

AXA Immoselect

Nachgefragt

23. Mai 2012

Wie und warum?

Fragen und Antworten zur Fondsabwicklung (Auflösung)

1. Gründe für die Auflösung des AXA Immoselect

1.1 Im Jahr 2011 wurde intensiv an der Wiederöffnung des AXA Immoselect gearbeitet. Was waren die Ursachen und Gründe für die Entscheidung im Oktober 2011 den Fonds aufzulösen?

Wir haben lange für die Wiederöffnung gekämpft – solange, bis uns klar wurde, dass wir unter den gegebenen Umständen nur mit einer Auflösung des Fonds die Gleichbehandlung der Anleger sicherstellen können. Ein Großteil der Anleger wollte – das ergaben unsere wiederholten Befragungen von Beratern und Vermittlern im Jahr 2011 – ihre Anteile bei einer Öffnung sofort in Bargeld eintauschen, sprich verkaufen.

Liquidität

Wesentliches Kriterium bei der Entscheidung über die Wiederöffnung

des Fonds war das zu erwartende Verhalten der Anleger. Die zur Verfügung stehende Liquidität hätte ausreichen müssen, um neben der Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung alle Rückgabewünsche der Anleger bedienen zu können. Wir erkannten, dass mehr Anleger die Absicht hatten, ihre Anteile zurückzugeben als Liquidität vorhanden war.

Unter diesen Umständen konnte es nicht zur Wiederöffnung kommen. Diejenigen, 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 der dann eintretenden erneuten Fondsschließung verbunden gewesen wären.

Marktumfeld

Wir hätten den Fonds nur öffnen können, wenn es uns gelungen wäre, durch Immobilienverkäufe die

notwendige Liquidität zu schaffen. Wenn überhaupt, hätten wir dies nur durch Notverkäufe um jeden Preis erreicht, da sich der Immobilienmarkt an vielen Standorten zuletzt leider erneut negativ entwickelt hat – exemplarisch seien hier nur die Finanzmarkturbulenzen und die Eurokrise erwähnt. Insbesondere brauchen Kaufinteressenten erheblich mehr Zeit für eine Entscheidung und für die Erlangung von Fremdmitteln zur teilweisen Finanzierung eines Immobilienkaufes.

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 vielen Seiten war der Wunsch vorgetragen worden, 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 waren wir, nachdem seit April 2011 die rechtlichen Rahmenbedingungen durch Veröffentlichung des Gesetzes feststanden, dem einzigen zulässigen Ansatz gefolgt. Das bedeutete Liquiditätsschaffung zur Wiederöffnung.

Auf der einen Seite hatten wir ein Verkaufsportfolio definiert, um die notwendige Liquidität zu schaffen und die Immobilien in den Markt gegeben. Auf der anderen Seite hatten 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 Monaten vor der Entscheidung 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 Jahren 2010 und 2011.

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 als „Eurokrise“ umschrieben werden und im August/September 2011 einen Einbruch der Börsen verursachten, mussten wir jedoch feststellen, dass die Interessenten mit denen wir über Immobilientransaktionen verhandelt hatten, in dem gegebenen Umfeld zeitnah keine Entscheidungen treffen wollten.

Wir wussten durch intensiven Austausch mit unseren Vertriebspartnern sehr zuverlässig, dass die Höhe der zu erwartenden Anteilscheinrückgaben deutlich höher sein würde als die Liquidität, die wir schaffen konnten. Bei einer Wiederaufnahme der Anteilscheinrücknahme bestand das Risiko, dass der Fonds innerhalb kurzer Zeit wieder hätte geschlossen werden müssen. Dieses Risiko konnten wir nicht eingehen, weil es das Prinzip der Gleichbehandlung, Gerechtigkeit und Fairness gegenüber allen Anlegern verletzt hätte.

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 inzwischen alle Immobilien und Immobilienbeteiligungen des Sondervermögens zum Verkauf an bzw. bereiten die Immobilien für die Vermarktung vor. Der Balanceakt, sowohl ein ausgewogenes Verkaufsportfolio zur Schaffung von

Liquidität festzulegen als auch ein attraktives Restportfolio zu bewahren, ist seit dem Beschluss den Fonds zu liquidieren beendet. Alle Immobilien werden im Interesse der Anleger zu den bestmöglichen Marktpreisen verkauft.

1.3 Warum hat der AXA Immoselect, anders als SEB ImmoInvest und CS Euroreal, keine Öffnung unter Vorbehalt („Blitzöffnung“) in Erwägung gezogen?

