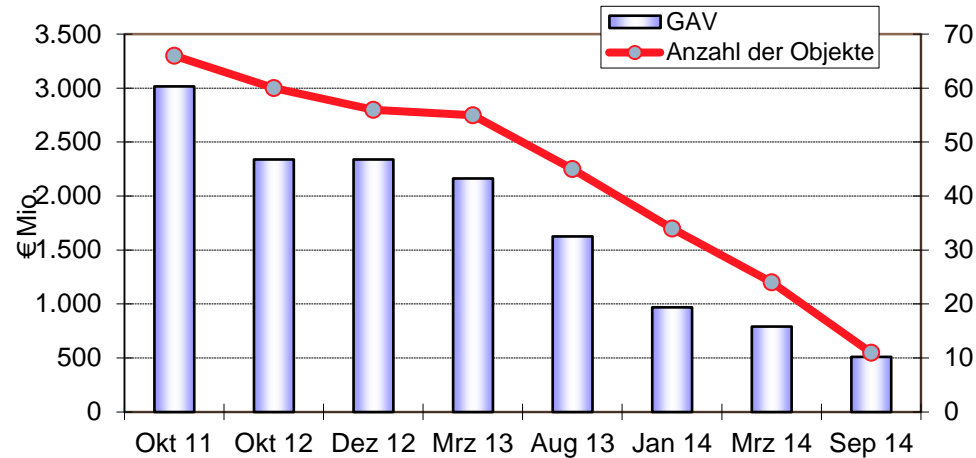
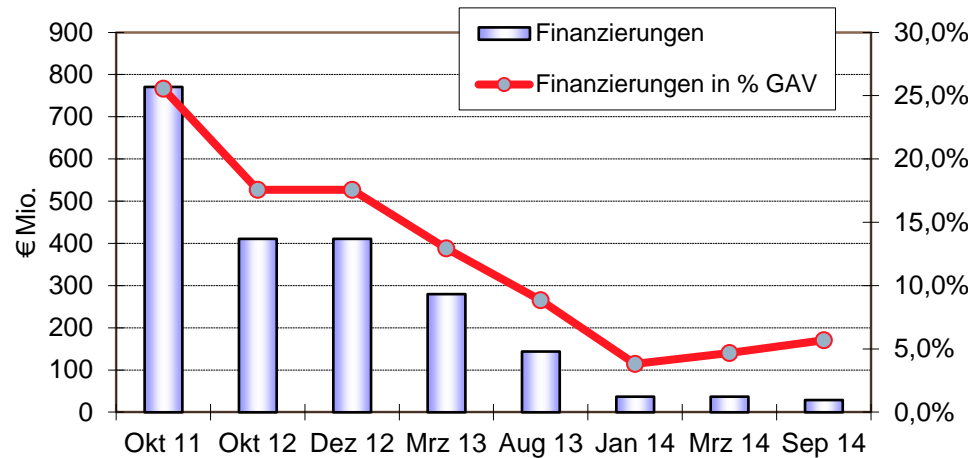


# AXA Immoselect: Information für Anleger zur Übertragung des Sondervermögens auf die Depotbank

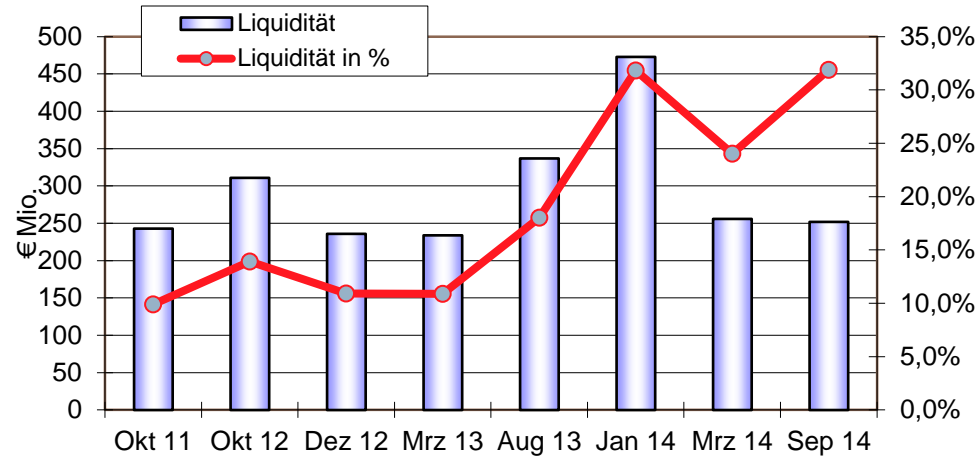
1. Entwicklung seit Beginn der Liquidation (Oktober 2011)
2. Ausschüttungen seit Beginn der Liquidation
3. Erläuterungen der zu übertragenden Objekte
4. Voraussichtliche Übertragungskosten
5. Ausblick – Wie geht es weiter?



