei jeder Anteilwertfeststellung ermittelt und bewertungstäglich veröffentlicht. Vom Anleger in die Anlage KAP zur Einkommensteuererklärung aufzunehmende Zwischengewinne ergeben sich aus der Multiplikation des jeweiligen Zwischengewinns je Anteil mit der

Anzahl der in der Kauf- bzw. Verkaufsabrechnung ausgewiesenen Anteile. Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Ertragnisaufstellungen der Banken entnommen werden.

Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung

Die oben genannten Besteuerungsgrundsätze (so genannte transparente Besteuerung) gelten nur, wenn sämtliche Besteuerungsgrundlagen im Sinne des § 5 Abs. 1 InvStG bekannt gemacht werden (so genannte steuerliche Bekanntmachungspflicht). Dies gilt auch insoweit, als das Immobilien-Sondervermögen Anteile an anderen in- oder ausländischen Investmentvermögen erworben hat (Zielfonds i.S.d. § 10 InvStG) und diese ihren steuerlichen Bekanntmachungspflichten nachkommen.

Die Kapitalanlagegesellschaft macht sämtliche Besteuerungsgrundlagen, die ihr zugänglich sind, bekannt.

Die erforderliche Bekanntmachung kann jedoch nicht garantiert werden, soweit das Immobilien-Sondervermögen Zielfonds erworben hat und diese ihren steuerlichen Bekanntmachungspflichten nicht nachkommen. Im ungünstigsten Fall werden die Ausschüttungen und der Zwischengewinn des jeweiligen Zielfonds sowie 70 % der Wertsteigerung im letzten Kalenderjahr des jeweiligen Zielfonds (mindestens jedoch 6% des letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreises) als steuerpflichtiger Ertrag auf der Ebene des Immobilien-Sondervermögens angesetzt.

EU-Zinsrichtlinie / Zinsinformationsverordnung

Zum 1. Juli 2005 ist die Zinsinformationsverordnung (ZIV) in Kraft getreten. Die ZIV (Richtlinie 2003 48/EG des Rates vom 3. Juni 2003, ABL. EU Nr. L 157 S. 38) soll grenzüberschreitend die effektive Besteuerung von Zinserträgen natürlicher Personen im Gebiet der EU sicherstellen. Mit einigen Drittstaaten (insbesondere mit der Schweiz, Liechtenstein, Channel Islands, Monaco und Andorra) hat die EU Abkommen abgeschlossen, die der EU-Zinsrichtlinie weitgehend entsprechen.

Dazu werden grundsätzlich Zinserträge, die eine im europäischen Ausland oder bestimmten Drittstaaten ansässige natürliche Person von einer deutschen Bank (die insoweit als Zahlstelle handelt) gutgeschrieben erhält, von der deutschen Bank an das Bundesamt für Finanzen und von

dort aus letztlich an die ausländischen Wohnsitzfinanzämter gemeldet.

Entsprechend werden grundsätzlich Zinserträge, die eine natürliche Person in Deutschland von einer ausländischen Bank im europäischen Ausland oder in bestimmten Drittstaaten erhält, von der ausländischen Bank letztlich an das deutsche Wohnsitzfinanzamt gemeldet. Alternativ behalten einige ausländische Staaten Quellensteuern ein, die in Deutschland anrechenbar sind.

Konkret betroffen sind folglich die innerhalb der Europäischen Union bzw. in den beigetretenen Drittstaaten ansässigen Privatanleger, die grenzüberschreitend in einem anderen EU-Land ihr Depot oder Konto führen und Zinserträge erwirtschaften.

U. a. Luxemburg und die Schweiz haben sich verpflichtet, von den Zinserträgen eine Quellensteuer i.H.v. 15% (ab 1. 7. 2008: 20% und ab 1. 7. 2011: 35%) einzubehalten. Der Anleger erhält im Rahmen der steuerlichen Dokumentation eine Bescheinigung, mit der er sich die abgezogenen Quellensteuern im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung anrechnen lassen kann.

Alternativ hat der Privatanleger die Möglichkeit, sich vom Steuerabzug befreien zu lassen, indem er eine Ermächtigung zur freiwilligen Offenlegung seiner Zinserträge gegenüber der ausländischen Bank abgibt, die es dem Institut gestattet, auf den Steuerabzug zu verzichten und stattdessen die Erträge an die gesetzlich vorgegebenen Finanzbehörden zu melden.

Nach der ZIV ist von der Kapitalanlagegesellschaft für jeden in- und ausländischen Fonds anzugeben, ob er der ZIV unterliegt (in scope) oder nicht (out of scope).

Für diese Beurteilung enthält die ZIV zwei wesentliche Anlagegrenzen.

Wenn das Vermögen eines Fonds aus höchstens 15% Forderungen im Sinne der ZIV besteht, haben die Zahlstellen, die letztendlich auf die von der Kapitalanlagegesellschaft gemeldeten Daten zurückgreifen, keine Meldungen an das Bundesamt für Finanzen zu versenden. Ansonsten löst die Überschreitung der 15%-Grenze eine Meldepflicht der Zahlstellen an das Bundesamt für Finanzen über den in der Ausschüttung enthaltenen Zinsanteil aus.

Bei Überschreiten der 40%-Grenze ist der im Rückgabe- oder Veräußerungspreis der Fondsanteile enthaltene Zinsanteil zu melden. Handelt es sich um einen ausschüttenden Fonds, so ist zusätzlich im

Falle der Ausschüttung der darin enthaltene Zinsanteil an das Bundesamt für Finanzen zu melden. Handelt es sich um einen thesaurierenden Fonds, erfolgt eine Meldung konsequenterweise nur im Falle der Rückgabe oder Veräußerung des Fondsanteils.

Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Übertragung aller Vermögensgegenstände eines Sondervermögens in ein anderes Sondervermögen gemäß § 40 InvG kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d. h. dieser Vorgang ist steuerneutral.

Grunderwerbsteuer

Der Verkauf von Anteilen an dem Sondervermögen löst keine Grunderwerbsteuer aus.

Hinweis:

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert. Die steuerlichen Ausführungen richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Sondervermögens werden in den Jahresberichten veröffentlicht.

Im Übrigen empfehlen wir unseren Anlegern zu steuerlichen Aspekten ihren persönlichen Steuerberater zu konsultieren.

Rechtliches und steuerliches Risiko

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Fonds für vorangegangene Geschäftsjahre (z. B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann für den Fall einer für den Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Sondervermögen investiert war. Umgekehrt kann für den Anleger der Fall eintreten, dass ihm eine steuerlich

grundsätzlich vorteilhafte Korrektur für das aktuelle und für vorangegangene Geschäftsjahre, in denen er an dem Sondervermögen beteiligt war, durch die Rückgabe oder Veräußerung der Anteile vor Umsetzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugute kommt.

Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile in einem anderen als eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

Beratung und Auslagerung

Die Gesellschaft hat folgende Aufgaben anderen Unternehmen übertragen:

- Portfoliomanagement
- Handelsunterstützung/-abwicklung
- Fondsbuchhaltung
- Aktienhandel
- Wertpapier-Darlehen und – Pensionsgeschäfte
- Objektverwaltung (Immobilien-Sondervermögen)
- Systeme und Datenlieferung für Risikomanagement
- Dienstleistungen im Bereich der Derivatetransaktionen
- EDV-Dienste.

Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer

1. Die Jahresberichte und Halbjahresberichte sind bei der Kapitalanlagegesellschaft sowie bei der AXA Asset Managers Deutschland GmbH, Bleichstraße 2-4 in 60313 Frankfurt am Main erhältlich.
2. Das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet am 30. April eines Kalenderjahres.
3. Mit der Abschlussprüfung wird PwC, Deutsche Revision Aktiengesellschaft, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beauftragt.

