

# AXA Immoselect

## Nachgefragt

19. Oktober 2011

Wie und warum?

# Fragen und Antworten zur Fondsabwicklung (Auflösung)

## 1. Gründe für die Auflösung des AXA Immoselect

1.1 In den letzten Monaten wurde intensiv an der Wiederöffnung des AXA Immoselect gearbeitet. Was sind die Ursachen und Gründe für die Entscheidung den Fonds aufzulösen mithin abzuwickeln?

Die Wiederöffnung war unser Ziel. Nun jedoch werden wir den AXA Immoselect geordnet und Schritt für Schritt nachvollziehbar auflösen. Wichtig für den Anleger ist, dass dies absolut **fair** ablaufen wird und alle Anleger **gleichberechtigt** sein werden. Was es zu verteilen gibt, wird **gerecht** verteilt werden.

Die Gleichbehandlung aller Anleger ist gesetzlich vorgeschrieben. Für uns steht sie an oberster Stelle, gleich ob es sich um einen Großanleger oder einen kleinen Sparer handelt. Das heißt, keiner wird bei der Auflösung des Fonds durch frühes oder spätes Handeln einen Vor- oder Nachteil gegenüber Mitinvestoren haben. Neben der Gleichbehandlung der Anleger werden wir zusätzlich alles daran setzen, das bestmögliche Ergebnis für die Anleger zu erzielen.

Wir haben lange für die Wiederöffnung gekämpft – solange, bis uns klar wurde, dass wir unter den gegebenen Umständen nur mit einer Auflösung des Fonds das Beste für die Anleger erreichen können. Wir mussten erkennen, dass die Wünsche der Anleger unserem Ziel entgegenstanden, den Fonds wieder zu öffnen. Ein Großteil der Anleger wollte – das ergaben unsere wiederholten Befragungen von Beratern und Vermittlern – ihre Anteile bei einer Öffnung sofort in Bargeld eintauschen, sprich verkaufen.

### Liquidität

Wesentliches Kriterium bei der Entscheidung über die Wiederöffnung eines Fonds ist das zu erwartende Verhalten der Anleger. Die zur Verfügung stehende Liquidität muss ausreichen, um neben der Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung alle Rückgabewünsche der Anleger bedienen zu können. Haben jedoch mehr Anleger die Absicht, ihre Anteile zurückzugeben als Liquidität vorhanden ist, muss der Fonds kurz nach einer Wiederöffnung wieder schließen. Genau dieses Szenario zeichnete sich ab.

Unter diesen Umständen kann es nicht zur Wiederöffnung kommen. Die-

Wir setzen um, wofür sich unsere Anleger entschieden haben – und das fair und transparent.



Stephan Heitz  
Geschäftsführer (CEO)  
AXA Investment Managers  
Deutschland GmbH

jenigen, die ihre Anteile schnell zurückgegeben hätten, wären an ihr Geld gekommen. Alle anderen Anleger hätten jedoch länger auf die Auszahlung ihrer Einlagen warten und die Risiken tragen müssen, die mit einer erneuten Fondsschließung verbunden sind.

In enger Abstimmung mit unseren Vertriebspartnern fanden wir heraus, dass sehr viele Anleger aus persönlichem Liquiditätserfordernis ihre Anteilscheine zurückgeben wollen. Dies führte zu der Erkenntnis, dass die Basis für eine nachhaltige Wiederaufnahme der Anteilsscheinrückgabe unter Wahrung des Grundsatzes der Gleichbehandlung aller Anleger fehlt.

### Marktumfeld

Wir hätten zudem den Fonds nur öffnen können, wenn es uns gelungen wäre, durch Immobilienverkäufe die notwendige Liquidität zu schaffen. Aber auch hier gilt unser Grundsatz, dass der Anleger zuerst kommt: Wir möchten Notverkäufe unter Wert vermeiden und wir „verramschen“ keine guten Immobilienbestände, nur um unter allen Umständen wieder öffnen zu können.

Der Immobilienmarkt hat sich an vielen Standorten zuletzt leider erneut negativ entwickelt – als Stichwörter seien hier nur die Finanzmarkturbulenzen und die Eurokrise erwähnt – insbesondere, weil die Kaufinteressenten unter dem Eindruck der jüngsten Ereignisse jetzt noch mehr Zeit für eine Entscheidung brauchen.