- Per 30.09.2014 wurden 55 der 66 sich zu Beginn der Liquidation im Bestand befindlichen Fondsobjekte verkauft.
- Die Summe der Verkehrswerte der 55 verkauften Fondsobjekte betrug zu Beginn der Liquidation € 2.343 Mio.; auf den Verkehrswert bezogen konnten 78% des damaligen Gesamtportfolios (€ 2.996 Mio.) veräußert werden.
- Die erzielten Verkaufspreise summieren sich auf € 1.735 Mio.; dies entspricht einem Abschlag zum Verkehrswert von € 607 Mio. resp. im Durchschnitt -25,9% (siehe Seite 6)
- Zu Ende September 2014 verbleiben im Bestand 11 Fondsobjekte mit einem aktuellen Verkehrswert von € 511 Mio.; der Verkehrswert dieser Objekte zu Beginn der Liquidation lag bei € 653 Mio.
- Nach heutigem Stand gehen wir davon aus, dass 2 weitere Verkäufe vor dem Übertragungstichtag stattfinden, so dass sich das Übertragungsportfolio auf 9 Objekte reduziert.



- Die Übertragung des Fondsvermögens auf die Depotbank bedeutet rechtlich ein Eigentumswechsel per Gesetz. Unter diesen Umständen haben Banken in der Regel das Recht, Finanzierungsverträge sofort zu kündigen. Die zügige Rückzahlung der Bankdarlehen war deshalb ein klares Ziel des Fondsmanagements, um das Liquiditätsrisiko im Fonds zu vermindern. Dies ist uns klar gelungen.
- Zu Beginn der Liquidation lag die Fremdfinanzierungsquote bei rund 25%. Seitdem wurden Gelder im Umfang von € 839 Mio. vorzeitig zurückgeführt. Die damit verbundenen Vorfälligkeitsentschädigungen belaufen sich insgesamt auf rund € 9 Mio.
- Per 30.09.2014 besteht noch eine verbleibende Fremdfinanzierung über € 29 Mio. Diese betrifft ein Objekt in Italien (Einkaufszentrum Antegnate), welches in einer Immobiliengesellschaft gehalten ist. Eine Rückführung des Bankdarlehens vor dem Übertragungstichtag ist nicht erforderlich. Neue Fremdfinanzierungen sind im italienischen Immobilienmarkt nach wie vor extrem schwierig. Es kann deshalb durchaus sein, dass diese Fremdfinanzierung für den Objektverkauf von Vorteil ist.
- Die aktuelle Fremdfinanzierungsquote liegt bei 5,7% (wobei die Bemessungsgrundlage jetzt deutlich geringer ist). Die Fremdfinanzierung stellt daher kein Liquiditätsrisiko für den Fonds dar.



- Die Liquidität im Fonds beträgt per 30.09.2014 € 252 Mio. (rund 32% des Netto-Fondsvermögens).
- Insgesamt wurden seit Beginn der Liquidation Ertragsausschüttungen und Kapitalauszahlungen im Höhe von € 1,036.9m an die Anleger ausgekehrt (siehe Seite 8). Dies entspricht rund 42% des Netto-Fondsvermögens.
- Aufgrund von Objektverkäufen stieg die Liquidität im Fonds im Januar 2014 trotz Ausschüttung im Dezember auf über € 450 Mio.. Eine zusätzliche Ausschüttung erfolgte deshalb im März 2014.
- Eine Liquiditätsreserve von rund € 200m wird weiterhin im Fonds einbehalten. Damit sollen Gewährleistungsgarantien aus den Verkäufen sowie Verbindlichkeiten durch Fremdfinanzierungen und der laufenden Bewirtschaftung abgedeckt werden. Diese Risiken werden sich mit der Zeit und dem verminderten Immobilienbestand im Fonds reduzieren.

