

Unser Plan: Wiederöffnung 2011 / **AXA Immoselect**

Bitte beachten Sie, dass die Rücknahme der Anteile vom AXA Immoselect mit Wirkung zum 17.11.2009 ausgesetzt wurde. Das bedeutet, dass alle Verkaufsaufträge, die zur Ausführung seit dem 17.11.2009 nach 11.30 Uhr (Orderannahmeschluss) eingereicht wurden, nicht mehr ausgeführt werden. Zudem wurde die Ausgabe neuer Anteilsscheine mit Wirkung zum 27.04.2011, 11.30 Uhr (Orderannahmeschluss) vorübergehend ausgesetzt. Das bedeutet, dass die nach diesem Zeitpunkt eingehenden Kaufaufträge nicht ausgeführt werden. Weitere Informationen finden Sie auf der Website www.axa-im.de. Hier werden wir Sie über die Wiederaufnahme der Ausgabe wie Rücknahme von Anteilen informieren.

Nur für Vertriebspartner

Der Countdown läuft

Dabeibleiben lohnt sich

SEIT DEM 17. NOVEMBER 2009 IST DIE RÜCKNAHME VON ANTEILSCHEINEN DES AXA IMMOSELECT AUSGESETZT, WIE BEREITS VOM 28. OKTOBER 2008 BIS ZUM 29. AUGUST 2009. JETZT HABEN WIR EIN AMBITIONIERTES ZIEL: SPÄTESTENS AM 16. NOVEMBER 2011 SOLL DER FONDS WIEDER GEÖFFNET WERDEN.



Gelingen kann das aber nur, wenn Sie uns vertrauen und Sie und Ihre Kunden davon überzeugt sind, dass es sich auch nach der Wiederöffnung lohnt, im Fonds zu bleiben. Nur wenn mindestens 70% der Anleger dem AXA Immoselect die Treue halten, wird die Öffnung ein Erfolg.

Nur mit Ihrer Hilfe können wir verhindern, dass der Fonds am Ende doch aufgelöst werden muss – die sicherlich schlechtere Lösung für alle Anteilseigner, ob sie nun im Fonds bleiben wollen oder nicht: Bei einer Auflösung wären zunächst keine Anteilscheinrückgaben mehr möglich; stattdessen erhielte man sein Kapital in halbjährlichen Abschlagszahlungen über vermutlich drei Jahre oder länger verteilt zu-

rück. Und von einer Erholung der Immobilienmärkte kann man dann auch nicht mehr profitieren, weil ein Fonds, der aufgelöst wird, kaum noch erfolgreich gemanagt werden kann.

In dieser Broschüre lesen Sie, wie wir den Fonds auf die Öffnung im Herbst vorbereiten. Erfahren Sie, wie wir den AXA Immoselect zukunftsfähig machen wollen. Und warum es sich für Ihre Kunden lohnt, ihre Fondsanteile zu behalten.

Vertrauen zahlt sich aus

Es gibt gute Gründe, seine Anteile am AXA Immoselect zu behalten.

Den **positiven Immobilienmarktausblick:** Nach unserer Markteinschätzung lässt Europa die Rezession hinter sich – die Mieten steigen und die Immobilienpreise legen zu. Warum sollte man sich jetzt von einem Immobilienfonds trennen, der gut diversifiziert ist und regelmäßig Erträge ausschüttet? Und der von einem erfahrenen Team gemanagt wird, das die Unwägbarkeiten der Märkte aus eigener Erfahrung kennt und bei aktivem Management für die kommenden Jahre Vermietungserfolge und stabile Ausschüttungen erwartet.