Voraussetzungen für die Auflösung des Sondervermögens

Die Anleger sind nicht berechtigt, die Auflösung der Sondervermögen zu beantragen. Die Kapitalanlagegesellschaft kann jedoch die Verwaltung eines Sondervermögens unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 13 Monaten durch Bekanntmachung im elektronischen Bundes-

anzeiger und im Jahresbericht oder Halbjahresbericht kündigen.

Des Weiteren erlischt das Recht der Kapitalanlagegesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten, wenn das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Kapitalanlagegesellschaft eröffnet ist oder wenn ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird. Das Sondervermögen fällt nicht in die Insolvenzmasse der Kapitalanlagegesellschaft. In diesen Fällen geht das Sondervermögen auf die Depotbank über, die das Sondervermögen abwickelt und den Erlös an die Anleger auszahlt.

Die Kapitalanlagegesellschaft ist verpflichtet, die Verwaltung des Sondervermögens auf Verlangen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zu kündigen, wenn der Wert des Sondervermögens nach Ablauf von vier Jahren nicht mindestens 150 Millionen Euro beträgt.

Verfahren bei Auflösung eines Sondervermögens

Wird das Sondervermögen aufgelöst, so wird dies im elektronischen Bundesanzeiger sowie in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder auf der Homepage der Gesellschaft (www.axa-im.de) veröffentlicht. Die Ausgabe und die Rücknahme von Anteilen wird eingestellt. Der Erlös aus der Veräußerung der Vermögenswerte des Sondervermögens abzüglich der noch durch das Sondervermögen zu tragenden Kosten und der durch die Auflösung verursachten Kosten wird an die Anleger verteilt, wobei diese in Höhe ihrer jeweiligen Anteile am Sondervermögen Ansprüche auf Auszahlung des Liquidationserlöses haben. Die Auflösung des Sondervermögens kann längere Zeit in Anspruch nehmen. Über die einzelnen Stadien der Auflösung werden die Anleger durch Liquidationsberichte zu den Stichtagen der bisherigen Berichte unterrichtet, die bei der Depotbank erhältlich sind.

Sofern das Sondervermögen aufgelöst ist, wird der Anleger durch Veröffentlichung im elektronischen Bundesanzeiger und in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder auf der Homepage der Gesellschaft (www.axa-im.de) darüber unterrichtet, welche Liquidationserlöse ausgezahlt werden und zu welchem Zeitpunkt und an welchem Ort diese erhältlich sind.

Nicht abgerufene Liquidationserlöse können bei dem für die Kapitalanlagegesellschaft zuständigen Amtsgericht hinterlegt werden.

Für die Rechte der Anleger gelten die Vorschriften der Hinterlegungsordnung vom 10. 3. 1937.

Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens

Alle Vermögensgegenstände des Sondervermögens dürfen zum Geschäftsjahresende auf ein anderes Sondervermögen übertragen werden. Es können auch zum Geschäftsjahresende eines anderen Sondervermögens alle Vermögensgegenstände dieses anderen Sondervermögens auf das Sondervermögen AXA Immosolutions übertragen werden.

Das andere Sondervermögen muss ebenfalls von der Kapitalanlagegesellschaft verwaltet werden. Seine Anlagegrundsätze und -grenzen, die Ausgabeaufschläge oder Rücknahmeabschläge sowie die an die Kapitalanlagegesellschaft und die Depotbank zu zahlenden Vergütungen dürfen nicht wesentlich von denen des AXA Immosolutions abweichen.

Verfahren bei der Übertragung aller Vermögensgegenstände eines Sondervermögens

Am Übertragungstichtag werden die Werte des übernehmenden und des übertragenden Sondervermögens berechnet, das Umtauschverhältnis wird festgelegt und der gesamte Vorgang wird vom Abschlussprüfer geprüft. Das Umtauschverhältnis ermittelt sich nach dem Verhältnis der Nettoinventarwerte des übernommenen und des aufnehmenden Sondervermögens zum Zeitpunkt der Übernahme. Der Anleger erhält die Anzahl von Anteilen an dem neuen Sondervermögen, die dem Wert seiner Anteile an dem übertragenen Sondervermögen entspricht.

Die Übertragung aller Vermögensgegenstände eines Sondervermögens auf ein anderes findet nur mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht statt.

Zahlungen an die Anleger, Verbreitung der Berichte und sonstige Informationen

Der Verkaufsprospekt, die Vertragsbedingungen sowie die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte sind kostenlos erhältlich bei AXA Asset Managers Deutschland GmbH, Bleichstraße 2-4, 60313 Frankfurt am Main.

Die Vertragsbedingungen sind in diesem Verkaufsprospekt abgedruckt.

Zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements dieses Sondervermögens, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen sind in elektronischer oder schriftlicher Form bei der Gesellschaft erhältlich.

Weitere Sondervermögen, die von der Kapitalanlagegesellschaft verwaltet werden

Von der Kapitalanlagegesellschaft werden noch folgende Publikums-Sondervermögen verwaltet, die nicht Inhalt dieses Verkaufsprospektes sind:

- AXA Immoselect
- AXA Renten Global
- AXA Renten Europa
- AXA Renten Inland
- AXA Deutschland
- AXA Europa
- AXA Welt
- AXA Vorsorge-Fonds
- AXA Zeitwertfonds I
- AXA Geldmarkt
- AXA Wachstum Invest
- AXA Chance Invest
- AXA Defensiv Invest
- AXA Performance Invest
- AXA Chance Spektrum
- AXA Wachstum Spektrum
- AXA Portfolio 1
- AXA Portfolio 2
- AXA Portfolio 3
- AXA Portfolio 5
- AXA Portfolio 6
- AXA Portfolio 7

Des Weiteren werden 26 Spezialfonds verwaltet.

Widerrufsrecht des Käufers von Anteilen gemäß § 126 Investmentgesetz

Ist der Käufer von Anteilen durch mündliche Verhandlungen außerhalb der ständigen Geschäftsräume desjenigen, der die Anteile verkauft oder den Verkauf vermittelt hat, dazu bestimmt worden, eine auf den Kauf gerichtete Willenserklärung abzugeben, so ist er an diese Erklärung nur gebunden, wenn er sie nicht der Kapitalanlagegesellschaft gegenüber binnen einer Frist von zwei Wochen schriftlich widerruft; dies gilt auch dann, wenn derjenige, der die Anteile verkauft oder den Verkauf vermittelt, keine ständigen Geschäftsräume hat.

Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Lauf der Frist beginnt erst, wenn der Verkaufsprospekt dem Käufer angeboten worden ist. Ist streitig, ob oder zu welchem Zeitpunkt der Verkaufsprospekt dem Käufer angeboten wurde, so trifft die Beweislast den Verkäufer.

Das Recht zum Widerruf besteht nicht, wenn der Verkäufer nachweist, dass der Käufer die Anteile im Rahmen seines Gewerbebetriebes erworben hat oder er den Käufer zu den Verhandlungen, die zum Verkauf der Anteile geführt haben, aufgrund vorhergehender Bestellung (§ 55 Abs. 1 der Gewerbeordnung) aufgesucht hat.

Ist der Widerruf erfolgt und hat der Käufer bereits Zahlungen geleistet, so ist die Kapitalanlagegesellschaft verpflichtet, dem Käufer, ggf. Zug um Zug gegen Rückübertragung der erworbenen Anteile, die bezahlten Kosten und einen Betrag auszus zahlen, der dem Wert der bezahlten Anteile am Tage nach dem Eingang der Widerrufserklärung entspricht.