Eine weitere Möglichkeit, die sich scheinbar anbot, wäre gewesen, zunächst nur das „Tafelsilber“ des Portfolios zu verkaufen. Das aber wäre grob ungerecht gegenüber den Anlegern gewesen, die im Fonds verbleiben wollen. Sie hätten dann ein qualitativ schlech-

teres Portfolio gehabt. Auch diese Vorgehensweise schied aufgrund des Verstoßes gegen die Gebote der Gleichbehandlung aller Anleger, der Gerechtigkeit und der Fairness aus.

Insgesamt sind wir aufgrund der Umstände daher nicht in der Lage, den Fonds wieder zu öffnen. In einem solchen Fall ist es selbstverständlich, eine Entscheidung zu treffen, die das Beste für die Anleger ermöglicht. Und das heißt, den Fonds geordnet aufzulösen.

Jetzt haben wir Zeit (bis Oktober 2014), um für jedes unserer Objekte einen guten Preis auszuhandeln und so das bestmögliche Ergebnis für alle Anleger zu erreichen.

### 1.2 Warum konnte das Ziel Wiederöffnung des Fonds nicht erreicht werden?

Uns war klar, dass die Wiederöffnung eine sehr ambitionierte Aufgabe sein würde. Von sehr vielen Seiten wurde der Wunsch vorgetragen, alles daran zu setzen, den Fonds zu erhalten und eine Fortführungsmöglichkeit zu finden. Einige innovative Ansätze, die wir bereits vor Veröffentlichung des Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetzes durchdacht und aufbereitet hatten, konnten jedoch aus rechtlichen Gründen nicht realisiert werden. Deshalb sind wir, nachdem seit April dieses Jahres die rechtlichen Rahmenbedingungen durch Veröffentlichung des Gesetzes feststanden, dem einzigen zulässigen Ansatz gefolgt. Das bedeutete Liquiditätsschaffung zur Wiederöffnung.

Auf der einen Seite haben wir ein Verkaufsportfolio definiert, um die notwendige Liquidität zu schaffen und die Immobilien in den Markt

gegeben. Auf der anderen Seite haben wir viel Energie in die notwendige Überzeugungsarbeit investiert, um möglichst vielen Anlegern die Qualität des Produktes aufzuzeigen und damit auch den Anlegern die Entscheidung zu erleichtern, nach einer Wiederöffnung im Fonds zu verbleiben.

Zahlreiche Aspekte hatten uns in den letzten Monaten zuversichtlich gestimmt, dass das Ziel Wiederöffnung zu schaffen sei. Hierzu zählte die zwischenzeitlich eingelebte Normalität nach der Finanzkrise 2008 an vielen unserer Immobilienstandorte, belegt durch unsere deutlichen Vermietungserfolge in den letzten 18 Monaten.

Auch das zwischenzeitliche Wiederaufleben der Nachfrage nach Immobilien und die Markt- und Preisentwicklung an einigen Standorten stimmten uns verhalten positiv, selbst wenn das Umfeld für Offene Immobilienfonds durch Meldungen über geplante Auflösungen von Fonds sehr unruhig blieb.

Mit den Ereignissen, die derzeit als „Eurokrise“ umschrieben werden und ihren (vorläufigen) Höhepunkt im August/September 2011 mit einem Einbruch der Börsen erreicht haben, müssen wir jedoch feststellen, dass die Interessenten mit denen wir über Immobilientransaktionen verhandeln, in dem gegebenen Umfeld zeitnah keine Entscheidungen treffen wollen.

Wir wissen inzwischen durch intensiven Austausch mit unseren Vertriebspartnern, dass der von den Anlegern am weitaus meisten genannte Grund für die Rückgabe von Anteilen der Wunsch nach Liquidität ist.

Die Umfragen unter Vertriebspartnern haben ergeben, dass bei der

Rückgabemotivation der Anleger der Abfragepunkt „Unzufriedenheit mit dem Immobilienportfolio oder dem Fondsmanager AXA“ einen untergeordneten Stellenwert hat. Die Möglichkeit durch Verbesserung unserer Leistungen Kunden von einem Verbleib im Fonds zu überzeugen, ist uns somit in den meisten Fällen leider nicht gegeben. Die Ereignisse der letzten Wochen mit der neuen Unsicherheit an den Börsen haben nicht dazu beigetragen, dass Anleger die notwendige Liquidität aus einem anderen Segment ihrer Anlagen nehmen können oder wollen.