AXA Immoselect basierte noch auf dem Investmentgesetz vor der Modernisierung im Jahr 2007. Danach konnten Änderungen der Vertragsbedingungen, soweit diese nicht die Kosten und Anlagepolitik betrafen, erst drei Monate nach ihrer Bekanntmachung in Kraft treten (siehe § 17 Absatz 3 der AVB). Der Fonds hätte daher nachhaltig, zunächst mindestens drei Monate, geöffnet sein müssen, um die Regelungen des Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetzes zu implementieren. SEB ImmoInvest und CS Euroreal hatte die Novelle bereits, als der Fonds noch geöffnet war, durchgeführt. Änderungen von Vertragsbedingungen und somit die Implementierung von Rückgabefristen sind bei diesem Fonds daher binnen Tagesfrist möglich gewesen.

Neben diesem rechtlichen Thema hatten wir zusätzlich ein enormes Ungleichgewicht zwischen den bei den Vertriebspartnern abgefragten Anteilscheinrückgaben und der geschaffenen Liquidität festgestellt.

Eine erfolgreiche Wiederöffnung hätte den Verkauf des größten Teils der Fondsimmobilien in kürzester Zeit erforderlich gemacht. Dies war zu angemessenen Preisen im herrschenden Marktumfeld nicht zu bewerkstelligen.

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, hat AXA Investment Managers Deutschland GmbH (AXA IM) die Verwaltung des Sondervermögens entsprechend den gesetzlichen Regelungen des Investmentgesetzes und der Vertragsbedingungen des Sondervermögens am 19. Oktober 2011 mit einer Frist bis zum 20. Oktober 2014 gekündigt.

Die Verkaufsaktivitäten wurden sofort auf das Gesamtportfolio ausgedehnt. Alle Immobilien sind innerhalb der Kündigungsfrist durch AXA IM in ihrer Eigenschaft als Fondsmanagerin entsprechend den aufsichtsrechtlichen Bestimmungen zu veräußern. 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 Kosten der Fondsauflö-

sung (siehe Punkt 2.5) den Einbehalt im Sondervermögen verlangen.

AXA IM wird zum Kündigungsstichtag im Falle des Verkaufs sämtlicher 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 es nicht schaffen, den gesamten Immobilienbestand bis zum 20. Oktober 2014 zu verkaufen, führt die Depotbank diese Aufgabe fort. Sie wird dann auch die Erträge aus den Verkäufen an die Anleger auszahlen.

2.2 Warum haben KanAm, SEB und CS längere Abwicklungszeiten vorgesehen?

Die drei Fonds haben größere Volumina als der AXA Immoselect. Wir wissen nicht, ob dies für die längere Liquidationsfrist ausschlaggebend war, und können letztlich keine Aussage zu unseren Wettbewerbern treffen. Die längere Vermarktungsdauer für die Immobilien anderer Fonds hilft jedoch letztlich allen Fonds, die sich in Liquidation befinden. Die Verkaufsfristen

für die Immobilien werden entzerrt, weil nicht alle Immobilien der liquidierenden Fonds zeitgleich an den Markt gehen.

Im Übrigen haben wir beobachtet, dass auch die anderen Fonds, die ihre Liquidation vor der Liquidationsankündigung des KanAm grundinvest Fonds Ende Februar dieses Jahres bekanntgegeben haben, mit der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) Abwicklungsfristen von drei Jahren abgestimmt haben.

2.3 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.

2.4 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.

Alle 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 Kaufpreises ggf. inkl. Bankfinanzierung und die Kaufvertragsabwicklung.

2.5 Wie erfolgt die Kapitalrückzahlung an die Anleger?

Mit geplanten halbjährlichen Kapitalrückzahlungen wird jeweils ein Teilbetrag des Anteilwertes an jeden Anleger zurückgezahlt. Die Kapitalrückzahlungsraten sollen jeweils im April bzw. Oktober eines Jahres erfolgen, sofern ausreichend freie Liquidität durch Objektverkäufe geschaffen werden konnte. Hierbei werden alle Anleger gleich behandelt. Die Auszahlung erfolgt in Abstimmung mit der Depotbank. Die Höhe ist von den jeweils durchgeführten Objektverkäufen abhängig und steht heute noch nicht fest. Von der Auszahlung an die Anleger werden Beträge einbehalten, die zur Sicherstellung einer ordnungsgemä-

ßen laufenden Bewirtschaftung (insbesondere für die Instandhaltung und den laufenden Betrieb der Immobilien und Kreditrückführungen) benötigt werden. Weiterhin werden Beträge einbehalten, die zur Bedienung bei der Objektveräußerung eingegangener Garantien und Gewährleistungen erforderlich werden, sowie weitere absehbare Auseinandersetzungskosten. Dazu gehören insbesondere zu erwartende Kosten der Fondsauflösung wie z.B. Kosten für die Erstellung des für die Anleger bestimmten Auflösungsberichts und für die Bescheinigungen nach § 5 Investmentsteuergesetz im Rahmen der halbjährlichen Kapitalrückzahlungen an die Anleger.