Auf das Recht zum Widerruf kann nicht verzichtet werden.

Diese Ausführungen gelten entsprechend für den Verkauf der Anteile durch den Anleger.

Allgemeine und Besondere Vertragsbedingungen



Allgemeine Vertragsbedingungen

Allgemeine Vertragsbedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

AXA Investment Managers Deutschland GmbH, Köln

(nachstehend „Gesellschaft“ genannt) für die von der Gesellschaft aufgelegten

Immobilien-Sondervermögen,

die nur in Verbindung mit den für das jeweilige Sondervermögen aufgestellten „Besonderen Vertragsbedingungen“ gelten.

§ 1 Grundlagen

1. Die Gesellschaft ist eine Kapitalanlagegesellschaft und unterliegt den Vorschriften des Investmentgesetzes (InvG).
2. Sie legt bei ihr eingelegtes Geld im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger nach dem Grundsatz der Risikomischung in den nach dem InvG zugelassenen Vermögensgegenständen gesondert vom eigenen Vermögen in Form von Sondervermögen an. Über die hieraus sich ergebenden Rechte der Anleger werden von ihr Urkunden (Anteilscheine) ausgestellt.
3. Die Vermögensgegenstände stehen im Eigentum der Gesellschaft.
4. Grundstücke, Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts werden nachstehend unter dem Begriff Immobilien zusammengefasst.

§ 2 Depotbank

1. Die Gesellschaft bestellt ein Kreditinstitut als Depotbank; die Depotbank handelt unabhängig von der Gesellschaft und ausschließlich im Interesse der Anleger.
2. Der Depotbank obliegen die nach dem InvG und diesen Vertragsbedingungen vorgeschriebenen Überwachungs- und Kontrollaufgaben.

§ 3 Sachverständigenausschuss

1. Die Gesellschaft bestellt für die Bewertung von Immobilien mindestens einen Sachverständigenausschuss, der aus wenigstens drei Mitgliedern und einem Ersatzmitglied zu bestehen hat.
2. Die Mitglieder müssen unabhängige, zuverlässige und fachlich geeignete Persönlichkeiten mit besonderen Er-

fahrungen auf dem Gebiet der Bewertung von Immobilien sein. Hinsichtlich ihrer finanziellen Unabhängigkeit sind § 77 Abs. 2 Sätze 2 und 3 InvG zu beachten.

3. Dem Sachverständigenausschuss obliegen die ihm nach dem InvG und den Vertragsbedingungen übertragenen Aufgaben nach Maßgabe einer im Einvernehmen mit der Gesellschaft zu erlassenden Geschäftsordnung. Zeitnah hat der Sachverständigenausschuss insbesondere zu bewerten:
 - a) die zum Erwerb durch die Gesellschaft oder eine Immobilien-Gesellschaft vorgesehenen Immobilien;
 - b) vor Erwerb einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft die Immobilien der Immobilien-Gesellschaft;
 - c) mindestens einmal jährlich die zum Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien;
 - d) die zur Veräußerung durch die Gesellschaft oder durch eine Immobilien-Gesellschaft vorgesehenen Immobilien.
4. Ferner hat der Sachverständigenausschuss vor Bestellung eines Erbbaurechts die Angemessenheit des Erbbauzinses zu bestätigen und innerhalb von zwei Monaten nach der Bestellung den Wert des Grundstücks neu festzustellen.

§ 4 Fondsverwaltung

1. Die Gesellschaft erwirbt und verwaltet die Vermögensgegenstände im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes. Sie handelt bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig von der Depotbank und ausschließlich im Interesse der Anleger und der Integrität des Marktes.
2. Die Gesellschaft ist berechtigt, mit dem von den Anlegern eingelegten Geld die Vermögensgegenstände zu erwerben, diese wieder zu veräußern und den Erlös anderweitig anzulegen. Sie ist ferner ermächtigt, alle sich aus der Verwaltung der Vermögensgegenstände ergebenden sonstigen Rechtshandlungen vorzunehmen.
3. Über die Veräußerung von Immobilien oder von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften entscheidet die Gesellschaft im Rahmen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung (§ 9 Abs. 1

Satz 1 InvG). Veräußerungen nach Aussetzung der Anteilrücknahme gemäß § 12 Abs. 5 bleiben hiervon unberührt.

4. Die Gesellschaft darf für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger weder Gelddarlehen gewähren noch Verpflichtungen aus einem Bürgschafts- oder einem Garantievertrag eingehen; sie darf keine Vermögensgegenstände nach Maßgabe der §§ 47, 48 und 50 InvG verkaufen, die im Zeitpunkt des Geschäftsabschlusses nicht zum Sondervermögen gehören. § 51 InvG bleibt unberührt. Abweichend von Satz 1 darf die Gesellschaft oder ein Dritter in ihrem Auftrag einer Immobilien-Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens ein Darlehen gewähren, wenn sie an dieser für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist. Dieses Darlehen darf 50 % der Verkehrswerte der im Eigentum der Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien nicht überschreiten.

§ 5 Anlagegrundsätze

1. Die Gesellschaft bestimmt in den „Besonderen Vertragsbedingungen“,
 - a) welche Immobilien für das Sondervermögen erworben werden dürfen;
 - b) ob und in welchem Umfang für Rechnung des Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erworben werden dürfen;
 - c) ob und unter welchen Bedingungen Immobilien des Sondervermögens mit einem Erbbaurecht belastet werden dürfen;
 - d) ob und in welchem Umfang für Rechnung des Sondervermögens zur Absicherung von Vermögensgegenständen in Derivate im Sinne des § 51 InvG investiert werden darf. Beim Einsatz von Derivaten wird die Gesellschaft die gemäß § 51 Abs. 3 InvG erlassene Rechtsverordnung über Risikomanagement und Risikomessung in Sondervermögen (DerivateV) beachten.
2. Die zum Erwerb vorgesehenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften müssen einen dauernden Ertrag erwarten lassen.

§ 6 Liquidität, Anlage- und Ausstellergrenzen

1. Die Gesellschaft hat bei der Aufnahme von Vermögensgegenständen in das

Sondervermögen, deren Verwaltung und bei der Veräußerung die im InvG und die in den Vertragsbedingungen festgelegten Grenzen und Beschränkungen zu beachten.

2. Sofern in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ nichts anderweitiges bestimmt ist, dürfen im Rahmen der Höchstliquidität im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 80 Abs. 1 InvG) folgende Mittel gehalten werden:
 - a) Bankguthaben gemäß § 49 InvG;
 - b) Geldmarktinstrumente gemäß §§ 48 und 52 Nr. 2 InvG;
 - c) Wertpapiere, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;
 - d) Investmentanteile nach Maßgabe des § 50 InvG oder Anteile an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 50 Abs. 1 Satz 2 InvG, die nach den Vertragsbedingungen ausschließlich in Vermögensgegenstände nach Buchstaben a), b) und c) anlegen dürfen;
 - e) Wertpapiere, die an einer Börse in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum amtlichen Markt zugelassen sind, oder festverzinsliche Wertpapiere, soweit diese einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen.
3. Der Teil des Sondervermögens, der in Bankguthaben gehalten werden darf, wird in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ festgelegt. Die Gesellschaft darf nur bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen.
4. Im Einzelfall dürfen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Ausstellers über den Wertanteil von 5 % hinaus bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens erworben werden; dabei darf der Gesamtwert der

Wertpapiere und Geldmarktinstrumente dieser Aussteller 40 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen.

5. Bei ein und derselben Einrichtung dürfen nur bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens in eine Kombination der folgenden Vermögensgegenstände angelegt werden:
 - von dieser Einrichtung begebene Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente,
 - Bankguthaben bei dieser Einrichtung,
 - von dieser Einrichtung erworbene Derivate, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind.