Wir wissen inzwischen sehr zuverlässig, dass die Höhe der zu erwartenden Anteilscheinrückgaben deutlich höher sein wird als die Liquidität, die wir schaffen können. Bei einer Wiederaufnahme der Anteilscheinrücknahme bestand das Risiko, dass der Fonds innerhalb kurzer Zeit wieder geschlossen werden müsste. Dieses Risiko konnten wir nicht eingehen, weil für uns das Prinzip der Gleichbehandlung, Gerechtigkeit und Fairness gegenüber allen Anlegern gilt.

### 1.3 Kann die Auflösung des Fonds nicht doch noch vermieden werden?

Nein, wir haben keine Alternative zur Auflösung des Fonds. Das bedauern wir. Die Gleichbehandlung aller Anleger ist gesetzlich vorgeschrieben und kann unter den gegebenen Umständen nur durch die Auflösung des Fonds und die Rückzahlung der Anteile sichergestellt werden. Wir bieten nun alle 66 Immobilien und Immobilienbeteiligungen zum Verkauf an – ein Vorteil für die Anleger, für die wir das Beste erreichen wollen. Der Balanceakt, sowohl ein ausgewogenes Verkaufsportfolio zur Schaffung von Liquidität festzulegen als

auch ein attraktives Restportfolio zu bewahren, ist beendet. Alle Immobilien werden nun ohne zusätzlich erhöhten Zeitdruck im Interesse aller Anleger zu den besten Marktpreisen verkauft.

## 2. Ablauf der Fondsauflösung und Kapitalrückzahlung an die Anleger

### 2.1 Welche Schritte sind zur Auflösung notwendig?

Um den Verkauf des gesamten Immobilienbestandes für die Anleger zu ermöglichen, müssen wir zuerst die Verwaltung des Sondervermögens entsprechend den gesetzlichen Regelungen des Investmentgesetzes und der Vertragsbedingungen des Sondervermögens kündigen. Dies ist durch AXA Investment Managers Deutschland GmbH (AXA IM) mit einer Frist bis zum 20. Oktober 2014 geschehen.

Die Verkaufsaktivitäten werden somit sofort auf das Gesamtportfolio ausgedehnt. Alle Immobilien, die sich derzeit noch im Portfolio befinden, sind innerhalb der Kündigungsfrist durch AXA IM in ihrer Eigenschaft als Fondsmanagerin entsprechend den aufsichtsrechtlichen Bestimmungen zu veräußern. Wir verkaufen nun den gesamten Immobilienbestand, und zwar zu den besten erzielbaren Preisen. Schritt für Schritt erhalten die Anleger die so erzielte Liquidität ausgezahlt, soweit diese Erlöse nicht zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigt werden bzw. Gewährleistungszusagen aus den Veräußerungsgeschäften oder zu erwartende Auseinandersetzungskosten\* den Einbehalt im Sondervermögen verlangen.

AXA IM wird zum Kündigungsstichtag im Falle des Verkaufs sämtli-

Wichtig ist, seine Strategie zu ändern, wenn sich die Umstände ändern.



Achim Gräfen  
Geschäftsführer  
AXA Investment Managers  
Deutschland GmbH

cher Vermögensgegenstände einen Auflösungsbericht, andernfalls einen Zwischenbericht verfassen. Der jeweilige Bericht wird inhaltlich den Anforderungen eines Jahresberichtes nach § 44 Absatz 1 InvG entsprechen.

Sobald die Kündigung wirksam ist, gehen das Sondervermögen und damit das Eigentum an den dann noch im Sondervermögen befindlichen Vermögensgegenständen automatisch per Gesetz von AXA IM auf die Depotbank (Sal. Oppenheim jr. & Cie. AG & Co. KGaA) über.

Sollten wir den gesamten Immobilienbestand bis zum 20. Oktober 2014 nicht verkaufen können, führt die Depotbank diese Aufgabe fort. Sie wird dann auch die Erträge aus

\* Beispielsweise zu erwartende Kosten der Fondsauflösung

den Verkäufen an die Anleger auszahlen, voraussichtlich ebenfalls auf halbjährlicher Basis.

## 2.2 Wer kümmert sich um die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Fonds?

AXA Investment Managers Deutschland GmbH wird bis zum Ablauf der Kündigungsfrist am 20. Oktober 2014 weiterhin das Sondervermögen verwalten und für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung sorgen.