Die **faire Bewertung:** Jedes Objekt eines offenen Immobilienfonds muss gemäß der Vertragsbedingungen des Sondervermögens mindestens einmal jährlich von

einem unabhängigen Gutachter bewertet werden. In Sondersituationen – etwa bei Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren wie dem Ausfall eines bedeutenden Mieters – müssen außerturnsmäßig Bewertungen durchgeführt werden. Sie gewährleisten, dass die Objekte laufend korrekt erfasst werden. Unseres Erachtens haben wir in den vergangenen Monaten unsere Hausaufgaben gemacht. Daher und wegen der guten Marktlage halten wir nach derzeitiger Markteinschätzung Wertzuwächse nach der Wiederöffnung für möglich.

Wir werden dem **Wunsch der Mehrheit der Anleger folgen.** Wenn diese mehrheitlich aus dem Fonds aussteigen wollen, sollte allerdings Folgendes beachtet werden: Innerhalb von vermutlich drei bis fünf Jahren müssten wir alle Objekte verkaufen, was sich ungünstig auf die Preise auswirken kann. Hinzu kommt, dass die Anleger den Liquidationserlös nicht



sofort bekämen, sondern in Abschlagszahlungen. Zahlungen fließen immer erst, wenn Immobilien verkauft worden sind. Selbst wenn ein Anleger jetzt dringend Geld brauchte, bekäme er es nur über mehrere Jahre verteilt. Anleger, die mit dem Fonds zufrieden sind, wären durch die Auflösung von der Markterholung abgeschnitten; ein gut rentierliches Investment würde zwangsbeendet. Beides gilt es zu vermeiden!

Und was tun wir?

Damit der Fonds nach der Öffnung nicht in Schwierigkeiten gerät, sind wir zurzeit verpflichtet, Immobilien zu verkaufen. Ziel ist, mindestens 30% Liquidität für die Rückgabe von Anteilen zu schaffen. Da wir etwa zwei Drittel unseres Immobilienbestands behalten möchten, können wir

bei den Verkäufen wählerisch sein. Wir trennen uns von den Objekten, für die wir bestmögliche Preise erzielen, oder die wir auch sonst verkauft hätten.

Ganz im Sinne Ihrer Kunden.

Es lohnt sich, der Versuchung zu widerstehen

Natürlich ist es für manchen Anleger trotz der guten Marktausichten verlockend (oder aufgrund seiner Finanzplanung sogar erforderlich), seine Anteile nach der Öffnung zurückzugeben. Aber wenn viele so denken, können wir den Rückgabewünschen nicht entsprechen und der Fonds wird aufgelöst. Das ist sicher nicht im Sinne der Anleger, die ihre Anteile ursprünglich als langfristige Immobilienanlage erworben haben.

Wenn hingegen viele Anleger ihre Anteile behalten, kann dies für alle eine Chance sein.

Dies setzt aber gegenseitiges Vertrauen voraus. Genau das ist unser Ziel. Wir wollen Vertrauen schaffen, damit sich möglichst wenige Anleger von ihren Anteilen trennen. Deshalb werden wir in Zukunft noch mehr Wert auf Transparenz legen.



„Gemeinsam haben wir es in der Hand, ob der AXA Immoselect wieder eine Erfolgsgeschichte wird.“

Stephan Heitz
Geschäftsführer (CEO), AXA Investment Managers
Deutschland GmbH

Stabile Erträge durch Qualitätsimmobilien



“ Eine Auflösung des Fonds wäre für alle Anleger eine schlechtere Lösung. ”

Achim Gräfen
Geschäftsführer, AXA Investment Managers Deutschland GmbH

Daten und Fakten

WKN	984645
ISIN	DE0009846451
Geschäftsjahresende	30. April
Ertragsverwendung	ausschüttend
Fondsauflegung	03.06.2002
Fondswährung	EUR
Fondsvermögen	2.588.554.623 EUR
Wertentwicklung ¹	
1 Jahr	- 4,6%
3 Jahre	0,4%
5 Jahre	11,0%
seit Fondsauflegung	33,3%
Ø Nettomietrendite ²	5,0%
Objekte gesamt	67
Vermietungsstand	90,2%
Ausgabeaufschlag	5,00%
Verwaltungsvergütung	0,60% ³

¹ Hinweis: Die frühere Wertentwicklung ist kein Indikator für die Zukunft. Wertentwicklung nach BVI-Methode. Als Basis für die Berechnung der Wertentwicklung werden die Anteilwerte (= Rücknahmepreise) herangezogen, unter Hinzurechnung zwischenzeitlicher Ausschüttungen, die kostenfrei reinvestiert werden. Ausgabeaufschläge finden hier keine Berücksichtigung.