Die jeweiligen Einzelobergrenzen bleiben unberührt.

6. Die Gesellschaft darf in solche Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen, die vom Bund, einem Land, den Europäischen Gemeinschaften, einem Mitgliedstaat der Europäischen Union, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder einem anderen Staat, der Mitglied der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung ist, ausgegeben oder garantiert worden sind, jeweils bis zu 35 % des Wertes des Sondervermögens anlegen. In Pfandbriefen und Kommunalschuldverschreibungen sowie Schuldverschreibungen, die von Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ausgegeben worden sind, darf die Gesellschaft jeweils bis zu 25 % des Wertes des Sondervermögens anlegen, wenn die Kreditinstitute auf Grund gesetzlicher Vorschriften zum Schutz der Inhaber dieser Schuldverschreibungen einer besonderen öffentlichen Aufsicht unterliegen und die mit der Ausgabe der Schuldverschreibungen aufgenommenen Mittel nach den gesetzlichen Vorschriften in Vermögenswerten angelegt werden, die während der gesamten Laufzeit der Schuldverschreibungen die sich aus ihnen ergebenden Verbindlichkeiten ausreichend decken und die bei einem Ausfall des Ausstellers vorrangig für die fällig werdenden Rückzahlungen und die Zahlung der Zinsen bestimmt sind.

7. Die Grenze in Abs. 6 Satz 1 darf für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Ausstellers nach Maßgabe von § 60 Abs. 2 Satz 1 InvG überschritten werden, sofern die „Besonderen Vertragsbedingungen“ dies unter Angabe der Aussteller vorsehen. In diesen Fällen müssen die für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente aus mindestens sechs verschiedenen Emissionen stammen, wobei nicht mehr als 30 % des Sondervermögens in einer Emission gehalten werden dürfen.
8. Die Gesellschaft hat einen Betrag, der mindestens 5 % des Wertes des Sondervermögens entspricht, täglich verfügbar zu halten.

§ 7 Wertpapier-Darlehen

1. Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens einem Wertpapier-Darlehensnehmer gegen ein marktgerechtes Entgelt nach Übertragung ausreichender Sicherheiten ein Wertpapier-Darlehen auf unbestimmte Zeit insoweit gewähren, als der Kurswert der zu übertragenden Wertpapiere zusammen mit dem Kurswert der für Rechnung des Sondervermögens demselben Wertpapier-Darlehensnehmer bereits als Wertpapier-Darlehen übertragenen Wertpapiere 10 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.
2. Wird die Sicherheit für die übertragenen Wertpapiere vom Wertpapier-Darlehensnehmer in Guthaben erbracht, darf die Gesellschaft von der Möglichkeit Gebrauch machen, diese Guthaben in Geldmarktinstrumente im Sinne des § 48 InvG in der Währung des Guthabens anzulegen. Die Erträge aus Sicherheiten stehen dem Sondervermögen zu.
3. Die Gesellschaft kann sich auch eines von einer Wertpapiersammelbank oder von einem anderen in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ genannten Unternehmen, dessen Unternehmensgegenstand die Abwicklung von grenzüberschreitenden Effekengeschäften für andere ist, organisierten Systems zur Vermittlung und Abwicklung der Wertpapier-Darlehen bedienen, welches von den Anforderungen der §§ 54 und 55 InvG abweicht, wenn durch die Bedingungen dieses Systems die Wahrung der Interessen der Anleger gewährleistet ist.

§ 8 Wertpapier-Pensionsgeschäfte

1. Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens Wertpapier-Pensionsgeschäfte im Sinne von § 340b Abs. 2 Handelsgesetzbuch gegen Entgelt mit Kreditinstituten oder Finanzdienstleistungsinstituten abschließen.
2. Die Wertpapier-Pensionsgeschäfte müssen Wertpapiere zum Gegenstand haben, die nach den Vertragsbedingungen für das Sondervermögen erworben werden dürfen.
3. Die Pensionsgeschäfte dürfen höchstens eine Laufzeit von zwölf Monaten haben.

§ 9 Belastung von Immobilien und Kreditaufnahme

1. Die Gesellschaft darf zum Sondervermögen gehörende Immobilien belasten sowie Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Immobilien beziehen, abtreten und belasten (Belastungen), wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Depotbank den Belastungen zustimmt, weil sie die dafür vorgesehenen Bedingungen für marktüblich erachtet. Sie darf auch mit dem Erwerb von Immobilien im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen. Die einzelne Immobilie darf nur insoweit belastet sein oder werden, als ihr dauernder Ertrag gewährleistet ist. Insgesamt dürfen die jeweiligen Belastungen den in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ bestimmten Prozentsatz des Verkehrswertes aller im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten. Belastungen im Zusammenhang mit der Aussetzung der Anteilrücknahme gemäß § 12 Abs. 5 und Erbbauzinsen bleiben unberücksichtigt.
2. Darüber hinaus darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10 % des Wertes des Sondervermögens aufnehmen, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind und die Depotbank der Kreditaufnahme zustimmt. Hierbei sind Beträge, die die Gesellschaft als Pensionsgeber im Rahmen eines Pensionsgeschäftes erhalten hat, anzurechnen.

§ 10 Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens in ein anderes Sondervermögen

1. Die Gesellschaft darf alle Vermögensgegenstände dieses Sondervermögens in ein anderes Sondervermögen über-

tragen oder alle Vermögensgegenstände eines anderen Sondervermögens in dieses Sondervermögen übernehmen, wenn

- a) beide Sondervermögen von der Gesellschaft verwaltet werden,
- b) die Anlagegrundsätze und -grenzen nach den Vertragsbedingungen für diese Sondervermögen nicht wesentlich voneinander abweichen,
- c) die an die Gesellschaft und die Depotbank zu zahlenden Vergütungen sowie die Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge nicht wesentlich voneinander abweichen,
- d) die Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens zum Geschäftsjahresende des übertragenden Sondervermögens (Übertragungstichtag) erfolgt, am Übertragungstichtag die Werte des übernehmenden und des übertragenden Sondervermögens berechnet werden, das Umtauschverhältnis festgelegt wird, die Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten übernommen werden, der gesamte Übernahmevorgang vom Abschlussprüfer geprüft wird und die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Bundesanstalt) die Übertragung der Vermögensgegenstände, bei der die Interessen der Anleger ausreichend gewahrt sein müssen, genehmigt hat.

2. Das Umtauschverhältnis ermittelt sich nach dem Verhältnis der Nettoinventarwerte des übernommenen und des aufnehmenden Sondervermögens zum Zeitpunkt der Übernahme. Die neuen Anteile des übernehmenden Sondervermögens gelten bei den Anlegern des übertragenden Sondervermögens mit Beginn des dem Übertragungstichtag folgenden Tages als ausgegeben.
3. Abs. 1 Buchstabe c) gilt nicht für die Zusammenlegung einzelner Sondervermögen zu einem einzigen Sondervermögen mit unterschiedlichen Anteilklassen. In diesem Fall ist statt des Umtauschverhältnisses nach Abs. 2 Satz 1 der Anteil der Anteilklasse an dem Sondervermögen zu ermitteln.