## 2.3 Warum kann der Fonds nicht in kürzerer Zeit abgewickelt werden?

Der vorgesehene Zeitraum ist notwendig, um das Immobilienportfolio zu bestmöglichen Preisen zu veräußern. Er hilft, Notverkäufe unter Zeitdruck zu vermeiden, um einen möglichst hohen Kapitalrückfluss zu erzielen. Das ist die Grundlage dafür, das bestmögliche Ergebnis für die Anlegergemeinschaft zu erreichen. Wir werden die sich bietenden Möglichkeiten nutzen und die Immobilien im Interesse der Anleger zwar zügig, aber nicht zu jedem Preis verkaufen. Der vorgesehene Zeitraum beträgt rund drei Jahre.

Alle 66 Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften werden veräußert. Zu beachten ist, dass Immobilientransaktionen grundsätzlich wesentlich länger dauern als beispielsweise Wertpapiertransaktionen. Immobilien werden nicht an der Börse gehandelt, sondern in einem zeitaufwändigen Prozess verkauft. Dieser umfasst die Suche nach Kaufinteressenten meist unter Einschaltung von Maklern, die Prüfung durch den Käufer (Due Diligence), die Kaufpreis- und Vertragsverhandlungen, die käuferseitige Bereitstellung des Kaufprei-

ses ggf. inkl. Bankfinanzierung und die Kaufvertragsabwicklung. Für alle Schritte, die wir beeinflussen können, stehen Fachleute der AXA Real Estate mit ihrem Wissen und ihrer Erfahrung zur Verfügung.

## 2.4 Wie erfolgt die Kapitalrückzahlung an die Anleger?

Mit halbjährlichen Kapitalrückzahlungen wird jeweils ein Teilbetrag des Anteilwertes an jeden Anleger zurückgezahlt. Die erste Kapitalrückzahlungsrate soll im April 2012 erfolgen. Hierbei werden alle Anleger gleich behandelt. Die Höhe ist von den bis dahin durchgeführten Objektverkäufen abhängig und steht heute noch nicht fest. Vor der Auszahlung an die Anleger werden Beträge abgezogen, die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung sowie für Gewährleistungszusagen aus den Veräußerungsgeschäften benötigt werden. Ebenso können zu erwartende Auseinandersetzungskosten\* den Einbehalt im Sondervermögen erforderlich machen.

Die Kapitalrückzahlung erfolgt jeweils in Höhe eines festgelegten Betrages pro Anteilschein zum halbjährlichen Stichtag. Der Wert des Anteilscheins wird sich nach jeder Teilrückzahlung um den zurückgezahlten Betrag reduzieren. Es ist geplant, die Kapitalrückzahlungen auf demselben Wege wie die bisherigen jährlichen Ausschüttungen zu leisten. Die steuerlich erforderlichen Daten werden wir jeweils fristgerecht veröffentlichen.

## 2.5 Wie sind Kapitalrückzahlungen steuerlich zu behandeln?

Die geplanten halbjährlichen Auszahlungen können sich aus ordentlichen Gewinnen, außerordentlichen

Gewinnen und Auszahlungen der Fondssubstanz zusammensetzen. Ordentliche und außerordentliche Gewinne werden wie die jährlichen Ausschüttungen behandelt. Bei den Auszahlungen aus der Fondssubstanz ist nach dem Erwerbszeitpunkt der Anteilscheine zu unterscheiden. Detaillierte Informationen können dem separaten „Merkblatt zur steuerlichen Behandlung von Kapitalrückzahlungen im Zusammenhang mit der Abwicklung des AXA Immoselect“ (Steuerliches Merkblatt) entnommen werden, das Sie unter [www.axa-im.de](http://www.axa-im.de) (AXA Immoselect im Fokus, Fondsdokumente, weitere Dokumente) finden.

## 2.6 Kann ich die Wertentwicklung der Anteile weiter verfolgen?

Der Anteilpreis des AXA Immoselect wird weiterhin börsentäglich ermittelt und veröffentlicht. Alle Auszahlungen, sowohl die Kapitalrückzahlungen als auch die Ausschüttungen von Erträgen, werden sich durch die damit einhergehende Verminderung der Vermögensgegenstände im Anteilpreis widerspiegeln.

## 2.7 Wird es weiterhin möglich sein Anteile des AXA Immoselect über die Börse zu verkaufen?

Die Erfahrung bei den Fonds, die ihre Auflösung bereits vor Monaten bekannt gegeben haben, zeigt, dass der Börsenhandel weiter möglich sein dürfte. Zu beachten ist, dass die Preise, zu denen der Börsenhandel stattfindet, sich ausschließlich aufgrund von Angebot und Nachfrage in einem engen Markt ergeben. Die Preisermittlung unterscheidet sich daher grundlegend von der gesetzlich vorge-

\* Beispielsweise zu erwartende Kosten der Fondsauflösung

schriebenen Anteilpreisermittlung durch die jeweilige Kapitalanlagegesellschaft. Anders als beim Börsenhandel von Aktien werden meist nur geringe Beträge pro Tag umgesetzt. Weitere Informationen zum Börsenhandel, auch zu den Chancen und Risiken, erhält der Anleger bei seinem Berater oder Kundenbetreuer.

