

Rücknahme von Anteilscheinen für den AXA Immoselect erneut vorübergehend ausgesetzt

Sehr geehrte Damen und Herren,

entgegen unserer sorgfältigen Prognosen, die wir basierend auf intensiven Gesprächen mit unseren Vertriebspartnern erstellt haben, verzeichnete der AXA Immoselect seit der Wiederaufnahme der Anteilschein-Rücknahme am 28.08.2009 Nettomittelrückflüsse, welche die erwarteten Volumina wesentlich überstiegen. Die in den letzten Monaten durch unsere Maßnahmen aufgebaute Liquidität im Fonds ist dadurch wieder erheblich zurückgegangen. Da wir gegenüber den bestehenden Anlegern und zum Schutz des Sondervermögens verpflichtet sind die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung sicher zu stellen, sehen wir uns gezwungen **mit Wirkung zum 17.11.2009 die Rücknahme der Anteilscheine des AXA Immoselect gemäß § 81 InvG in Verbindung mit § 12 Abs. 5 der Allgemeinen Vertragsbedingungen erneut auszusetzen**. Die dafür vorgesehene Frist beträgt drei Monate. Eine Verlängerung der Frist nach Ablauf der drei Monate ist bis maximal zwei Jahre möglich.

Das bedeutet, dass alle Verkaufsaufträge, die bei unserer Depotbank zur Ausführung seit dem **17.11.2009, 11:30 Uhr** (Orderannahmeschluss) eingegangen sind, nicht mehr ausgeführt werden. Das Portfolio wird weiterhin aktiv gemanagt und die tägliche Anteilspreisermittlung fortgesetzt.

Die veränderten Marktbedingungen haben bei Anlegern die Befürchtungen um Liquiditätsengpässe verstärkt und führten zu zusätzlichen Rückgabewünschen, die den Druck auf das Risikomanagement des Fonds erhöht haben. Wir erwarten in absehbarer Zeit keine Beruhigung und erachten diesen Schritt als unvermeidbar.

Die Interessen unserer langfristig orientierten Anleger stehen im Mittelpunkt unserer Aktivitäten. Wir können es daher nicht verantworten, den Fonds mit zusätzlichen Fremdmitteln zu belasten, um weitere Rückgabewünsche zu bedienen.

Trotz der allgemeinen Verunsicherung im Markt sind wir nach wie vor von der hohen Qualität des AXA Immoselect überzeugt.

Wir werden Sie zeitnah über unsere weiteren Maßnahmen unterrichten. Unser Team steht Ihnen selbstverständlich für Ihre Fragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr AXA Investment Managers Team

Erneute Aussetzung der Rücknahmen des AXA Immoselect - Fragen & Antworten

Daten & Fakten

Warum wurde die Rücknahme der Anteilscheine erneut ausgesetzt?

Im Rahmen unserer in den letzten Monaten erarbeiteten Risikoanalyse und basierend auf den Rückmeldungen unserer Kunden hatten wir ein Rückgabepotenzial von ca. 500 Mio. Euro identifiziert. Auf diese Basiskalkulation war die Fondsliquidität ausgerichtet. Nach Wiederaufnahme der Rücknahmen am 28.08.2009 erreichten uns jedoch Rückgabewünsche in Höhe von insgesamt 934,9 Mio. Euro (bis Orderannahmeschluss des 17. November 2009). Nach den jüngsten Entwicklungen in unserem unmittelbaren Marktumfeld hat sich diese Situation noch verschärft. Um die weitere ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleisten zu können, haben wir nach Abwägung der Interessen der Anleger beschlossen, von unserem Recht nach § 81 InvG in Verbindung mit § 12 Absatz 5 der Allgemeinen Vertragsbedingungen des AXA Immoselect erneut Gebrauch zu machen und die Rücknahme von Anteilscheinen gemäß § 81 Investmentgesetz in Verbindung mit § 12 Absatz 5 der Allgemeinen Vertragsbedingungen des AXA Immoselect aus Liquiditätsgründen und zum Schutz der Bestandskunden auszusetzen. Die Aussetzung ist entsprechend der Vertragsbedingungen des Sondervermögens zunächst auf drei Monate befristet. Alle Verkaufsaufträge, die bei unserer Depotbank zur Ausführung seit dem 17.11.2009 (Orderannahmeschluss) eingegangen sind, werden vorübergehend bis zur Wiederaufnahme der Rücknahme nicht ausgeführt.