§ 11 Anteilscheine

1. Die Anteilscheine lauten auf den Inhaber und sind über einen Anteil oder eine Mehrzahl von Anteilen ausgestellt.

2. Die Anteile können verschiedene Rechte hinsichtlich der Ertragsverwendung, des Ausgabeaufschlages, des Rücknahmeabschlages, der Währung des Anteilwertes, der Verwaltungsvergütung oder einer Kombination dieser Merkmale (Anteilklassen) haben. Die Einzelheiten sind in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ festgelegt.
3. Die Anteilscheine tragen mindestens die handschriftlichen oder vervielfältigten Unterschriften der Gesellschaft und der Depotbank. Darüber hinaus weisen sie die eigenhändige Unterschrift einer Kontrollperson der Depotbank auf.
4. Die Anteile sind übertragbar. Mit der Übertragung eines Anteilscheines gehen die in ihm verbrieften Rechte über. Der Gesellschaft gegenüber gilt in jedem Falle der Inhaber des Anteilscheines als der Berechtigte.
5. Sofern die Rechte der Anleger bei der Errichtung des Sondervermögens oder die Rechte der Anleger einer Anteilklasse bei Einführung der Anteilklasse nicht in einer Globalurkunde, sondern in einzelnen Anteilscheinen oder in Mehrfachurkunden verbrieft werden sollen, erfolgt die Festlegung in den „Besonderen Vertragsbedingungen“.

§ 12 Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen, Rücknahmeaussetzung

1. Die Anzahl der ausgegebenen Anteile und entsprechenden Anteilscheine ist grundsätzlich nicht beschränkt. Die Gesellschaft behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.
2. Die Anteile können bei der Gesellschaft, der Depotbank oder durch Vermittlung Dritter erworben werden.
3. Die Anleger können von der Gesellschaft die Rücknahme der Anteile verlangen. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Rücknahmestelle ist die Depotbank.
4. Der Gesellschaft bleibt jedoch vorbehalten, die Rücknahme der Anteile auszusetzen, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen.
5. Insbesondere bleibt der Gesellschaft vorbehalten, die Rücknahme der Anteile aus Liquiditätsgründen zum Schutze der Anleger befristet zu verweigern. Reichen die Bankguthaben

und die Erlöse aus Verkäufen der gehaltenen Geldmarktinstrumente, Investmentanteile und Wertpapiere zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht aus oder stehen sie nicht sogleich zur Verfügung, kann die Gesellschaft die Rücknahme mit einer Frist von drei Monaten verweigern. Reichen nach Ablauf der vorgenannten Frist die liquiden Mittel für die Rücknahme nicht aus, so sind Immobilien des Sondervermögens zu veräußern. Die Gesellschaft kann die Rücknahme bis zur Veräußerung der Immobilien zu angemessenen Bedingungen oder bis zu einem Jahr nach Vorlage der Anteile zur Rücknahme verweigern. Durch Erklärung gegenüber den Anlegern, die gemäß Satz 7 zu erfolgen hat, kann die vorgenannte Jahresfrist um ein weiteres Jahr verlängert werden. Nach Ablauf dieser Frist kann die Gesellschaft Immobilien ohne Beachtung der Beleihungsgrundsätze und über die in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ genannte Grenze für die Belastungen von Immobilien hinaus beleihen, um die Mittel zur Rücknahme der Anteile zu beschaffen. Bei der Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilen sind die neuen Ausgabe- und Rücknahmepreise im elektronischen Bundesanzeiger und in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien zu veröffentlichen.

§ 13 Ausgabe- und Rücknahmepreis

1. Zur Errechnung des Ausgabe- und Rücknahmepreises der Anteile wird der Wert der zu dem Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Inventarwert) zu den in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ genannten Zeitpunkten ermittelt und durch die Zahl der umlaufenden Anteile geteilt (Anteilwert). Werden gemäß § 11 Abs. 2 unterschiedliche Anteilklassen für das Sondervermögen eingeführt, ist der Anteilwert sowie der Ausgabe- und Rücknahmepreis für jede Anteilklasse gesondert zu ermitteln. Die Bewertung der Vermögensgegenstände erfolgt gemäß den Grundsätzen für die Kurs- und Preisfeststellung, die im InvG und den auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen genannt sind.
2. Bei Festsetzung des Ausgabepreises kann dem Anteilwert zur Abgeltung

der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet werden. Außer dem Ausgabeaufschlag werden von der Gesellschaft weitere Beträge von den Zahlungen des Anteilwerbers zur Deckung von Kosten nur dann verwendet, wenn dies die „Besonderen Vertragsbedingungen“ vorsehen.

3. Der Rücknahmepreis ist der vorbehaltlich eines Rücknahmeabschlages nach Abs. 1 ermittelte Anteilwert. Soweit in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ ein Rücknahmeabschlag vorgesehen ist, zahlt die Depotbank den Anteilwert abzüglich des Rücknahmeabschlages an den Anleger und den Rücknahmeabschlag an die Gesellschaft aus. Die Einzelheiten sind in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ festgelegt.
4. Der Abrechnungsstichtag für Anteilabrufe und Rücknahmeaufträge ist spätestens der auf den Eingang des Anteilabrufs bzw. Rücknahmeauftrages folgende Wertermittlungstag.

§ 14 Kosten

In den „Besonderen Vertragsbedingungen“ werden die Aufwendungen und die der Gesellschaft, der Depotbank und Dritten zustehenden Vergütungen, die dem Sondervermögen belastet werden können, genannt. Für Vergütungen im Sinne von Satz 1 ist in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ darüber hinaus anzugeben, nach welcher Methode, in welcher Höhe und auf Grund welcher Berechnung sie zu leisten sind.

§ 15 Rechnungslegung

1. Spätestens drei Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens macht die Gesellschaft einen Jahresbericht einschließlich Ertrags- und Aufwandsrechnung gemäß §§ 44 Abs. 1, 79 Abs. 1 und 2 InvG bekannt.
2. Spätestens zwei Monate nach der Mitte des Geschäftsjahres macht die Gesellschaft einen Halbjahresbericht gemäß §§ 44 Abs. 2, 79 Abs. 1 und 2 InvG bekannt.
3. Wird das Recht, das Sondervermögen während des Geschäftsjahres auf eine andere Kapitalanlagegesellschaft zu übertragen, wahrgenommen, so hat die Gesellschaft auf den Übertragungsstichtag einen Zwischenbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht gemäß §§ 44 Abs. 1, 79 Abs. 1 und 2 InvG entspricht.
4. Die Berichte sind bei der Gesellschaft und der Depotbank und weiteren Stellen, die im Verkaufsprospekt anzuge-

ben sind, erhältlich; sie werden ferner im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den in dem Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt gemacht.

§ 16 Kündigung und Abwicklung des Sondervermögens

1. Die Gesellschaft kann die Verwaltung des Sondervermögens mit einer Frist von mindestens 13 Monaten durch Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht oder Halbjahresbericht kündigen.
2. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Verwaltung des Sondervermögens auf Verlangen der Bundesanstalt zu kündigen, wenn das Sondervermögen nach Ablauf von vier Jahren seit seiner Bildung ein Volumen von 150 Mio. Euro unterschreitet.
3. Mit dem Wirksamwerden der Kündigung erlischt das Recht der Gesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten. In diesem Falle geht das Sondervermögen auf die Depotbank über, die es abzuwickeln und den Liquidationserlös an die Anleger zu verteilen hat. Für die Zeit der Abwicklung kann die Depotbank die der Gesellschaft zustehende Vergütung beanspruchen.
4. Die Gesellschaft hat auf den Tag, an dem ihr Verwaltungsrecht nach Maßgabe des § 38 InvG erlischt, einen Auflösungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht nach §§ 44 Abs. 1, 79 Abs. 1 und 2 InvG entspricht.