### 2.8 Wie wird sich der Anteilwert des AXA Immoselect entwickeln?

Die Wertentwicklung des Anteilpreises kann unter den gegebenen Umständen nicht prognostiziert werden. Sie wird von den beim Verkauf der Immobilien erzielten Kaufpreisen abhängen. Dabei spielen Faktoren wie Angebot und Nachfrage am jeweiligen Immobilienstandort, die Wirtschaftsentwicklung, die Zukunftsperspektive und das Verhalten der Finanzmärkte eine entscheidende Rolle. Auch der Immobilienzustand, die Vermietungssituation und die Entwicklung im näheren Umfeld der jeweiligen Immobilie sind wertbestimmende Faktoren. Die erzielten Verkaufspreise können von den letzten durch die Sachverständigen festgestellten Verkehrswerten abweichen. Dazu kommt, dass die Verkäufe selbst Kosten verursachen.

## 3. Informationen zu den rechtlichen Rahmenbedingungen der Auflösung

### 3.1 Gibt es gesetzliche Regelungen für die Auflösung eines Offenen Immobilienfonds?

Ja, bereits vor dem Inkrafttreten des so genannten Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetzes am 8. April 2011 erlaubte das Investmentgesetz einer Kapi-

talanlagegesellschaft, die Verwaltung des Fonds zu kündigen und diesen „geordnet“ aufzulösen. Der Gesetzgeber hat, sicher motiviert durch die jüngsten Erfahrungen, die bestehenden Regelungen zwecks Rechtsklarheit und Transparenz erweitert. Auch die Vertragsbedingungen des Immobilien-Sondervermögens AXA Immoselect sahen die Möglichkeit der Auflösung infolge einer Kündigung des Verwaltungsmandats vor.

### 3.2 Auf Basis welcher rechtlichen Grundlage erfolgt die Auflösung?

Der Auflösung geht die Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens nach § 38 Absatz 1 des Investmentgesetzes (InvG) in Verbindung mit § 16 Absatz 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) voraus. Zum erklärten Kündigungsstichtag erlischt das Verwaltungsrecht der Kapitalanlagegesellschaft mit der Folge, dass per Gesetz das Sondervermögen und damit die dann noch im Sondervermögen befindlichen Objekte auf die jeweilige Depotbank übergehen (§ 39 Absatz 1 InvG). Dieses Verfahren ist auch ausführlich im Verkaufsprospekt des AXA Immoselect ebenso wie in den Allgemeinen Vertragsbedingungen des Fonds (§ 16 Absatz 3) beschrieben. Da die Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens einen außergewöhnlichen Umstand gem. § 37 Abs. 2 InvG und § 12 Absatz 4 der Allgemeinen Vertragsbedingungen des AXA Immoselect darstellt, wurde zeitgleich die finale Aussetzung der Rücknahme und Ausgabe von Anteilscheinen beschlossen.

Jetzt haben wir drei Jahre Zeit, um die Fondsobjekte zu fairen Preisen zu verkaufen.



Ian Gordine  
Fondsmanager  
AXA Immoselect

### 3.3 Ist die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) bzw. die Depotbank unterrichtet?

Ja, sowohl die BaFin als auch die Depotbank des Sondervermögens (Sal. Oppenheim jr. & Cie. AG & Co. KGaA) sind über die Auflösung des Sondervermögens informiert worden. Informationen zur Fondsauflösung werden im elektronischen Bundesanzeiger, im Halbjahresbericht zum 31. Oktober 2011 sowie im Internet auf unserer Homepage ([www.axa-im.de](http://www.axa-im.de), AXA Immoselect im Fokus) veröffentlicht. Zudem werden die Anleger von den depotführenden Stellen mittels eines dauerhaften Datenträgers über die Kündigung des Verwaltungsmandates sowie die finale Aussetzung der Anteilscheinausgabe und -rücknahme unterrichtet.

## 4. Weitere Verwaltung des Sondervermögens AXA Immoselect und Kosten

### 4.1 Fallen durch die Auflösung des Fonds bis 20. Oktober 2014 außerordentliche Kosten bzw. Aufwendungen zu Lasten der Anleger an?