Aus welchen Vertriebskanälen kommen die Rückgaben?

Die Rückgaben erfolgten sowohl von diskretionären Vermögensverwaltern als auch von Privatanlegern. Das Rückgabevolumen betrug insgesamt 934,9 Mio. Euro (bis Orderannahmeschluss des 17. November 2009). Die Rückgabevolumina überstiegen deutlich die Summen, die wir in den Gesprächen mit unseren Anlegern ermittelt haben. Aus unserer Sicht gibt es hierfür zwei zentrale Gründe: Zum einen führen die schwachen Immobilienmärkte zu Sorgen um Performanceverluste. Zum anderen werden vermehrt Liquiditätsengpässe bei offenen Immobilienfonds befürchtet. Nach den jüngsten Entwicklungen in unserem unmittelbaren Marktumfeld hat sich diese Situation noch verschärft. Wir erwarten in absehbarer Zeit keine Beruhigung und sehen uns deshalb zu diesem Schritt gezwungen.

Wie erklären Sie die Abweichung zwischen Ihrer Planung der erwarteten Rückflüsse und den tatsächlich erfolgten Rückgaben?

Nach unseren Erkenntnissen liegt der Grund für die hohen Rückgaben in der allgemeinen, massiven Verunsicherung des Marktes über die Liquiditätssituation der Anlageklasse „Offene Immobilienfonds“ sowie in der Sorge um Performanceverluste wegen nachhaltig schwacher Immobilienmärkte. Beides resultierte in einer starken Dynamik bei den Rückgaben.

Wie steht es um die Werthaltigkeit des Portfolios?

Die Werthaltigkeit des AXA Immoselect steht nicht im Zusammenhang mit der Aussetzung der Anteilscheinrücknahmen.

AXA Immoselect hat über die vergangenen sieben Jahre ein hochwertiges Immobilienportfolio aufgebaut und ist in elf europäischen Staaten investiert. Neben den Standorten weisen auch die Mietvertragslaufzeiten eine breite Risikostreuung auf. Mit einer Vermietungsquote von 95,3% liegen wir über dem Branchendurchschnitt. Die Leistungsfähigkeit von AXA Investment Managers Deutschland GmbH als Fonds- und Assetmanager gemeinsam mit der Expertise von AXA Real Estate Investment Managers (AXA REIM Gruppe) sowie die richtige Selektion der Immobilieninvestitionen wird durch unsere hohe Neu- und Anschlussvermietungsleistung auch in diesem Jahr bewiesen. Im

Jahr 2009 haben wir bereits ca. 7% der Gesamtmietflächen des Sondervermögens nachvermietet, dies entspricht einer Fläche von rund 74.000 m². Dadurch werden die hohen laufenden Mieterträge weiter stabilisiert und stützen die Werthaltigkeit des Produktes. Auch das niedrige Durchschnittsalter der Objekte von 8,5 Jahren (nach Verkehrswerten gewichtet) spricht für die Qualität der Objekte, da hier keine Kosten für aufwändige Sanierungen entstehen.

Die in diesem Jahr getätigten Objektverkäufe, die über dem gutachterlich festgelegten Verkehrswert realisiert werden konnten, dokumentieren die Marktkonformität des Immobilienportfolios.

Fondsdaten (Stand: 30.10.2009)

- Fondsvermögen:	2,84 Mrd. Euro
- Liquiditätsquote:	8,2%
- Fremdfinanzierungsquote:	25,0%
- Vermietungsquote:	95,3%
- Leerstandsquote:	4,7%

Strategie

Wie sieht die Fondsstrategie für die kommenden Monate aus?

Trotz der außerordentlichen Rückgabewünsche, die uns zu der erneuten Aussetzung der Rücknahme der Anteilscheine veranlasst haben, sind wir weiterhin von der Anlageklasse „Offene Immobilienfonds“ im Allgemeinen und dem AXA Immoselect im Besonderen überzeugt. Daher werden wir die grundsätzliche strategische Ausrichtung des Portfolios beibehalten. Zusätzlich werden wir weitere Maßnahmen zur Liquiditätsbeschaffung ergreifen. Dazu zählen Objektverkäufe ebenso wie die Prüfung weiterer Objektfinanzierungen.