² Die durchschnittliche Nettomietrendite wird aus der durchschnittlichen Bruttomietrendite (dem Verhältnis der Jahresmieten sowie sonstigen Erträge ohne Betriebskosten zum Wert der Liegenschaften) abgeleitet und berücksichtigt die objektbezogenen Aufwendungen wie z.B. Instandhaltungskosten und nicht umlagefähige Betriebskosten.

³ Zzgl. bis zu 0,1% performanceabhängig

Quelle: AXA Investment Managers Deutschland GmbH Stand: 30.04.2011

Der AXA Immoselect ist ein von der AXA Investment Managers Deutschland GmbH verwalteter offener Immobilien-Publikumsfonds. Er investiert in ganz Europa, mit Schwerpunkt auf gewerblich genutzten Immobilien wie Büro- und Verwaltungsgebäuden, gemischt genutzten Objekten, Einzelhandelsimmobilien, Logistikimmobilien und Hotels. Bei der Objektauswahl legen wir Wert auf Mieter mit einer guten Bonität – so wie bei den Objekten in dieser Broschüre.

Fondsmanager Ian Gordine und sein Team haben stets darauf geachtet, dass der Fonds regelmäßig Erträge ausschüttet – auch in den schwierigen Jahren der Finanz- und Immobilienmarktkrise. Denn darauf legen viele Immobilienfondsanleger Wert.

Auch für das Geschäftsjahr 2010/2011 werden wir – dank stabiler Mieteinnahmen – voraussichtlich wieder eine Ausschüttung beschließen können. Die Ertragskraft des Fonds ist ungebrochen. Nach wie vor verfügt er über ein hervorragendes Immobilienportfolio mit stabiler Nettomietrendite.



Offene Immobilienfonds: Neuregelungen der Rückgabemodalitäten ab 2013

Offene Immobilienfonds haben eine Besonderheit: Sie legen in Immobilien an – und zwar langfristig, weil der Wert von Immobilien oft erst langfristig steigt. Die Anleger können sich (in der Regel) aber jederzeit und damit kurzfristig von ihren Anteilen trennen. Jahrzehntlang war dies unproblematisch. Nach dem Zusammenbruch von Lehman Brothers und der anschließenden Finanz- und Immobilienmarktkrise waren viele Anleger aber so verunsichert, dass sie in großem Umfang Anteile zurückgaben. Das Konzept des offenen Immobilienfonds stieß an seine Grenzen. Einige Kapitalanlagegesellschaften waren gezwungen, die Anteilscheinrücknahme für ihre Immobilienfonds zeitweise auszusetzen.

Inzwischen hat der Gesetzgeber reagiert und mit dem Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz (AnFuG) die gesetzliche Grundlage neu geregelt. Folgende Regelungen hinsichtlich der Rückgabemodalitäten traten am 8. April 2011 in Kraft:

- Bei Rückgaben von mehr 30.000 Euro je Anleger und Kalenderhalbjahr gelten Mindesthalte- und Rückgabefristen.
- Bestehende Fonds müssen zunächst ihre Vertragsbedingungen ändern, bevor die Neuregelung auf sie Anwendung findet.
- Umzusetzen ist das Gesetz bis zum 1. Januar 2013, wobei Sondervermögen, deren Anteilscheinrücknahme am 31. Dezember 2012 ausgesetzt war, eine längere Umsetzungsfrist gewährt wird (sechs Monate nach Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilscheinen).