Die bei der Auflösung des Fonds entstehenden Kosten und Aufwendungen entsprechen weitestgehend den Kosten und Aufwendungen, die auch bei einem Immobilienverkauf im gewöhnlichen Lebenszyklus eines Immobilien-Sondervermögens außerhalb des Auflösungsszenarios anfallen würden. Darüber hinaus sind Auseinandersetzungskosten im Zusammenhang mit der Auflösung des Sondervermögens zu erwarten.\*

Da Immobilien nun auch vor Ablauf ihrer ursprünglich angedachten Haltedauer veräußert werden, wirken sich die Kosten gegebenenfalls stärker auf das während der Haltedauer der Immobilie erzielte Gesamtergebnis (Erträge und Wertentwicklung) aus.

Folgende, nicht abschließend aufgeführte, Kosten werden dem Sondervermögen belastet: sämtliche mit der Veräußerung von Immobilien im Zusammenhang stehenden Kosten einschließlich Steuern (z.B. Makler-, Notar-, Grundbuchberichtigungskosten), Auflösungskosten für Objektfinanzierung (z.B. Gebühren, Vorfälligkeitsentschädigungen), Steuern auf Veräußerungsgewinne im Ausland direkt oder indirekt gehaltener Immobilien.

Für die Steuerzahlungen auf Veräußerungsgewinne im Ausland direkt oder indirekt gehaltener Immobilien wurden bereits in der Vergangenheit entsprechend der Investment-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung Rückstel-

lungen gebildet. Für den Teil der so genannten „latenten Steuern“, für den bisher noch keine Rückstellung gebildet wurde, vermindert sich letztlich der Kapitalrückfluss aus Verkäufen; entweder durch Steuerzahlung oder, sofern der Immobilienerwerber die so genannten „latenten Steuern“ beim Erwerb übernimmt, durch einen Abschlag auf den Kaufpreis.

### 4.2 Welche Kosten fallen für die weitere Verwaltung des Fonds an?

Bis zur Beendigung des Verwaltungsmandats und damit der Wirksamkeit der Kündigung am 20. Oktober 2014 wird die AXA Investment Managers Deutschland GmbH die vereinbarte laufende Vergütung regulär dem Sondervermögen entnehmen.

Zur Reduzierung der Kosten wird die vertraglich festgelegte Vergütung für Immobilienverkäufe von 1% auf 0,75% verringert.

### 4.3 Besteht für mein Investment eine Nachschusspflicht?

Nein, für eine Beteiligung an einem Offenen Immobilienfonds besteht keine Nachschusspflicht.

## 5. Verkauf des Immobilienbestandes

### 5.1 Aus welchen Immobilien besteht das Portfolio derzeit?

Insgesamt verfügt der AXA Immoselect über ein Immobilienportfolio von 44 direkt gehaltenen Immobilien und 22 Immobilienbeteiligungen, die im Zuge der Fondsauflösung verkauft werden müssen. Der derzeitige Immobilienbestand ist auf den Seiten

16ff. der Broschüre „Informationen zur Abwicklung und Auszahlung“ abgebildet. Zusätzlich wird eine detaillierte Übersicht der noch im Bestand befindlichen Immobilien auf der Internet-Seite [www.axa-im.de](http://www.axa-im.de) (AXA Immoselect im Fokus) abgebildet, die regelmäßig aktualisiert wird.

### 5.2 Wurden auch während der Aussetzungen der Anteilscheinrücknahme Immobilien verkauft?

Seit der ersten Aussetzung der Anteilscheinrücknahme am 28. Oktober 2008 wurden neun Immobilien mit Verkehrswerten von zusammen rund 312,79 Mio. Euro für insgesamt 315,32 Mio. Euro verkauft:

- April 2009: Deutschland, Mannheim, Q7, Planken
- Mai 2009: Deutschland, Köln, Ehrenstraße
- Juni 2009: Italien, Mailand, Via Nizzoli
- August 2009: Deutschland, Düsseldorf, Königsalles
- November 2009: Italien, Rom, Via Calabria
- Juni 2010: Frankreich, Paris, Rue Cambacères
- November 2010: Frankreich, Paris, Rue la Fayette
- Januar 2011: Deutschland, Rosenheim, Münchener Straße
- Mai 2011: Italien, Rom, Via Viola

### 5.3 Warum konnte bisher nicht eine größere Anzahl an Immobilien verkauft werden? Sind die Verkaufschancen jetzt besser?