Wir haben die Erfahrung gemacht, dass insbesondere die großen Vermögenshalter kurzfristig reagieren. Dies steht der produktimmanenten Fristenkongruenz entgegen. Wir erarbeiten derzeit entsprechende Gegenmaßnahmen und halten Sie laufend informiert.

Wenn Sie jetzt auf Objektverkäufe setzen, werden Sie dann nicht mit Verlust verkaufen müssen?

Wir haben im Jahr 2009 bereits vier Objekte zum Buchwert oder sogar gewinnbringend verkaufen können und werden auch bei den weiteren Verkäufen alles uns Mögliche tun, dass uns das gelingt.

Weshalb ist es Ihnen nicht gelungen, weitere attraktive Immobilienverkäufe seit der ersten Aussetzungsphase Ende 2008 zu erreichen?

Grundsätzlich dürfen Offene Immobilienfonds nur zum gutachterlich festgelegten Verkehrswert veräußern. Das ist in Zeiten, in den die Immobilienmärkte allgemein unter Druck sind, auch bei qualitativ hochwertigen Immobilien schwierig und langwierig. Außerdem sind im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise auch die Immobilientransaktionen deutlich zurückgegangen. Insbesondere institutionelle Investoren haben sich als zurückhaltend erwiesen. Dementsprechend haben sich unsere Verkaufserfolge auf kleinvolumige Objekte konzentriert, die auf Nachfrage aus dem Privatinvestorenbereich resultierten.

Welche Maßnahmen wollen Sie einführen, um bei der nächsten Wiederöffnung den Fonds vor genau denselben Risiken zu schützen?

Wir haben die Erfahrung gemacht, dass insbesondere die großen Vermögenshalter kurzfristig reagieren. Dies steht der produktimmanenten Fristenkongruenz entgegen. Wir erarbeiten derzeit entsprechende Gegenmaßnahmen und halten Sie laufend informiert

Warum beschäftigen Sie sich erst jetzt mit der Fristeninkongruenz? Dieses Dilemma ist doch seit jeher bekannt.

Während der ersten Suspendierung haben wir in Einzelinterviews mit unseren Investoren erörtert, inwieweit die Produktklasse „Offene Immobilienfonds“ dem Anlagebedarf der Kunden gerecht wird. Dabei wurde der langfristige Charakter der Wertanlage grundsätzlich bestätigt. Mit Blick auf die Schaffung von Liquidität haben wir alle Kunden, die ein kurzfristiges Anlageverhalten zu erkennen gegeben haben, entsprechend als „Rückgabewillige Investoren“ klassifiziert und deren Bestände in die Kalkulation mit einbezogen.

Welche weiteren Maßnahmen wollen Sie ergreifen, um dem kurzfristigen Rückgabewillen von Investoren zu begegnen?

Auf Branchenebene wird derzeit an der Implementierung allgemeiner Regulierungen für Anteilsverkäufe bei Offenen Immobilienfonds für alle Anleger (Bestandskunden wie neue Kunden) gearbeitet. Der derzeitige Diskussionsstand sieht eine unterschiedliche Behandlung von natürlichen und nicht-natürlichen Anlegern vor. Um von dieser Regelung Gebrauch zu machen, bedarf es zunächst einer Gesetzesänderung sowie der anschließenden Anpassung der Vertragsbedingungen. Wir werden gemeinsam mit dem BVI hier unsere Lobbyarbeit fortsetzen, damit diese Änderungen so schnell wie möglich in Kraft treten können.

Wann erwarten Sie die Rücknahme der Anteilscheine des AXA Immoselect wieder aufzunehmen?

Die Aussetzung der Rücknahme der Anteilscheine ist vertraglich vorerst für drei Monate vorgesehen. Nach Ablauf der drei Monate kann das Fondsmanagement diese Frist um weitere neun Monate auf ein Jahr verlängern. Maximal kann die Aussetzung der Rücknahmen auf zwei Jahre ausgedehnt werden.

Rahmenbedingungen

Was passiert mit den bisher eingegangenen und abgelehnten Orders?

Grundsätzlich ist eine der Depotbank erteilte Verkaufsoorder solange gültig, bis sie storniert worden ist. Wird die Verkaufsoorder nicht storniert, wird sie zum NAV des Abrechnungstages der Aufhebung der Rücknahme-Aussetzung abgerechnet.