§ 17 Änderungen der Vertragsbedingungen

1. Die Gesellschaft kann die Vertragsbedingungen ändern.
2. Änderungen der Vertragsbedingungen, einschließlich des Anhangs zu den „Besonderen Vertragsbedingungen“, mit Ausnahme der Regelungen zu den Aufwendungen und den der Gesellschaft, der Depotbank und Dritten zustehenden Vergütungen, die zu Lasten des Sondervermögens gehen (§ 43 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 41 Abs. 1 Satz 1 InvG), bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt. Soweit die Änderungen nach Satz 1 Anlagegrundsätze des Sondervermögens betreffen, bedürfen sie der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft.

3. Sämtliche vorgesehenen Änderungen werden im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt gemacht und treten – mit Ausnahme der Änderungen nach Absätzen 4 und 5 – frühestens drei Monate nach ihrer Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger in Kraft, soweit nicht mit Zustimmung der Bundesanstalt ein früherer Termin genannt wird. In einer Veröffentlichung nach Satz 1 ist auf die vorgesehenen Änderungen und ihr Inkraft-Treten hinzuweisen.
4. Änderungen von Regelungen zu den Aufwendungen und den der Gesellschaft, der Depotbank und Dritten zustehenden Vergütungen (§ 41 Abs. 1 Satz 1 InvG) treten 13 Monate nach Bekanntmachung in Kraft. Die Veröffentlichung erfolgt gemäß Abs. 3 Satz 2.
5. Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze des Sondervermögens treten 13 Monate nach Bekanntmachung in Kraft. Die Veröffentlichung erfolgt gemäß Abs. 3 Satz 2.

§ 18 Erfüllungsort, Gerichtsstand

1. Erfüllungsort ist der Sitz der Gesellschaft.
2. Hat der Anleger im Inland keinen allgemeinen Gerichtsstand, so ist der Sitz der Gesellschaft Gerichtsstand.

Besondere Vertragsbedingungen

Besondere Vertragsbedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

AXA Investment Managers Deutschland GmbH, Köln,

(nachstehend „Gesellschaft“ genannt) für das von der Gesellschaft aufgelegte Immobilien-Sondervermögen

AXA Immosolutions

die nur in Verbindung mit den für Immobilien-Sondervermögen von der Gesellschaft aufgestellten „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ gelten.

Depotbank

§ 1 Depotbank

Depotbank für das Sondervermögen ist das Bankhaus Sal. Oppenheim jr. & Cie. Kommanditgesellschaft auf Aktien, mit Sitz in Köln und Frankfurt am Main.

Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

§ 2 Immobilien

1. Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen folgende Immobilien im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 67 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 InvG) erwerben:
 - a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;
 - b) Grundstücke im Zustand der Bebauung;
 - c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe des Buchstaben a) bestimmt und geeignet sind;
 - d) Erbbaurechte unter den Voraussetzungen der Buchstaben a) bis c);
 - e) andere Grundstücke und andere Erbbaurechte sowie Rechte in Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts.
2. Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 67 Abs. 2 Satz 3 InvG) Nießbrauchrechte an Immobilien nach Maßgabe des Absatzes 1 Buchstabe a) erwerben, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.
3. Die Gesellschaft darf Immobilien im Sinne von Absatz 1 und Nießbrauchrechte im Sinne von Absatz 2 außerhalb eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirt-

schaftsraum erwerben, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen des § 67 Abs. 3 InvG erfüllt sind. In einem Anhang, der Bestandteil dieser „Besonderen Vertragsbedingungen“ ist, sind der betreffende Staat und der in diesem Anhang genannte Anteil am Wert des Sondervermögens, der in diesem Staat höchstens angelegt werden darf, anzugeben.

4. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens für die gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen gemäß Absatz 1 Buchstaben b), c) und e) sowie Absätze 2 und 3 sind die aufgenommenen Darlehen nicht zu berücksichtigen.

§ 3 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

1. Die Gesellschaft darf im gesetzlich zulässigen Rahmen (§§ 68 bis 72 InvG) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben, deren Unternehmensgegenstand im Gesellschaftsvertrag oder in der Satzung auf Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Gesellschaft für das Sondervermögen ausüben darf. Die Immobilien-Gesellschaft darf nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von § 2 sowie die zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände erforderlichen Gegenstände erwerben. Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind bei den Anlagebeschränkungen nach § 2 und bei der Berechnung der dabei geltenden gesetzlichen Grenzen zu berücksichtigen.
2. Soweit einer Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen gemäß § 4 Abs. 4 Satz 3 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ gewährt wird, hat die Gesellschaft sicherzustellen, dass
 - a) die Darlehensbedingungen marktgerecht sind,
 - b) das Darlehen ausreichend besichert ist,
 - c) bei einer Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach Veräußerung vereinbart ist,
 - d) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens einer Immobilien-Gesellschaft insgesamt gewährten Darlehen 50 % des Wertes der von der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilien nicht übersteigt,
 - e) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens den Immo-

bilien-Gesellschaften insgesamt gewährten Darlehen 25 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung der Grenze sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.

§ 4 Belastung mit einem Erbbaurecht

1. Die Gesellschaft darf Grundstücke des Sondervermögens im Sinne des § 2 Abs. 1 Buchstaben a), b), c) und e) mit Erbbaurechten belasten.
2. Diese Belastungen dürfen nur erfolgen, wenn unvorhersehbare Umstände die ursprünglich vorgesehene Nutzung des Grundstückes verhindern oder wenn dadurch wirtschaftliche Nachteile für das Sondervermögen vermieden werden oder wenn dadurch eine wirtschaftlich sinnvolle Verwertung ermöglicht wird.

§ 5 Höchstliquidität

1. Bis zu 49 % des Wertes des Sondervermögens dürfen in Anlagen gemäß § 6 Abs. 2 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ gehalten werden (Höchstliquidität). Bei der Berechnung dieser Grenze sind folgende gebundene Mittel abzuziehen:
 - die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigten Mittel;
 - die für die nächste Ausschüttung vorgesehenen Mittel;
 - die zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus rechtswirksam geschlossenen Grundstückskaufverträgen, aus Darlehensverträgen, die für die bevorstehenden Anlagen in bestimmten Immobilien und für bestimmte Baumaßnahmen erforderlich werden, sowie aus Bauverträgen erforderlichen Mittel, sofern die Verbindlichkeiten in den folgenden zwei Jahren fällig werden.
2. Im Rahmen der Begrenzung von Absatz 1 dürfen auch bis zu 5 % des Wertes des Sondervermögens in an einer Börse in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum amtlichen Markt zugelassene Aktien und festverzinsliche Wertpapiere in- und ausländischer Aussteller gehalten werden, wenn die Anforderung gemäß § 6 Abs. 8 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ erfüllt ist.

3. Die Vermögensgegenstände des Sondervermögens gemäß den Absätzen 1 und 2 können auch auf Fremdwährung lauten.

§ 6 Währungsrisiko

Die für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Vermögensgegenstände dürfen nur insoweit einem Währungsrisiko unterliegen, als der Wert der einem solchen Risiko unterliegenden Vermögensgegenstände 30 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.

