



Fragen und Antworten zu AXA Immoselect (Stand 11.05.2011)

Welche Immobilien sollen veräußert werden?

- Wir haben ein Verkaufsportfolio zusammengestellt. Dabei wurde im Vorfeld jede einzelne Immobilie untersucht. Beurteilt wurden die Zukunftsaussicht und die jeweilige Wettbewerbsfähigkeit jeder einzelnen Immobilie an ihrem Mikrostandort sowie deren Bedeutung für das verbleibende Portfolio (Diversifikation).
- Bei den selektierten Objekten handelt es sich um Büro-, Einzelhandel-, Logistikimmobilien sowie Hotels und Freizeitimmobilien.
- Die Immobilien gehören zu unterschiedlichen Größenklassen, von der österreichischen Kleinimmobilie bis zur französischen Großimmobilie.
- Die größten Verkaufsvolumina wurden in Frankreich (35%) und in Deutschland (24%) identifiziert. Daneben stehen Objekte in BeNeLux (17%), Italien (12%), Österreich (10%), Tschechien (2%) zum Verkauf.
- Zu allen diesen Märkten haben wir einen sehr guten direkten Zugang durch das AXA Real Estate Netzwerk.

Ist mit Verlusten bei dem Verkauf der Immobilien zu rechnen?

- Durch die Bewertungen des abgelaufenen Geschäftsjahres sind die Entwicklungen der Immobilienmärkte in den AXA Immoselect eingeflossen.
- Es wurde ein ausreichend großes Verkaufsportfolio definiert, um flexibel handeln zu können: Wir müssen nicht alle Objekte verkaufen, um die gezielte Liquidität zu generieren.
- Wir werden stets im besten Interesse der Anleger agieren und nicht um jeden Preis verkaufen.
- Im Zusammenhang mit der Schaffung der avisierten Liquiditätsquote werden Kosten für Objektverkäufe (Transaktionskosten) und teilweise für die vorzeitige Rückführung von Fremdfinanzierungen anfallen. Bei den Verkäufen einzelner Immobilien werden gegebenenfalls Abweichungen gegenüber den letzten festgestellten Verkehrswerten entstehen.
- Die genaue Belastung des Anteilspreises ist dabei nicht vorhersehbar. Wir schätzen, dass die erforderlichen Maßnahmen zu einem Abschlag von ungefähr 10 % des Anteilspreises führen könnten.
- Wir werden über die Entwicklungen informieren.

Wird es zu Paketverkäufen kommen?

- Ziel ist es, die bestmöglichen Ergebnisse für die Anleger zu erzielen. Wir gehen davon aus, dass die meisten Objekte daher einzeln verkauft werden.
- Kleinere Portfolios sind denkbar; jedoch nur, wenn damit ein Vorteil für die Anleger erzielt werden kann.



Die anderen Gesellschaften, deren Fonds geschlossen sind, haben Schwierigkeiten, ihre Immobilien zu verkaufen. Warum sollte das bei Ihnen anders sein?

- Die zum Verkauf stehenden Objekte befinden sich in Märkten, in welchen eine ausreichende Anzahl von Kaufinteressenten zur Verfügung stehen sollte. Dies wird deren Verkaufsmöglichkeiten verbessern und den Verkaufsprozess beschleunigen.
- Vor Ort befindlich sind Mitarbeitern von AXA Real Estate mit ihrem dichten Marktnetzwerk. Der Immobilienverkauf wird durch im Markt bekannte und verlässliche Makler unterstützt, um die angestrebten Verkäufe erfolgreich umzusetzen.
- Zur Optimierung des Preis-Leistungsverhältnisses wird jeder Makler mehrere Objekte betreuen. Die Makler werden uns unterstützen, die Verkaufsunterlagen aufzubereiten und die beste Marktdurchdringung für die jeweiligen Objekte zu erreichen. Die Verkaufsverhandlungen führen wir bzw. unsere lokalen Mitarbeiter.

Werden bei den Planungen zur Wiederöffnung die Interessen der haltewilligen Anleger und der Anleger, die ihre Anteile zurückgeben möchten, gleichermaßen beachtet?