Die Folgen der Finanzmarktkrise haben letztendlich zur „Schlie-

ßung“ des AXA Immoselect geführt, da viele Investoren ihre Anlagen neu ordnen bzw. Liquidität vorhalten wollten. Zeitgleich brach die Nachfrage nach Immobilien ein, auch bedingt durch mangelnden oder erschwerten Zugang zu Bankfinanzierungen. Eine Erholung einzelner Teilmärkte setzte zwar zwischenzeitlich ein; beispielsweise stiegen die Preise für Immobilien in absoluten Spitzenlagen nennenswert. Für den größten Teil des Immobilienmarktes steht die Erholung nach unserer Auffassung jedoch erst am Anfang oder hat noch nicht richtig begonnen. Insbesondere bedingt durch die Entwicklung an den Finanzmärkten in den Monaten August/September 2011 sind derzeit teilweise auch erneut negative Entwicklungen an den Immobilienmärkten zu beobachten.

Das Fondsmanagement hat bis zuletzt für eine Wiederöffnung des AXA Immoselect gekämpft. Dabei waren die Interessen der Anleger zu beachten, die ihre Anteilscheine zurückgeben wollten, nämlich der Wunsch nach schnellstmöglicher Rückzahlung ihrer Anteile zu einem möglichst hohen Anteilpreis. Gleichzeitig durften aber auch die Interessen derjenigen nicht außer Acht gelassen werden, die weiter investiert bleiben wollten, mithin ein ausgewogenes Restportfolio an Immobilien mit stabilen Erträgen wünschten. Bei beiden Anlegergruppen stand für die Arbeit des Fondsmanagements im Vordergrund, bestmögliche Preise bei den Immobilienverkäufen zu erzielen. Gegebenenfalls hinzunehmende Preisabschläge hätten beide Anlegergruppen betroffen.

Angemessene Preise waren bei vielen Immobilien aufgrund der unruhigen Marktsituation nicht zu

erzielen. Nach einer potenziellen Markterholung wurden bessere Verkaufschancen prognostiziert. Dies führte dazu, dass sehr sorgfältig zwischen der Notwendigkeit, Liquidität zu schaffen, und dem Vermögenserhalt abzuwägen war – und dies unter zunehmendem Zeitdruck, der auch den Kaufinteressenten nicht verborgen blieb.

Jetzt ist die Situation für alle Beteiligten klar. Der Fonds wird aufgelöst. Wir planen, alle Immobilien bis 20. Oktober 2014 zu verkaufen. Wir sind zuversichtlich, bis dahin alle oder zumindest den weitestgrößten Teil der Immobilien zu bestmöglichen Preisen verkaufen zu können.

#### 5.4 Gibt es eine zeitliche Beschränkung, um die derzeit im Bestand befindlichen Immobilien zu verkaufen?

Das Fondsverwaltungsmandat wurde durch AXA Investment Managers Deutschland GmbH zum 20. Oktober 2014 gekündigt. Es ist geplant, bis zu diesem Termin alle Immobilien und Immobilienbeteiligungen zu veräußern und die Verkaufsprozesse abzuschließen. Immobilien- und Immobilienbeteiligungsverkäufe, die bis dahin nicht durchgeführt oder abgeschlossen werden konnten, wird die Depotbank im Interesse der Anleger übernehmen oder zu Ende führen. Die Depotbank hat dann das Sondervermögen vollständig abzuwickeln und die Liquidität an die Anleger auszuzahlen.

#### 5.5 Werden die Immobilien jetzt zu jedem sich bietenden Preis verkauft?

Nein, bestmögliche Preise beim Verkauf der Immobilien sind unser

oberstes Ziel, daran richten wir unsere Marktansprache und unsere Verkaufsstrategie aus. Das Verfahren wird im übrigen auch durch die Depotbank überwacht. Letztendlich sind die erzielbaren Preise von der Marktsituation und der Nachfrage abhängig.

#### 5.6 Wird es weitere Abwertungen von Immobilien geben? Wenn ja, mit welcher Größenordnung muss gerechnet werden?

Auch in der Auflösungsphase werden alle Immobilien durch den Sachverständigenausschuss mindestens einmal im Jahr bewertet. Dabei kann es sowohl zu Auf- als auch Abwertungen kommen. Der erzielbare Preis einer Immobilie zeigt sich in der Regel jedoch erst beim Verkauf der Immobilie; insofern können die Bewertungen nur ein Anhaltspunkt sein.

