

Stabile Erträge durch Qualitätsimmobilien



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, Logistikkimmobilien und Hotels. Bei der Objektauswahl legen wir Wert auf Mieter mit einer guten Bonität – so wie bei den Objekten in diesem Falblatt.

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.

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

Chancen und Risiken

- Hohe Ertragsstabilität
- Breite Risikostreuung über Standorte und Nutzungsarten
- Sicherheitsorientierter Investmentansatz: überwiegend Kauf fertiger, voll vermieteter Immobilien
- Attraktive Nachsteuerrenditen
- Europaweite Immobilienexpertise durch über 500 spezialisierte Mitarbeiter in über zehn Ländern

- Möglichkeit der Aussetzung von Anteilscheinrücknahmen infolge von Liquiditätsmangel und bei außergewöhnlichen Umständen
- Objektbestandsrisiken beispielsweise durch Mietänderungen, Auflagen und Baumaßnahmen
- Wertänderungen durch allgemeine Markt- und Konjunkturrisiken
- Mögliches offenes Währungsrisiko

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

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

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 Anteilscheine 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.

Der Countdown läuft

Schon seit längerer Zeit können Sie Ihre Anteile am AXA Immoselect nicht mehr an uns zurückgeben. Jetzt haben wir ein ambitioniertes Ziel: Spätestens am 16. November 2011 soll dies wieder möglich sein.

Mit diesem Faltblatt wollen wir Ihnen bei der Entscheidung helfen, ob Sie Ihre Anteile dann behalten sollen oder nicht. Natürlich wünschen wir uns, dass Sie dem AXA Immoselect treu bleiben. Denn:

- die Konjunktur zieht wieder an,
- die Aussichten für die Immobilienmärkte sind gut,
- das Ertragspotenzial des Fonds ist hoch.

Dabeibleiben lohnt sich

Wir verstehen es aber auch, wenn Sie Ihre Anteile zurückgeben. Deshalb sorgen wir auch für diesen Fall vor. Wir verkaufen Immobilien, damit wir bei Wiederöffnung die Anteile vieler Anleger zurücknehmen können. Wenn aber zu viele von Ihnen Ihre Anteile zurückgeben, kann der Fonds dies nicht verkraften und muss aufgelöst werden. Genau das wollen wir aber verhindern – weil es nicht im Sinne der Anleger ist.



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

Ian Gordine
Fondsmanager AXA Immoselect



Vertrauen zahlt sich aus

Wir meinen, dass es gute Gründe gibt, seine Anteile am AXA Immoselect zu behalten.

Den **positiven Immobilienmarktausblick**: Wir gehen davon aus, dass Europa die Rezession hinter sich lässt, die Mieten steigen und die Immobilienpreise zulegen. Warum sollte man sich jetzt von einem Immobilienfonds trennen, der vielfältig investiert ist und regelmäßig Erträge ausschüttet?

Die **faire Bewertung**: Jedes Objekt des AXA Immoselect wird mindestens einmal jährlich von einem unabhängigen Gutachter bewertet. In Sondersituationen – etwa bei Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren wie dem Ausfall eines bedeutenden Mieters – müssen außerturnusmäßig 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.

Die **Neuregelungen der Rückgabemodalitäten ab 2013**: Um offene Immobilienfonds stabiler zu machen, hat der Gesetzgeber das Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz (AnFuG) verabschiedet. Für Großanleger wird die Anteilsrückgabe künftig eingeschränkt, für Privatanleger aber kaum: Sie können auch in Zukunft für bis zu 30.000 Euro je Fonds und Kalenderhalbjahr Anteile zurückgeben. Die Neuregelung gilt nach Anpassung der Vertragsbedingungen, und das ist bekanntlich erst nach Wiederöffnung innerhalb der vertraglichen Fristen für Vertragsumstellungen möglich.

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

Achim Gräfen
Geschäftsführer, AXA Investment
Managers Deutschland GmbH



Und was tun wir?

Damit der Fonds nach der Öffnung nicht in Schwierigkeiten gerät, verkaufen wir Immobilien. Wir trennen uns von Objekten, für die wir bestmögliche Preise erzielen, oder die wir auch sonst verkauft hätten. Dabei achten wir darauf, dass das Portfolio diversifiziert bleibt. Für 33 Immobilien mit einem Wert von etwa 1,6 Mrd. Euro holen wir Angebote ein. Endgültig verkauft werden Objekte im Wert von etwa 1 Mrd. Euro – und zwar jene, für die uns die interessantesten Preise geboten werden. Dabei achten wir genau darauf, dass das verbleibende Portfolio zukunftsfähig ist – denn nur dann lohnt es sich für Sie, Ihre Anteile zu behalten.

Nur 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.