# 1. Entwicklung seit der Liquidation (Oktober 2011)

4/5

## / Analyse der Änderungen des Fondsvermögens\*

- Das Fondsvermögen zum 31.10.2011 lag bei € 2.455,6 Mio. und hat sich in der Liquidationsperiode um 67.8% reduziert
  - Davon entfallen 25,6%-Punkte auf Verluste aus laufenden Objektbewertungen, Verkäufen (zum jeweils aktuellen Verkehrswert) und Erträgen
  - Davon entfallen 42,2%-Punkte auf Ertragsausschüttungen und Kapitalrückzahlungen an die Anleger
  
- Der Gesamtverlust des Fondsvermögens seit Beginn der Liquidation liegt bei **- € 628,3m** und entspricht **-25.6%** des Fondsvermögens zu Beginn der Liquidation
  - Davon entfallen - € 393,4 Mio. auf laufende Nachbewertungen
  - Davon entfallen - € 370,2 Mio. auf Objektverkäufe zum jeweils aktuellen Verkehrswert
  - Gleichzeitig wurden + € 135,3 Mio. durch Erträge aus der laufenden Bewirtschaftung des Bestandsportfolios erzielt
  
- Die Summe der Ausschüttungen seit Beginn der Liquidation beträgt **€ 1,036.9m** und entspricht **42.2%** des Fondsvermögens zu Beginn der Liquidation
  - Davon entfallen - € 211,8 Mio. auf Ertragsausschüttungen
  - Davon entfallen - € 825,1 Mio. auf Kapitalrückzahlungen

	€ Mio.	Pro Anteil €	
Fondsvermögen (FV) zum 31.10.2011	2.455,6	51,01	
Fondsvermögen (FV) zum 30.09.2014	790,4	16,42	
Veränderung des FV seit Beginn der Liquidation	-1.665,2	-34,59	100,0%
Veränderung in % des FV zum 31.10.2011	-67,8%		
Verkehrswertänderung	-393,4	-8,17	-23,6%
Verluste durch Verkäufe (zum Verkehrswert)	-370,2	-7,69	-22,2%
Zwischensumme Objektebene	-763,6	-15,86	-45,9%
in % des FV zum 31.10.2011	-31,1%		
Verluste auf Objektebene	-763,6	-15,86	-45,9%
Ordentlicher Nettoertrag (Bewirtschaftung)	135,3	2,81	8,1%
Gesamtergebnis	<b>-628,3</b>	<b>-13,05</b>	<b>-37,7%</b>
in % des FV zum 31.10.2011	<b>-25,6%</b>		
Ertragsausschüttungen	-211,8	-4,40	-12,7%
Kapitalrückzahlungen	-825,1	-17,14	-49,5%
Summe der Ausschüttungen	<b>-1.036,9</b>	<b>-21,54</b>	<b>-62,3%</b>
in % des FV zum 31.10.2011	<b>-42,2%</b>		

\* Zu Vergleichszwecken basiert diese Analyse auf den veröffentlichten Zahlen zum 31.10.2011; Die Liquidation begann mit Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens am 19.10.2011

- 82% des langfristig ausgelegten Immobilienportfolios des AXA Immoselect wurden innerhalb der 3-jährigen Liquidationsphase verkauft\*:
  - 57 von 66 Fondsobjekten,
  - rund € 2,5 Mrd. des ursprünglichen Gesamtportfolios von € 3,0 Mrd. in 11 Ländern.
- 42% des Netto-Fondsvermögens zu Beginn der Liquidation wurde bereits an die Anleger zurückgezahlt.
- € 839 Mio. an Fremdfinanzierungen wurden getilgt; dies entspricht rund 34% des Netto-Fondsvermögens
- Der Gesamtverlust seit Beginn der Liquidation beträgt rund € 628 Mio.; dies entspricht rund 25,6% des Netto-Fondsvermögens zu Beginn der Liquidation.
- Übrig bleiben werden voraussichtlich 9 Fondsobjekte mit einem aktuellen Verkehrswert von rund € 413 Mio., die am 20./21.10.2014 auf die Depotbank übergehen werden.
- Die Liquidität im Fonds wird bei Übertrag auf die Depotbank voraussichtlich bei rund € 332 Mio. liegen. Dabei handelt es sich um € 252 Mio. per 30.09.2014 sowie weiteren € 80 Mio. aus Objektverkäufen bis zum Übertragungstichtag.