- Alle Handlungen, die zur Schaffung von Liquidität stattfinden, stehen unter der absoluten Notwendigkeit der Gleichbehandlung der Anleger, die ihre Anteile halten wollen und derer, die die Anteile zurückgeben wollen. Dies zeigt sich unter anderem daran, dass aus dem gesamten Immobilienportfolio des AXA Immoselect eine Mischung aller Objekttypen und vieler Länder für den Verkauf ausgewählt wurde.

Wie lässt sich das Risiko verringern bzw. vermeiden, dass Anleger, die bei Wiederöffnung des Fonds als Erste aussteigen, einen Vorteil gegenüber denjenigen erzielen, die in dem Fonds verbleiben möchten?

- Um dieses Risiko zu minimieren, wurden in den vergangenen Monaten einzelne Immobilien hinsichtlich möglicher Risiken untersucht und sofern notwendig, den Sachverständigen zur Bewertungsüberprüfung gemeldet. Kriterium war dabei, dass der zuletzt ermittelte Wert aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht erschien.
- In den vergangenen zwei Jahren, insbesondere im abgelaufenen Geschäftsjahr, haben die externen Sachverständigen die Bewertungen der Objekte insgesamt erheblich nach unten korrigiert. Der AXA Immoselect wird bei Wiederöffnung über ein gut diversifiziertes Portfolio an hochwertigen Immobilien verfügen. Er ist deshalb bestens positioniert, um von weiteren Erholungen an den europäischen Immobilienmärkten profitieren zu können.

Was machen Sie, wenn das Liquiditätspolster nicht ausreicht?

- Ohne ausreichende Liquidität kann der Fonds nicht öffnen.
- Wir werden in den kommenden Monaten in engem Kontakt mit Anlageberatern und Vertriebspartnern und damit auch den Anlegern stehen, um den Umfang möglicher Rückgabewünsche abzuschätzen. Diese Rückgabewünsche vergleichen wir laufend mit der Liquiditätsentwicklung des Fonds.



- Sollte die Liquidität nicht ausreichen, muss über eine ordnungsgemäße Abwicklung (Liquidation) des Fonds nachgedacht werden.

Warum wird jetzt auch die Anteilscheinausgabe für AXA Immoselect ausgesetzt?

- Die Maßnahme soll den Anlegern vor einem neuen oder weiteren Engagement im AXA Immoselect die Möglichkeit geben, die weitere Konsolidierung und die Objektverkäufe abzuwarten.

Wie lange wird die Aussetzung dauern?

- Es ist derzeit kein bestimmter Zeitpunkt für die Aufhebung der Aussetzung geplant. Spätestens mit der bis zum 17.11.2011 erforderlichen Wiederaufnahme der Anteilscheinrücknahme (Wiederöffnung) des Fonds ist ebenfalls die Wiederaufnahme der Anteilscheinausgabe beabsichtigt.

Sollte ein Anleger seine Anteile an AXA Immoselect verkaufen?

- Wir können als Kapitalanlagegesellschaft keine individuelle anlage- und anlegergerechte Beratung leisten. Hier kommt es auf die persönlichen finanziellen Verhältnisse des Anlegers und seine Finanzplanung im Einzelfall an. Deshalb empfehlen wir Anlegern, ihren Finanzberater zu konsultieren.
- Wir können nur Fakten zur Verfügung stellen, die für das Immobilienportfolio sprechen, z.B.:
 - Stabile Ertragskraft: Das Portfolio hat stets eine stabile Ausschüttung ermöglicht, auch während der größten Finanzkrise, die wir seit Jahrzehnten erlebt haben.
 - Nach unseren Berechnungen wird das Portfolio auch nach den Immobilienverkäufen weiterhin seiner Ertragskraft behalten; dafür steht auch unsere Vermietungsleistung, die im abgelaufenen Geschäftsjahr bei rund 128.000 m² lag.

