



Sehr geehrte Vertriebspartnerinnen und Vertriebspartner,

wie Ihnen bekannt ist, haben wir die Anteilscheinrücknahme für AXA Immoselect am 17. November 2009 erneut für zunächst drei Monate ausgesetzt. Mit Bezug auf unsere letzte Information vom 30. November 2009 möchten wir Sie heute über die getätigten sowie die beabsichtigten **Portfolioaktivitäten im AXA Immoselect** und über den aktuellen Stand der **Neuausrichtung** des Sondervermögens unterrichten.

AXA Immoselect Portfolioaktivitäten

Ein Vergleich des AXA Immoselect mit den Sondervermögen der Wettbewerber (Peer-Group) zeigt, dass der Immobilienbestand ausreichend diversifiziert ist, sowohl nach Objektgrößenklassen, Alter, Ländern als auch Nutzungsarten. Die Qualität der Mietverträge liegt auf Wettbewerbsniveau.

Im Monat Dezember wurden zwei Objekte in das Fondsvermögen eingebucht, die bereits in den Jahren 2007 und 2008 erworben wurden. Hierbei handelt es sich zum einen um das Hotel „Motel One“: Der Neubau mit über 248 Zimmern liegt am Berliner S-Bahnhof Bellevue im Stadtteil Tiergarten. Der Mietvertrag mit Motel One läuft über einen Zeitraum von 25 Jahren. Das Investitionsvolumen liegt bei rund 18 Mio. Euro. Zum anderen wurde das Büroprojekt in der nordfranzösischen Stadt Lille fertig gestellt: Diese Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zum TGV-Bahnhof und verfügt über eine Bürofläche von rund 15.500 m² sowie eine Tiefgarage mit 320 Pkw-Stellplätzen. Es besteht eine einjährige Mietgarantie. Derzeit werden aussichtsreiche Mietvertragsverhandlungen geführt. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund 55 Mio. Euro. Die beiden Projektfertigstellungen folgen der strategischen Portfoliodiversifikation hinsichtlich Nutzungsart und Standort und führen zu einer weiteren Verjüngung des Immobilienbestandes.

Nachdem die beiden vorgenannten Immobilien bereits vor 3 bzw. 2 Jahren als Projekt angebonden wurden und jetzt übernommen werden mussten, richten sich unsere derzeitigen und zukünftigen Portfolioaktivitäten an der Maßgabe aus, für eine Wiederöffnung des Fonds Liquidität schaffen zu müssen.

Neuausrichtung AXA Immoselect

Zwingende Notwendigkeit für die Überlegungen zur Neuausrichtung des Fonds war die inzwischen abgeschlossene Analyse der Kundenstruktur und der Bestandsveränderungen je Kundensegment sowie die Analyse der von unseren Vertriebspartnern angegebenen Hauptgründe für die Anteilscheinrückgaben.

Unsere Aktivitäten konzentrieren sich nun auf die Neuausrichtung des AXA Immoselect. Es bleibt dabei unser Ziel, den bestandswilligen Kunden größtmögliche Wertstabilität zu bieten und das Anlegervertrauen in den AXA Immoselect wiederzugewinnen. Wir untersuchen derzeit die Möglichkeiten von strukturellen Änderungen im Sinne unserer Anleger.



Anders als bei Wertpapier-Sondervermögen können Immobilien-Sondervermögen auf Grund der eingeschränkten Fungibilität ihrer Vermögensgegenstände einem massiven Rücknahmeverhalten der Anleger nicht adäquat begegnen. Aus diesem Grund räumt das Gesetz den offenen Immobilienfonds die Möglichkeit ein, bei vorliegendem Liquiditätsengpass die Anteilscheinrücknahme temporär bis maximal 2 Jahre auszusetzen. Diese Möglichkeit soll die Kapitalanlagegesellschaft in die Lage versetzen, innerhalb der vorgenannten Frist die erforderliche Liquidität durch Objektverkäufe zu schaffen.

Weitere die Liquidität schützende oder steigernde Maßnahmen als die Aussetzung der Anteilscheinrücknahme oder den Verkauf von Immobilien bzw. die Aufnahme von kurzfristigen Krediten in begrenztem Umfang sieht das Vertragswerk des AXA Immoselect nicht vor. Der Gesetzgeber und der Verband deutscher Investmentgesellschaften haben den weiteren signifikanten Regulierungsbedarf erkannt und gemeinsam ein Konzeptpapier für die zukünftige Gestaltung der Liquiditätssteuerung für Immobilien-Sondervermögen erarbeitet. Vor einer entsprechenden Gesetzesnovellierung und der Anpassung der Vertragsbedingungen des AXA Immoselect können wir von den beabsichtigten Maßnahmen jedoch keinen Gebrauch machen.

Die erwartete Novellierung antizipierend, arbeiten wir gegenwärtig an der konzeptionellen Restrukturierung des AXA Immoselect, um eine nachhaltige Wiederaufnahme der Rücknahmen zu gewährleisten. Untersucht werden unter anderem die Einführung von Anteilsklassen beispielsweise für institutionelle bzw. private Anleger, die Einführung von Rücknahmeabschlägen sowie die Einführung von Kündigungsfristen.

Die Suche nach gesetzlich umsetzbaren Lösungen ist maßgeblich für die zukünftige Positionierung des AXA Immoselect. Die Untersuchung und Beurteilung sowie Abstimmung der rechtlichen Fragestellungen ist erwartungsgemäß komplex und langwierig.

Obwohl wir sehr intensiv Lösungsvarianten vorbereiten, sind wir vor dem geschilderten Hintergrund noch nicht in der Lage die Patentlösung vorzustellen.

Wir werden Sie selbstverständlich über den weiteren Fortgang unserer Restrukturierungsbemühungen informieren.

Sie haben noch Fragen? Rufen Sie uns einfach an. Ihre Ansprechpartner im Sales und Client Service Team stehen Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

Ihr AXA Investment Managers Team