\* inkl. 2 Fondsobjekte in Endverhandlung voraussichtlich bis zum 20.10.2014 verkauft

## 2. Ausschüttungen seit Beginn der Liquidation

### / Ertragsausschüttungen und Kapitalrückzahlungen

Datum	Gesamtausschüttung in Mio. Euro	je Anteil	Ertragsausschüttung in Mio. Euro	je Anteil	Kapitalrückzahlung in Mio. Euro	je Anteil
27.07.2012	89,05	1,85	89,05	1,85	0,00	0,00
18.12.2012	74,62	1,55	36,37	0,76	38,25	0,79
25.07.2013	83,76	1,74	55,45	1,15	28,31	0,59
19.12.2013	231,07	4,80	0,00	0,00	231,07	4,80
27.03.2014	336,97	7,00	0,00	0,00	336,97	7,00
24.07.2014	221,44	4,60	30,95	0,64	190,49	3,96
<b>Gesamt</b>	<b>1.036,91</b>	<b>21,54</b>	<b>211,82</b>	<b>4,40</b>	<b>825,09</b>	<b>17,14</b>

- Der Gesamtumfang der Gesamtausschüttungen seit Beginn der Liquidation beträgt € 1.036,9 Mio.; dies entspricht rund 42% des Netto-Fondsvermögens zu Beginn der Liquidation (€ 2.455,6 Mio.)
  - Davon sind Ertragsausschüttungen in Höhe von € 211,8 Mio. (€ 4,40 pro Anteil)
  - Davon sind Kapitalrückzahlungen in Höhe von € 825,1 Mio. (€ 17,14 pro Anteil)
- Es ist keine weitere Ausschüttung vor Übertragung am 20./21.10.2014 geplant.
- Abhängig von weiteren Objektverkäufen und der vorhandenen Liquidität erfolgt (durch CACEIS) die nächste Ausschüttung voraussichtlich im Dezember 2014.



### 3. Erläuterungen zu den zu übertragenden Fondsobjekten

/ Voraussichtliches Übertragungsportfolio per 20.10.2014

Land	Fondsobjekt	Struktur
Niederlande	Amersfoort, Van Asch van Wijks	direkt gehalten
Schweden	Malmö, Stora Bernstop I	Immobilien-gesellschaft
	Malmö, Stora Bernstop II	Immobilien-gesellschaft
Luxemburg	Luxemburg Strassen	Immobilien-gesellschaft
Belgien	Brüssel, Av. des Communautes	direkt gehalten
Italien	Antegnate, Strada Statale	Immobilien-gesellschaft
Spanien	Madrid, Avenida de Manoteras	direkt gehalten
Deutschland	Düsseldorf IKB India	Immobilien-gesellschaft
Tschechische Republik	Prag, Oregon House	Immobilien-gesellschaft
Anzahl	9	

- Es werden voraussichtlich 9 Objekte mit einem aktuellen Verkehrswert von rund € 413 Mio. auf die Depotbank übergehen
- Die verbleibenden Objekte sind vorwiegend indirekt über Immobilien-gesellschaften gehalten

Zu den Objekten:

- Das Objekt in Amersfoort NL liegt zentral. Es droht jedoch 100% Leerstand in diesem von der Finanzkrise schwer getroffenen Immobilienmarkt. Es ist angezeigt, zuerst eine Nachvermietung zu erzielen, bevor mit dem Verkauf begonnen wird.
- In Schweden wird mit einem neuen Großmieter bereits verhandelt; Bei erfolgreichem Abschluss wird sofort mit dem Verkauf begonnen.
- In Luxemburg sind wir derzeit an der vorliegenden Objektlage mit einem schwachen Mietmarkt konfrontiert.
- Beim Objekt in Brüssel haben wir in diesem Jahr einige gute Vermietungserfolge verzeichnen können; es befindet sich derzeit in der Vermarktung.
- In Italien und Spanien haben wir so gut wie eine Vollvermietung erreicht; eine Erholung der lokalen Investmentmärkte wird kurzfristig erwartet .
- Der Vermietungsstand des Objektes in Prag muss noch erhöht werden, um einen Verkauf zu ermöglichen. Eine Belegung des Marktes wird erwartet.
- Beim Objekt in Düsseldorf befinden wir uns weiterhin im Verkaufsprozess; dessen Abschluss vor Übertragung allerdings unwahrscheinlich erscheint.

## 4. Voraussichtliche Übertragungskosten

/ Übertragungskosten ausgelöst durch den Eigentumswechsel

Land	Fondsobjekt	Grunderwerbsteuer
Niederlande	Amersfoort, Van Asch van Wijks	6% Grunderwerbsteuer mit Verrechnung beim nächsten Eigentumswechsel (Verkauf) innerhalb 3 Jahre
Schweden	Malmö, Stora Bernstop I	voraussichtlich keine Grunderwerbsteuer
	Malmö, Stora Bernstop II	voraussichtlich keine Grunderwerbsteuer
Luxemburg	Luxemburg Strassen	voraussichtlich keine Grunderwerbsteuer
Belgien	Brüssel, Av. des Communautés	Grunderwerbsteuer in Höhe von 12,5% haben wir durch erfolgreiche Verhandlung mit den lokalen Behörden vermeiden können
Italien	Antegnate, Strada Statale	voraussichtlich keine Grunderwerbsteuer
Spanien	Madrid, Avenida de Manóteras	voraussichtlich keine Grunderwerbsteuer
Deutschland	Düsseldorf IKB India	voraussichtlich keine Grunderwerbsteuer
Tschechische Republik	Prag, Oregon House	voraussichtlich keine Grunderwerbsteuer
Anzahl	9	