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.

2.6 Warum ist die erste Kapitalrückführung nicht im April 2012 erfolgt?

Verkaufsgeschwindigkeit

Die zur Liquiditätsschaffung notwendigen Immobilienverkäufe konnten in den letzten Monaten leider nicht in der Schnelligkeit durchgeführt werden, die wir uns erhofft hatten und die ein Großteil

der Anleger von uns erwartet. Die wesentlichen Gründe hierfür wurden bereits im Monatsbericht März 2012 genannt:

- Außer für sogenannte Core-Immobilien, und hier insbesondere absolute Spitzenimmobilien an Spitzenstandorten mit langlaufenden Mietverträgen, sind die Marktverhältnisse nach wie vor sehr schwierig. Auf das Spitzensegment konzentrieren sich derzeit aus Risikogesichtspunkten die meisten Interessenten; die Preise haben dort deutlich angezogen.
- Das Interesse potenzieller Käufer an anderen Immobiliensegmenten ist basierend auf unseren aktuellen Erfahrungen derzeit weniger ausgeprägt.
- Grundsätzlich haben potenzielle Immobilienkäufer ihre Prüfungen (Due Diligence) vor dem Kauf erheblich erweitert, was zu einer Verlängerung des Zeitraums bis zu einer Kaufentscheidung geführt hat.
- Finanzierungen werden in der Regel nur noch bis zu einem deutlich niedrigeren Anteil der Gesamtinvestition als vor der Finanzmarktkrise ausgereicht, was den Kreis potenzieller Erwerber zusätzlich einschränkt.
- Die Bearbeitungszeiten haben sich wegen erhöhter Risikomanagementanforderungen verlängert.
- Einige früher leistungsfähige Kreditinstitute stehen dem Markt aus unterschiedlichen Gründen nicht mehr als Finanzierungspartner zur Verfügung.

Wir sind mit einem großen Teil der Immobilien, die aus unserer Sicht bereits jetzt verkaufsfähig sind und bei denen wir nach Abwägung kein kurzfristiges Optimierungspotenzial sehen, mit einem strukturierten Vermarktungsprozess am Markt, um Kaufinteressenten zu finden. Teilweise sind wir dabei in der Phase der Präsentation der Immobilien, teilweise in der Phase der Auswahl eines potenziellen Käufers aus dem Kreis der Kaufinteressenten. Für neun Immobilien befinden wir uns aktuell in weitergehenden Verhandlungen, die zu Verkäufen führen können.

Darüber hinaus arbeitet unser Asset Management intensiv daran, insbesondere durch Vermietungsleistungen die weiteren Immobilien für die anstehenden Verkäufe attraktiver zu machen. Wenn die Verkaufsreife erreicht ist, werden auch diese Immobilien am Markt platziert.

Liquiditätserfordernis des Sondervermögens

Die AXA Investment Managers Deutschland GmbH ist als Verwalter des Sondervermögens bis zum Ablauf des 20. Oktober 2014 verpflichtet, die Erfüllung von Forderungen und Verbindlichkeiten und damit die Zahlungsfähigkeit des Sondervermögens durch entsprechende Liquiditätsvorhaltung sicherzustellen.

Bei der Ermittlung der dafür erforderlichen Liquidität müssen zunächst die erwarteten Einnahmen, insbesondere aus Mieten, und die bereits vorhandene Liquidität den

Ausgaben und Verbindlichkeiten in einer Vorausberechnung gegenübergestellt werden.

Zu den Ausgaben gehören im Wesentlichen die Bewirtschaftungskosten der Immobilien, Ertragsausschüttungen, Zins- und Tilgungsleistungen auf Darlehen sowie Verbindlichkeiten aus Garantien und Gewährleistungen im Zusammenhang mit Immobilienverkäufen. Dabei werden Positionen berücksichtigt, die mit hoher Sicherheit vereinnahmt oder verausgabt werden. Beispielsweise müssen innerhalb der nächsten zwölf Monate planmäßig rund 110 Mio. Euro für Darlehenstilgungen aufgewandt werden (Stand Mai 2012). Des Weiteren sind Mittel für die reguläre Ausschüttung nach Geschäftsjahresende reserviert, die wir wie gewohnt für Juli 2012 planen.