Rechtliche Hinweise:

Die Angaben der AXA Investment Managers Deutschland GmbH in diesem Monatsbericht stellen weder Entscheidungshilfen für wirtschaftliche, rechtliche, steuerliche oder andere Beratungsfragen dar, noch dürfen allein aufgrund dieser Angaben Anlage- oder sonstige Entscheidungen gefällt werden. Mit diesem Dokument sollen lediglich Ihre eigenen Investmententscheidungen vereinfacht werden. Infolge vereinfachter Darstellungen vermag dieses Dokument nicht sämtliche Informationen darzustellen und könnte daher subjektiv sein. Die enthaltenen Meinungsäußerungen geben unsere aktuelle Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung wieder, die sich jederzeit ohne Hinweis ändern kann. Ein Kauf von Investmentfondsanteilscheinen erfolgt ausschließlich auf Basis der jeweils gültigen Verkaufsprospekte und den darin enthaltenen Informationen. Es ist nicht gestattet, von dem Verkaufsprospekt abweichende Auskünfte oder Erklärungen abzugeben. Von solchen abweichenden Auskünften oder Erklärungen distanzieren wir uns inhaltlich hiermit ausdrücklich, insbesondere in Bezug auf abweichende Auskünfte und Erklärungen der von uns benannten Vertriebspartner und Informationsstellen und sonstigen Dritten. Die Verkaufsprospekte sowie Jahres- und Halbjahresberichte erhalten Sie kostenlos bei AXA Investment Managers Deutschland GmbH • Bleichstraße



2-4 • 60313 Frankfurt/Main oder unseren Vertriebspartnern sowie unter www.axa-im.de. Vor jeder Transaktion sollte eine ausführliche und an der Kundensituation ausgerichtete Beratung erfolgen. Im Rahmen dieser Beratung werden Sie auch über die Kosten und Gebühren, die mit dem Erwerb eines der hier aufgeführten Produkte verbunden sind, aufgeklärt. AXA Investment Managers Deutschland GmbH und/oder ihre Konzerngesellschaften können bei der Erbringung von Wertpapierdienstleistungen Zuwendungen (Provisionen, Gebühren oder sonstige Geldleistungen sowie alle geldwerten Vorteile) annehmen und / oder gewähren.

Die im vorliegenden Monatsbericht enthaltenen Informationen stellen kein Vertragsangebot bzw. keine Anlageberatung oder -empfehlung durch AXA Investment Managers Deutschland GmbH dar. Sie geben lediglich eine zusammenfassende Darstellung der Produktmerkmale wieder. Diese Informationen können eine individuelle anleger- und anlagegerechte Beratung mithin nicht ersetzen. Sofern Sie eine Anlageberatung oder eine Aufklärung über die mit dem Erwerb von Anteilen an Investmentfonds verbundenen Risiken oder über die steuerliche Behandlung der Investmentfonds wünschen, bitten wir Sie, sich mit Ihrem Finanz- bzw. Steuerberater in Verbindung zu setzen.

Die in diesem Monatsbericht enthaltenen Informationen, Daten, Zahlen, Aussagen, Analysen, Prognose- und Simulationsdarstellungen, Konzepte sowie sonstige Angaben beruhen auf unserem Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Erstellung. Dennoch kann es zu unbeabsichtigten fehlerhaften Darstellungen kommen. Auch können die genannten Angaben jederzeit ohne Hinweis geändert werden. Eine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Angaben wird nicht übernommen. Insbesondere besteht keine Pflicht, nicht mehr aktuelle Angaben zu entfernen oder als solche zu kennzeichnen.

An Vermittler, z.B. Kreditinstitute bzw. Berater werden gewöhnlich von der eingeschalteten Vertriebsgesellschaft wiederkehrend Zuwendungen gewährt. Diese Zuwendungen werden zur Vertriebs- und Marketingunterstützung verwendet. Sollten Sie nähere Informationen wünschen, welches Provisionsmodell bei Ihrem konkreten Fall Anwendung findet, wird Ihnen Ihr Vermittler bzw. Berater auf Nachfrage gern Auskunft erteilen.

Bitte beachten Sie, dass der AXA Immoselect seit dem 01.01.2011 nicht mehr in Österreich zum Vertrieb zugelassen ist.