Zusätzlich haben Bewertungen auch außerhalb des jährlichen Rhythmus zu erfolgen, wenn der zuletzt festgestellte Wert aufgrund der Änderung wesentlicher Bewertungsfaktoren als nicht mehr sachgerecht angesehen wird. Für mehrere Immobilien wurden in den letzten Monaten so genannte Sonderbewertungen durchgeführt. Insofern haben wir weitgehend Sorge dafür getragen, dass die Immobilien aktuell bewertet sind.

Die Größenordnung eventueller Bewertungsänderungen wird nicht durch die Kapitalanlagegesellschaft selbst (AXA Investment Managers Deutschland GmbH) sondern durch die externen Sachverständigen festgestellt. Insofern können wir keine Angaben zu der zukünftigen Entwicklung machen. Es ist nicht auszuschließen, dass bei den jährlichen Bewertungen Wertreduzierungen festgestellt wer-

den oder vor Verkauf der Objekte anlassbezogenen Sonderbewertungen vorgenommen werden müssen. Ein solcher Anlass könnte z.B. der Ausfall eines Hauptmieters mit dann notwendig werdender Anschlussvermietung in einem noch nicht erholtten Marktumfeld sein.

### 5.7 Wer kümmert sich um die Immobilien, die mit Ablauf der Kündigungsfrist nicht verkauft worden sind?

Das Fondsverwaltungsmandat liegt bis zum Ablauf der Kündigungsfrist am 20. Oktober 2014 bei AXA Investment Managers Deutschland GmbH (AXA IM). Das Ziel von AXA IM ist es, bis dahin den gesamt-

ten Immobilienbestand verkauft zu haben. Sollte dies nicht gelingen, geht die Verantwortung für die weitere Abwicklung auf die Depotbank (Sal. Oppenheim jr. & Cie. AG & Co. KGaA) über, s. Ziffer 2.1.

## 6. Ansprechpartner bei weiteren Fragen

### 6.1. Wer ist mein Ansprechpartner für weitere Fragen zum AXA Immoselect?

Ansprechpartner für den Anleger ist der persönliche Berater oder Kundenbetreuer.

Bei weitergehenden Fragen unterstützt AXA Investment Managers

Deutschland GmbH (AXA IM) die Berater und Kundenbetreuer bei der Beantwortung von Fragen. Die Vertriebspartner wurden umfassend über die Auflösung des AXA Immoselect informiert. Weitere Informationen wird die AXA IM kontinuierlich den Vertriebspartnern zur Verfügung stellen, damit sie den Auskunftswünschen der Anleger entsprechen können. Aktuelle Informationen zu AXA Immoselect werden außerdem auf unserer Internetseite [www.axa-im.de](http://www.axa-im.de) (AXA Immoselect im Fokus) veröffentlicht. Für Fragen darüber hinaus stehen unseren Vertriebspartnern die gewohnten Ansprechpartner im Sales Team und im Client Service Team zur Verfügung.

### Wichtige Hinweise

Dieser Fragen- und Antworten-Katalog (Q&A) wird Ihnen von der AXA Investment Managers Deutschland GmbH zur Verfügung gestellt. Die darin enthaltenen Informationen und Angaben entsprechen unserem Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Erstellung und sind ausschließlich zur Information der Anleger bestimmt. Damit stellen diese Angaben weder Entscheidungshilfen für wirtschaftliche, rechtliche, steuerliche oder andere Beratungsfragen dar, noch dürfen allein aufgrund dieser Angaben Anlage- oder sonstige Entscheidungen gefällt werden. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass der für das Sondervermögen geltende Rechtsrahmen des Investmentgesetzes keine lückenlose Regelung zur Abwicklung des Sondervermögens vorgibt, kann es nachträglich zu anderslautenden (auch aufsichtsrechtlichen) Maßgaben der Aufsichtsbehörde kommen, die in diesem Q&A nicht berücksichtigt werden konnten. Ebenso kann es trotz aller Sorgfalt unbeabsichtigt zu fehlerhaften Darstellungen kommen, und die genannten Angaben können jederzeit ohne Hinweis geändert werden. Eine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen wird mithin nicht übernommen.

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. Infolge vereinfachter Darstellungen vermag dieses Dokument nicht sämtliche Informationen darzustellen und könnte daher subjektiv sein. Die Verkaufsprospekte, wesentlichen Anlegerinformationen 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](http://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.

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 19. Oktober 2011, Quelle AXA Investment Managers.