§ 7 Derivate mit Absicherungszweck

- 1 Die Gesellschaft kann im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens Derivate einsetzen. Sie darf – der Art und dem Umfang der eingesetzten Derivate entsprechend – zur Ermittlung der Auslastung der nach § 51 Abs. 2 InvG festgesetzten Marktrisikogrenze für den Einsatz von Derivaten entweder den einfachen oder den qualifizierten Ansatz im Sinne der DerivateV nutzen. Das Nähere regelt der Verkaufsprospekt.
2. Sofern die Gesellschaft den einfachen Ansatz nutzt, darf sie nur in Derivate investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis e) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ und Immobilien, die gemäß § 2 Abs. 1 erworben werden dürfen, abgeleitet sind. Hierbei beschränkt sie sich entsprechend § 6 Abs. 2 der DerivateV darauf, ausschließlich die folgenden Grundformen von Derivaten oder Kombinationen aus diesen Derivaten oder Kombinationen aus Vermögensgegenständen, die für das Sondervermögen erworben werden dürfen, mit diesen Derivaten im Sondervermögen einsetzen:
 - a) Terminkontrakte auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis e) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen;
 - b) Optionen oder Optionsscheine auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis e) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen und auf Terminkontrakte nach Buchstabe a), wenn sie die folgenden Eigenschaften aufweisen:

- aa) eine Ausübung ist entweder während der gesamten Laufzeit oder zum Ende der Laufzeit möglich und
 - bb) der Optionswert hängt zum Ausübungszeitpunkt linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen Basispreis und Marktpreis des Basiswerts ab und wird null, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;
 - c) Zinsswaps, Währungsswaps oder Zins-Währungsswaps;
 - d) Optionen auf Swaps nach Buchstabe c), sofern sie die in Buchstabe b) unter Buchstaben aa) und bb) beschriebenen Eigenschaften aufweisen (Swaptions);
 - e) Credit Default Swaps auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis e) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1, sofern sie ausschließlich und nachvollziehbar der Absicherung des Kreditrisikos von genau zurechenbaren Vermögensgegenständen des Sondervermögens dienen. Dabei darf der nach Maßgabe von § 16 DerivateV zu ermittelnde Anrechnungsbetrag des Sondervermögens für das Zins- und Aktienkursrisiko oder das Währungskursrisiko zu keinem Zeitpunkt das Zweifache des Wertes des Sondervermögens übersteigen.
3. Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß § 6 Abs. 2 Buchstabe d) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ dürfen nicht abgeschlossen werden.
 4. Sofern die Gesellschaft den qualifizierten Ansatz nutzt, darf sie – vorbehaltlich eines geeigneten Risikomanagementsystems – in jegliche Derivate investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis e) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ und Immobilien, die gemäß § 2 Abs. 1 erworben werden dürfen, oder von Zinssätzen, Wechselkursen oder Währungen, abgeleitet sind. Hierzu zählen insbesondere Optionen, Finanzterminkontrakte und Swaps sowie Kombinationen hieraus. Dabei darf der dem Sondervermögen zuzuordnende potenzielle Risikobetrag für das Marktrisiko zu keinem Zeitpunkt das Zweifache des potenziellen Risikobetrags für das Marktrisiko des zugehörigen Vergleichsvermögens gemäß § 9 der DerivateV übersteigen.

5. Unter keinen Umständen darf die Gesellschaft bei diesen Geschäften von den in den „Allgemeinen und Besonderen Vertragsbedingungen“ oder in dem Verkaufsprospekt genannten Anlagegrundsätzen und -grenzen abweichen.
6. Die Gesellschaft wird Derivate nur zum Zwecke der Absicherung einsetzen.
7. Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze beim Einsatz von Derivaten darf die Gesellschaft nach § 7 der DerivateV jederzeit vom einfachen zum qualifizierten Ansatz wechseln. Der Wechsel zum qualifizierten Ansatz bedarf nicht der Genehmigung durch die Bundesanstalt, die Gesellschaft hat den Wechsel jedoch unverzüglich der Bundesanstalt anzuzeigen und im nächstfolgenden Halbjahres- oder Jahresbericht bekannt zu machen.

§ 8 Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Die §§ 7 und 8 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sind bei den Anlagegrundsätzen und Anlagegrenzen zu berücksichtigen.

§ 9 Anlageausschuss

Die Gesellschaft lässt sich bei der Verwaltung des Sondervermögens von einem Anlageausschuss beraten.

Belastungen

§ 10 Belastungen

Die Belastungen dürfen insgesamt 50 % des Verkehrswertes der im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten.

Anteilklassen

§ 11 Anteilklassen

Alle Anteile haben gleiche Rechte; verschiedene Anteilklassen gemäß § 11 Abs. 2 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ werden nicht gebildet.

Ausgabepreis, Rücknahmepreis, Rücknahme von Anteilen und Kosten

§ 12 Ausgabe- und Rücknahmepreis

1. Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden börsentäglich ermittelt. An gesetzlichen Feiertagen, die Börsentage sind, sowie am 24. und 31. Dezember jeden Jahres können die Gesellschaft und die Depotbank von einer Ermittlung des Wertes absehen; das Nähere regelt der Verkaufsprospekt.

2. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5%¹ des Anteilwertes. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
3. Der Rücknahmeabschlag beträgt 7%² des Anteilwertes. Es steht der Gesellschaft frei, auf die Erhebung eines Rücknahmeabschlages bei Einhaltung einer Mindesthaltedauer der Anteile oder einer Ankündigungsfrist hinsichtlich des Rücknahmeverlangens ganz oder teilweise zu verzichten. Der Rücknahmeabschlag steht dem Sondervermögen zu.

§ 13 Kosten³

1. Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine vierteljährliche Vergütung von bis zu 0,125%⁴ des zum Schluss des jeweiligen Quartals vorhandenen Wertes des Sondervermögens. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens werden aufgenommene Darlehen nicht berücksichtigt. Die Gesellschaft ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben. Darüber hinaus erhält die Gesellschaft für die Verwaltung des Sondervermögens am Ende eines jeden Geschäftsjahres eine erfolgsbezogene Vergütung („Performance Fee“). Maßgeblich für die Ermittlung dieser Performance Fee ist der Anteilwert zu Beginn des Geschäftsjahres abzüglich der Ausschüttung des vorangegangenen Geschäftsjahres im Verhältnis zu dem auf den Anteil entfallenden Betrag, der zur Ausschüttung zur Verfügung steht („ausschüttungsfähiger Betrag“) – so genannte „Ausschüttungsrendite“. Dabei ist der ausschüttungsfähige Betrag der ordentliche und der außerordentliche Ertrag des Geschäftsjahres abzüglich des Einbehaltes dividiert durch die Anzahl der Anteile. Die Formel für die Berechnung der Ausschüttungsrendite lautet wie folgt:

$$\frac{\text{ausschüttungsfähiger Betrag pro Anteil}}{(\text{Anteilpreis Anfang GJ} - \text{Ausschüttung VJ im lfd. GJ pro Anteil})} \times 100$$

GJ = Geschäftsjahr; VJ = Vorjahr

Ergibt sich eine positive Ausschüttungsrendite (unter Berücksichtigung der Performance Fee) von

- mehr als 4,5 % bis 5,0 % (einschließlich), erhält die Gesellschaft 10 % des auf 4,5 % übersteigenden Aus-

- schüttungsrendite entfallenden Ertrages,
- mehr als 5,0 % bis 6,0 % (einschließlich), erhält die Gesellschaft 15 % des auf 4,5 % übersteigenden Ausschüttungsrendite entfallenden Ertrages,
- mehr als 6,0 %, erhält die Gesellschaft 20 % des auf 4,5 % übersteigenden Ausschüttungsrendite entfallenden Ertrages.

Die Gesellschaft erhält die Performance Fee nur dann, wenn der Anteilwert sich im Laufe des Geschäftsjahres (unter Berücksichtigung der Performance Fee) um mehr als 5 % positiv entwickelt nach BVI-Methode.

Die Performance Fee wird zum Ende des Geschäftsjahres entnommen.