Für Privatanleger bedeutet dies, dass sie zu den dann festgelegten Rückgabeterminen über Anteile im Gegenwert von bis zu 30.000 Euro je Kalenderhalbjahr und Fonds ohne Einhaltung der Mindesthalte- und Kündigungsfristen verfügen können.

Im Detail

Der Weg zur Wiederöffnung



Wie wird verkauft?

Verkauft werden insbesondere Immobilien, die wir langfristig für weniger interessant halten. Dabei achten wir darauf, dass das Portfolio diversifiziert bleibt. Wir haben 33 Immobilien mit einem Wert von etwa 1,6 Mrd. Euro für den Verkauf ausgewählt und holen Angebote ein. Endgültig verkauft werden Objekte im Wert von etwa 1 Mrd. Euro – und zwar jene, für die uns angemessene Preise geboten werden.

Im Mai 2011 haben wir uns bereits von der Büroimmobilie „Via Viola“ in Rom getrennt – und das mit Gewinn. Die Bruttoliquiditätsquote des Fonds ist dadurch um zwei Prozentpunkte von 10% auf 12% gestiegen.

Dass die Wahl auf die „Via Viola“ gefallen ist, lag aber nicht nur am guten Preis. Ebenso wichtig war, dass die Mietverträge nur noch Laufzeiten von etwa vier Jahren hatten und eine Anschlussvermietung nicht garantiert war.

Oberstes Gebot bei allen Verkäufen ist die Fairness gegenüber den Anlegern, die auch nach der Öffnung im Fonds bleiben. Wir achten genau darauf, dass das verbleibende Portfolio zukunftsfähig ist – denn nur dann lohnt es sich für Ihre Kunden, ihre Anteile zu behalten. Und das wollen wir.

So machen wir den Fonds zukunftsfähig

- Wir haben im Geschäftsjahr 2010/2011 rund 128.000 m² neu- bzw. anschlussvermietet.
- Wir haben im Mai 2011, dem ersten Monat des neuen Geschäftsjahres, weitere rund 54.000 m² neu- bzw. anschlussvermietet. Mit dieser Fläche erzielen wir fast ein Zehntel der Mieteinnahmen des Fonds.
- Wir haben jede einzelne Immobilie auf potenzielle Risiken überprüft. Wo Anlass zu Zweifeln bestand, haben wir die Gutachter informiert, damit sie die Bewertung überprüfen konnten. Wir haben den Mut gehabt, uns der Realität an den Immobilienmärkten zu stellen.
- Wir haben ein Portfolio aus den Immobilien zusammengestellt, die wir einzeln verkaufen möchten.

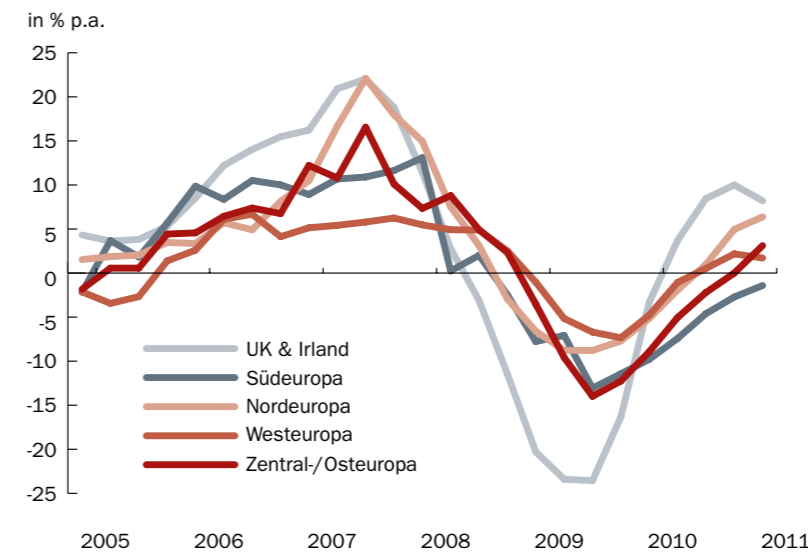
Vor der geplanten Öffnung im November 2011 wird Liquidität aufgebaut, um mögliche Anteilscheinrückgaben bedienen zu können. Angestrebt wird ein Liquiditätspolster von mindestens 30% des Fondsvolumens durch den Verkauf ausgewählter Immobilien.