Daneben sind jedoch anders lautende Regelungen in den AGB der depotführenden Stellen möglich, wonach beispielsweise eine nicht durchführbare Wertpapierorder erlischt, sofern dieses nicht innerhalb einer in den AGB festgelegten Frist nach Ordererteilung durchgeführt werden konnte. Inwieweit Sie von diesen Regelungen betroffen sind, erfahren Sie bei Ihrer depotführenden Stelle.

Sind die verbliebenen Anlegergelder im Fonds insolvenzfest?

Das Fondsvermögen ist als Treuhandvermögen kraft Gesetz insolvenzfest. Das bedeutet, dass das Vermögen des Fonds selbst in dem hypothetischen Fall einer Insolvenz der Kapitalanlagegesellschaft nicht in die Insolvenzmasse fällt, sondern von dieser unabhängig fortbesteht.

Welche Auswirkungen hat die Aussetzung auf Ein- und Auszahlpläne?

Einzahl- bzw. Ansparpläne sind von der Aussetzung der Rücknahme nicht betroffen und werden weiterhin ausgeführt.

Dagegen stellen Auszahl- bzw. Entnahmepläne Rückgaben von Fondsanteilen dar, die infolge der Rücknahmaussetzung nicht bedient werden können. Diese Rechtsauffassung wurde durch die

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) sowie durch das Verwaltungsgericht in Frankfurt bestätigt.

Sind die Aufsichtsbehörden über die erneute Aussetzung der Anteilscheinrücknahme informiert?

Ja, sowohl die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht als auch die österreichische Finanzmarktaufsicht sind über den Sachverhalt und die Hintergründe informiert.

Marktumfeld

Hat ein Vertrauensverlust seitens der Anleger zu der jetzigen Situation geführt?

Wir haben in den letzten Wochen nicht den Eindruck gewonnen, dass Anleger grundsätzlich dem Produkt als solches ihr Vertrauen entzogen haben. Was wir aber sehen, ist eine allgemeine Verunsicherung. Zum einen besteht Besorgnis über die künftige Wertentwicklung der Fonds aufgrund der schwachen Immobilienmärkte. Zum anderen wird eine sich verschlechternde Liquiditätssituation erwartet. Hier hat sich aus unserer Sicht eine Spirale in Gang gesetzt, die zu kontinuierlichen Rückgaben geführt hat und die nicht mehr gestoppt werden konnte. So war der nun erfolgte Schritt, die Anteilscheinrücknahme für den Fonds erneut auszusetzen, unumgänglich.

Damit wollen wir den Anlegern gerecht werden, die im Produkt bleiben möchten, weil sie vom Baustein Immobilienfonds in ihrer Portfolioallokation überzeugt sind. Auch wir sind nach wie vor von der Werthaltigkeit des AXA Immoselect überzeugt.

Rechtliche Hinweise

Alle Angaben Stand: 30. Oktober 2009, sofern nicht anders angegeben. Die in diesem Fragen & Antworten-Dokument bereitgestellten Informationen werden laufend geprüft und aktualisiert. Dennoch kann es zu unbeabsichtigten fehlerhaften Darstellungen kommen. Eine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen kann damit nicht übernommen werden.

Dieses Dokument soll Ihnen – ohne Anspruch auf Vollständigkeit - die Fragen im Zusammenhang mit der Aussetzung der Aussetzung der Anteilscheinrücknahme beantworten. Es stellt kein Angebot zum Kauf von Investmentanteilscheinen dar. Der Kauf von Investmentanteilscheinen erfolgt ausschließlich auf Basis des Verkaufsprospektes und den darin enthaltenen Informationen. Die Verkaufsprospekte und Jahres- und Halbjahresberichte erhalten Sie kostenlos bei AXA Investment Managers Deutschland GmbH • 60313 Frankfurt/Main oder unseren Vertriebspartnern sowie unter www.axa-im.de.

Vor Erwerb von Investmentanteilscheinen empfehlen wir Ihnen sich mit Ihrem Anlage- und oder Finanzberater in Verbindung zu setzen. Im Rahmen dieses Gesprächs werden Sie auch über die Kosten, die mit dem Erwerb von Fondsanteilen verbunden sind, informiert.