2. Werden für das Sondervermögen Immobilien erworben, bebaut, umgebaut oder veräußert, kann die Gesellschaft jeweils eine Vergütung bis zur Höhe von 1,00%⁵ des Kaufpreises bzw. der Baukosten beanspruchen. Befinden sich die Immobilien außerhalb der Mitgliedstaaten der Europäischen Union bzw. der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, kann die Vergütung bis zu 1,50%⁶ des Kaufpreises bzw. der Baukosten betragen. Bei von der Gesellschaft für das Sondervermögen durchgeführten Projektentwicklungen kann eine Vergütung von bis zu 2,00%⁷ der Baukosten erhoben werden.
3. Die Depotbank erhält für ihre Tätigkeit eine monatliche Vergütung von bis zu 1/12 von 0,05%⁸ des zum jeweiligen Monatsende vorhandenen Wertes des Sondervermögens. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens werden aufgenommene Darlehen nicht berücksichtigt.
4. Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zu Lasten des Sondervermögens:

- a) im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Bebauung, der Veräußerung und der Belastung von Immobilien entstehende Nebenkosten (einschließlich Steuern), unabhängig von einem tatsächlichen Zustandekommen des Erwerbs, der Bebauung, der Veräußerung und der Belastung von Immobilien;
- b) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital-

- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Betriebs-, Beratungs- und Rechtsverfolgungskosten);
- c) Kosten für die Steuerberatung des Sondervermögens;
- d) im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen entstehende Kosten;
- e) bankübliche Depotgebühren;
- f) Kosten des Sachverständigenausschusses;
- g) Kosten für den Druck und Versand der für die Anleger bestimmten Jahres- und Halbjahresberichte;
- h) Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und ggf. der Ausschüttungen und des Auflösungsberichtes;
- i) Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer der Gesellschaft sowie die Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
- j) im Zusammenhang mit den Kosten der Verwaltung und Verwahrung eventuell entstehende Steuern.

5. Die Regelungen der Absätze 2 und 4 gelten entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien-Gesellschaften und deren Immobilien. Für die Berechnung der Vergütung der Gesellschaft im Sinne des Absatzes 2 ist dabei folgendes zugrunde zu legen: Im Falle des Ankaufs und Verkaufs einer Immobilie durch eine Immobilien-Gesellschaft der Kaufpreis der Immobilie, im Falle des Ankaufs und Verkaufs einer Immobilien-Gesellschaft der Kaufpreis der Anteile an der Immobilien-Gesellschaft zuzüglich der in der Immobilien-Gesellschaft vorhandenen Verbindlichkeiten vor Abschluss des Kaufvertrages über die Anteile, anteilig in Höhe der Beteiligungsquote, soweit diese Verbindlichkeiten von der Gesellschaft übernommen werden. Aufwendungen nach Absatz 4 sind anteilig in Höhe der Beteiligungsquote anzusetzen. Abweichend hiervon gehen Auf-

¹ Zurzeit 5 % ² Zurzeit: ■ 3 % im ersten Jahr nach Anteilerwerb; ■ 2 % im zweiten Jahr nach Anteilerwerb; ■ 1 % im dritten Jahr nach Anteilerwerb; ■ 0 % ab dem vierten Jahr nach Anteilerwerb. Abweichend von der vorstehenden Staffelung und ohne Rücksicht auf die Haltedauer kann die Gesellschaft den maximale Rückgabeabschlag in Höhe von 7 % des Anteilwertes erheben, wenn die Rückgabe der Anteile der Gesellschaft nicht mindestens 20 Bankarbeitstage (maßgeblich ist der Bankenplatz Köln) im voraus schriftlich angekündigt wurden.

³ Diese Regelung unterliegt nicht der Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

⁴ Zurzeit 0,125 % ⁵ Zurzeit 1,00 % ⁶ Zurzeit 1,50 % ⁷ Zurzeit 2,00 %

⁸ Zurzeit: ■ 0,045 % bei einem Fondsvolumen bis 500 Mio. Euro; ■ 0,030 % bei einem Fondsvolumen über 500 Mio. bis 1 Mrd. Euro; ■ 0,022 % bei einem Fondsvolumen über 1 Mrd. bis 1,5 Mrd. Euro; ■ 0,020 % bei einem Fondsvolumen über 1,5 Mrd. Euro.

wendungen nach Absatz 4, die bei der Immobilien-Gesellschaft aufgrund von speziellen Anforderungen des InvG entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zu Lasten des Sondervermögens.

6. Vergütungen für Dienstleistungen im Bereich Anlageberatung und Anlagemanagement, die für das Sondervermögen von mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmen erbracht werden, darf die Gesellschaft dem Sondervermögen belasten, jedoch maximal nur bis zur Höhe der in Abs. 1 und Abs. 2 festgelegten Vergütungen. Die Gesellschaft reduziert die ihr nach Abs. 1 und Abs. 2 zustehenden Vergütungen um die den verbundenen Unternehmen zustehenden Beträge.
7. Soweit die Gesellschaft dem Sondervermögen eigene Aufwendungen nach Abs. 4 belastet, müssen diese billigem Ermessen entsprechen. Diese Aufwendungen werden im Jahresbericht aufgliedert ausgewiesen.
8. Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht den Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschlüsse offen zu legen, die dem Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen im Sinne des § 50 InvG berechnet worden sind. Beim Erwerb von Anteilen, die direkt oder indirekt von der Gesellschaft selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die Gesellschaft oder die andere Gesellschaft für den Erwerb und die Rücknahme keine Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschlüsse berechnen. Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht die Vergütung offen zu legen, die dem Sondervermögen von der Gesellschaft selbst, von einer anderen Kapitalanlagegesellschaft, einer Investment-Aktiengesellschaft mit veränderlichem Kapital oder einer anderen Gesellschaft, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist oder einer ausländischen Investment-Gesellschaft, einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

Ertragsverwendung und Geschäftsjahr

§ 14 Ausschüttung

1. Die Gesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten Erträge aus den Immobilien und dem sonstigen Vermögen – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – aus.
2. Von den nach Absatz 1 ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen und zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien erforderlich sind, einbehalten werden.
3. Veräußerungsgewinne – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – und Eigengeldverzinsung für Bauvorhaben, soweit sie sich in den Grenzen der ersparten marktüblichen Bauzinsen hält, können ebenfalls zur Ausschüttung herangezogen werden.
4. Ausschüttbare Erträge gemäß den Absätzen 1 bis 3 können zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren insoweit vorgetragen werden, als die Summe der vorgetragenen Erträge 15% des jeweiligen Wertes des Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres nicht übersteigt. Erträge aus Rumpfgeschäftsjahren können vollständig vorgetragen werden.
5. Im Interesse der Substanzerhaltung können Erträge teilweise, in Sonderfällen auch vollständig zur Wiederanlage im Sondervermögen bestimmt werden.
6. Die Ausschüttung erfolgt jährlich unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichts.

§ 15 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr des Sondervermögens beginnt am 1. Mai und endet am 30. April.

Anhang zu den Besonderen Vertragsbedingungen

Liste der Staaten außerhalb des EWR gemäß Baustein 2 Abs. 2 „Besondere Vertragsbedingungen“ in denen nach vorheriger Prüfung der Erwerbsvoraussetzungen durch die Gesellschaft Immobilien für das Immobilien-Sondervermögen AXA Immosolutions erworben werden dürfen

Staat	Erwerb bis zu % des Sondervermögens
Russische Föderation	bis zu 20 %
Schweiz	bis zu 20 %
Mazedonien	bis zu 20 %
Bosnien-Herzegowina	bis zu 20 %
Serbien-Montenegro	bis zu 20 %
Monaco	bis zu 20 %
Albanien	bis zu 20 %
Rumänien	bis zu 20 %
Bulgarien	bis zu 20 %
Kroatien	bis zu 20 %
Weißrussland	bis zu 20 %
Ukraine	bis zu 20 %

www.axa-im.de



AXA Investment Managers Deutschland GmbH
Innere Kanalstraße 95, 50823 Köln