Wenn der AXA Immoselect über ausreichend Liquidität verfügt und die Liquidität für die vorab geprüften Rückgabewünsche ausreicht, können wir den Fonds öffnen. Über den genauen Termin werden wir Sie rechtzeitig informieren.



Ausblick

Entwicklung der Spitzenmieten (Büroimmobilien)



Stand März 2011, Quellen: DTZ, AXA Real Estate Research

Die Immobilienmärkte folgen der Konjunktur, und die zeigt aus unserer Sicht zurzeit nach oben. Für die geplanten Verkäufe ist das ebenso günstig wie für alle Anleger. Setzen Sie auch in Zukunft auf den AXA Immoselect und sein erfahrenes Team – auf Diversifikation, regelmäßige Ausschüttungen, langfristige Stabilität und die traditionellen Stärken offener Immobilienfonds. Wie bereits im Abschnitt zu den Neuregelungen ab 2013 beschrieben, bleiben die Rückgabebedingungen für Privatanleger auch nach den Gesetzesänderungen weitgehend erhalten.

Mit dieser Broschüre beabsichtigen wir, Sie ausführlich über die aktuelle Lage des Fonds und unsere Planungen für die Wiederöffnung zu informieren. Zugleich wollen wir Ihnen und Ihren Kunden die für die Entscheidungsfindung ggf. noch benötigten Informationen bereitstellen, so dass Ihre Kunden, ggf. mit Ihrer Unterstützung, ihre eigene Entscheidung zwischen der Rückgabe von Anteilen und dem Verbleib im Fonds treffen können. Wir bedanken uns bereits heute für das entgegengebrachte Vertrauen.



“ In den letzten Monaten haben wir den AXA Immoselect zukunftsfähig gemacht. ”

Ian Gordine
Fondsmanger AXA Immoselect

AXA INVESTMENT MANAGERS DEUTSCHLAND GMBH
Bleichstraße 2–4
60313 Frankfurt am Main
www.axa-im.de

(06/11)

Wichtige Hinweise

Die Angaben von AXA Investment Managers in diesem Dokument 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 der 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 der AXA Investment Managers Deutschland GmbH, Bleichstraße 2–4, 60313 Frankfurt am 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 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 Dokument enthaltenen Informationen stellen kein Vertragsangebot bzw. keine Anlageberatung oder -empfehlung durch AXA Investment Managers dar. Sie geben lediglich eine zusammenfassende Darstellung der Produktmerkmale sowie die beabsichtigte Strategie des Fondsmanagements zum Zeitpunkt der Erstellung 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 Dokument enthaltenen Informationen, Daten, Zahlen, Aussagen, Analysen, Prognose- und Simulationsdarstellungen, Konzepte sowie sonstigen Angaben beruhen auf unserem Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Erstellung. Dennoch kann es unbeabsichtigt zu 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 oder Berater, werden gewöhnlich von der eingeschalteten Vertriebsgesellschaft wiederkehrend Zuwendungen gewährt. Diese Zuwendungen werden zur Vertriebs- und Marketingunterstützung verwendet. Sollten Sie nähere Informationen darüber wünschen, welches Provisionsmodell in Ihrem konkreten Fall Anwendung findet, wird Ihnen Ihr Vermittler auf Nachfrage gern Auskunft erteilen.

Sofern im Einzelfall nicht anders angegeben: Stand Juni 2011, Quelle AXA Investment Managers.