In der gegenwärtigen Marktsituation sind die Zeitpunkte für die nächsten Immobilienverkäufe und damit die Termine der Kaufpreiszahlungen nicht mit hinreichender Sicherheit vorhersagbar. Auch deshalb ist eine ausreichende Basisliquidität zur Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit des Sondervermögens unter den gegebenen Bedingungen zu unterhalten. Die erforderliche Basisliquidität liegt derzeit rechnerisch bei knapp 10% des Nettofondsvermögens. Die Höhe der erforderlichen Basisliquidität ist nicht festgeschrieben und wird sich im Zeitablauf verändern. Das liegt daran, dass sich der von uns gewählte Vorausberechnungszeitraum mit jedem ablaufenden Monat

weiter in die Zukunft verschiebt und so weitere Zahlungsverpflichtungen und Zahlungseingänge berücksichtigt werden.

Nur wenn die Liquidität des Sondervermögens die zum jeweiligen Betrachtungszeitpunkt notwendige Basisliquidität überschreitet, können die beabsichtigten Kapitalrückzahlungen erfolgen.

2.7 Werden zuerst Kredite abgelöst und wenn ja: Warum wird nicht stattdessen an die Anteilsscheininhaber zurückgezahlt?

Grundsätzlich werden Kredite bei Fälligkeit oder bei Verkauf der finanzierten Immobilie zurückgezahlt. Dies ist ein ganz normaler Vorgang. Ebenfalls ist es normal, dass aufgrund sich ändernder Beleihungswerte gegebenenfalls vorzeitig Kredite teilweise zurückgezahlt werden müssen, wenn dies in den Kreditverträgen vereinbart wurde. Für kurzfristig anstehende Rückzahlungen muss ausreichend Liquidität vorhanden sein. Eine vorzeitige Rückzahlung erfolgt nur, wenn sich dadurch ein Vorteil erzielen lässt oder wenn es sich aufgrund vertraglicher Vereinbarungen mit den Banken nicht vermeiden lässt. Ansonsten ist eine systematische vorzeitige Rückzahlung aller Verbindlichkeiten nicht vorgesehen.

2.8 Wie sind Kapitalrückzahlungen steuerlich zu behandeln?

Die geplanten halbjährlichen Kapitalrückzahlungen 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 Anteilsscheine 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 (AXA Immoselect im Fokus, Fondsdokumente, weitere Dokumente) finden.

2.9 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.

2.10 Wird es weiterhin möglich sein, Anteile des AXA Immoselect über die Börse zu verkaufen?

Der Börsenhandel ist seit der Bekanntgabe der Liquidation weiter möglich. Zu beachten ist, dass die Preise, zu denen der Börsenhan-

del stattfindet, sich ausschließlich aufgrund von Angebot und Nachfrage in einem sehr engen Markt ergeben. Die Preisermittlung unterscheidet sich daher grundlegend von der gesetzlich vorgeschriebenen 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.

2.11 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 Kapitalanlagegesellschaft, 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 Immobiliensondervermögens 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.

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) wurden über die Auflösung des Sondervermögens informiert. Informationen zur Fondsauflösung wurden im elektronischen Bundesanzeiger, im Halbjahresbericht zum 31. Oktober 2011 sowie im Internet auf unserer Homepage (www.axa-im.de „AXA Immoselect im Fokus“) veröffentlicht. Zudem wurden 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 Immobiliensondervermögens außerhalb des Auflösungsszenarios anfallen würden. Darüber hinaus sind Kosten im Zusammenhang mit der Auflösung des Sondervermögens zu erwarten (siehe Punkt 2.5).

Da Immobilien 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 und Übertragung 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.

Aufgrund der Auflösung des Sondervermögens, mit der fest steht, dass alle Immobilien verkauft werden, sind für alle Objekte unverzüglich Rückstellungen für ausländische Steuern auf Veräußerungsgewinne in voller Höhe zu bilden gewesen. Unmittelbar nach der Bekanntmachung der Auflösung wurden die bereits vorher teilweise gebildeten Rückstellungen auf 100% der zu erwartenden Steuern aufgestockt.

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 Verwaltungsvergütung regulär dem Sondervermögen entnehmen. Zur Reduzierung der Kosten wird die vertraglich festgelegte Vergütung für Immobilienverkäufe von 1% auf 0,75% verringert. Außerdem fällt weiterhin die Gebühr für die Depotbank an.

5. Verkauf des Immobilienbestandes

5.1 Aus welchen Immobilien besteht das Portfolio derzeit?

Insgesamt verfügt der AXA Immoselect (Stand Ende April 2012) über ein Immobilienportfolio von 43 direkt gehaltenen Immobilien

und 22 Immobilienbeteiligungen, die im Zuge der Fondsauflösung verkauft werden müssen. Der derzeitige Immobilienbestand ist mit einer detaillierten Übersicht auf der Internet-Seite www.axa-im.de (AXA Immoselect im Fokus) abgebildet, die regelmäßig aktualisiert wird.

5.2 Welche Verkaufsaktivitäten sind seit Oktober 2011 zu verzeichnen?

Das Immobilienportfolio des AXA Immoselect war auf das Halten der Immobilien und die Erzielung möglichst hoher Erträge ausgerichtet. Dabei spielen teilweise andere Faktoren als bei einem Handels- oder Verkaufsportfolio eine wichtige Rolle. Bei einem Halteportfolio ist es normal, auslaufende Mietverträge im Jahr des Mietvertragsendes zu verlängern, da dies beiden Parteien gleichermaßen Chancen eröffnet. Bei einem Handels- oder Verkaufsportfolio ist dies anders. Eines der wichtigsten Argumente für die Marktfähigkeit von Immobilien ist, dass diese über möglichst lange Mietvertragslaufzeiten verfügen. Insofern braucht es etwas Zeit, die Immobilien für die Verkäufe aufzustellen und insbesondere mit Mietern vorzeitig Mietvertragsverlängerungen zu verhandeln.

Darüber hinaus befinden wir uns im Interesse der Anleger in einem Balanceakt zwischen schnellem Verkauf und der Erzielung möglichst hoher Verkaufserlöse.

Inzwischen sind wir mit rund der Hälfte der Immobilien am Markt.

Teilweise befinden wir uns in der Phase, in der einem Kaufinteressenten für einen Entscheidungszeitraum Exklusivität eingeräumt wurde bzw. in der Phase, dass bereits Vertragsentwürfe angefertigt werden. Weitere Details möchten wir jedoch erst dann mitteilen, wenn Verkäufe vollzogen und Kaufpreise eingegangen sind.

5.3 Wurden auch während der Aussetzungen der Anteilscheinrücknahme Immobilien verkauft?

Seit der ersten Aussetzung der Anteilscheinrücknahme am 28. Oktober 2008 wurden zehn Immobilien mit Verkehrswerten von zusammen rund 393,40 Mio. Euro für insgesamt 386,64 Mio. Euro verkauft:

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

- Februar 2012: Deutschland, München, Landsberger Allee 300

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

Die Folgen der Finanzmarktkrise hatten letztendlich zur „Schließung“ 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 Immobiliemarktes steht die Erholung nach unserer Auffassung jedoch erst am Anfang oder hat noch nicht richtig begonnen.

Wir haben den Auftrag bis zum 20. Oktober 2014 alle Immobilien zu verkaufen, um das Sondervermögen aufzulösen. Deshalb arbeiten wir mit vollem Nachdruck daran, die Immobilien für die anstehenden Verkaufsverhandlungen zu optimieren, insbesondere hinsichtlich der Vermietungssituation. Wir beobachten, dass langlaufende Mietverträge heute ein ganz wesentliches Element bei den Preisverhandlungen mit Kaufinteressenten sind. Wir wägen bewusst

weiterhin in jedem Einzelfall das Optimierungspotenzial einer Immobilie gegenüber der Möglichkeit eines schnellen Verkaufs ab, um im Kundeninteresse jeweils den bestmöglichen Preis in der uns vorgegebenen Zeit erzielen zu können.

5.5 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.

5.6 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.

5.7 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 Anhaltspunkte 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 im Jahr 2011 so genannte Sonderbewertungen durchgeführt.

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 werden oder z.B. 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 erhalten Marktumfeld sein.

5.8 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 gesamten Immobilienbestand zu verkaufen. Sollte dies nicht gelingen, geht die Verantwortung für die weitere Abwicklung auf die Depotbank (Sal. Oppenheim jr. & Cie. AG & Co. KGaA) über (siehe Punkt 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 Infor-

mationen wird 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 (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 (AXA IM) 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.

Infolge vereinfachter Darstellungen vermag dieses Dokument nicht sämtliche Informationen darzustellen und könnte daher subjektiv sein. Die Verkaufsprospekte, wesentlichen Anlegerinformationen (KIIDs) 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 IM 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 23. Mai 2012, Quelle AXA IM.