- Mit dem Ende des Verwaltungsmandates der AXA Investment Managers Deutschland GmbH erfolgt ein Eigentumsübergang per Gesetz. Dadurch können Kosten ausgelöst werden, insbesondere Grunderwerbsteuer. Zusätzlich zur Grunderwerbsteuer entstehen Kosten für die Erstellung der Übertragungsdokumente sowie deren Registrierung (z.B. Anwälte, Notar, Grundbuch, Handelsregister usw.).
- Wir haben durch besondere Strukturierungen der Objektübertragung bzw. durch Verhandlungen mit den lokalen Finanzbehörden erreichen können, dass diese Kosten auf ein Minimum reduziert werden; diese Verhandlungen sind jedoch noch nicht vollständig abgeschlossen.
- Insgesamt werden derzeit Übertragungskosten von rund **€ 6 Mio.** erwartet; dies entspricht ca. 0,7% des aktuellen Netto-Fondsvermögens.

# 5. Ausblick

## / Wie geht es weiter ?

- Als zuständige Depotbank ist CACEIS Bank Deutschland (CACEIS) für die weitere Abwicklung des Fondvermögens verantwortlich und trifft alle Entscheidungen.
- Zur Unterstützung dieser Aufgabe hat CACEIS AXA Investment Managers Deutschland GmbH (AXA IM) beauftragt. Mit dieser Unterstützung wird u.a. gewährleistet, dass das Know-How über die verbleibende Objekte nicht verloren geht;
- Der Verkauf der Fondsobjekte geht ununterbrochen weiter; AXA IM bereitet die Objekte für den Verkauf auf, übernimmt den kompletten Verkaufsprozess und legt deren Ergebnisse CACEIS zur Entscheidung vor

### *Auslegungsentscheidung der Bafin\*:*

*„Die Depotbank hat nach Ablauf der Kündigungsfrist die übergegangenen Vermögensgegenstände **im Rahmen eines geordneten, den jeweiligen Marktusancen entsprechenden Veräußerungsprozesses** zum Verkauf zu stellen, **mit dem Ziel**, alle verbliebenen Vermögensgegenstände grundsätzlich **binnen drei Jahren** tatsächlich veräußert zu haben. Im Rahmen des Verkaufsprozesses hat die Depotbank die Vermögensgegenstände zum bestmöglichen, am Markt realisierbaren Verkaufspreis zu veräußern.“*

- Unabhängig der weiteren Objektverkäufe muss für Risiken aus Gewährleistungsgarantien (im Zusammenhang mit den Verkäufen) und für die verbleibenden Verbindlichkeiten im Fonds eine adäquate Liquiditätsreserve einbehalten werden. Erst nach Ablauf der Gewährleistungsfristen und der Auskehrung sämtlicher Verbindlichkeiten kann über diese Liquidität verfügt werden
- In Abhängigkeit der weiteren Objektverkäufe und der verbleibenden Risiken und Verbindlichkeiten im Fonds erfolgen weitere Ausschüttungen (Ertragsausschüttungen und Kapitalrückzahlungen).
- CACEIS wird einen jährlichen Abwicklungsbericht erstellen; die bisherigen Jahresberichte und Halbjahresberichte entfallen.
- CACEIS wird regelmäßig Informationen über die Entwicklung des AXA Immoselect zur Verfügung stellen. Bei der Zusammenstellung dieser Informationen sowie bei der Publizierung auf der Website des Fonds [www.immoselect.de](http://www.immoselect.de) wird CACEIS von AXA IM unterstützt. Nach Abstimmung mit CACEIS bleiben Ihre direkten Ansprechpartner in Sales und Client Service bei AXA IM erhalten – diese stehen Ihnen weiterhin für Auskünfte zum Fonds zur Verfügung.

\* Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht - Auslegungsentscheidung zu den Vorgaben an die Depotbank bei Abwicklung nach § 39 Absatz 2 InvG vom 27.11.2012

Die das Sondervermögen AXA Immoselect verwaltende Kapitalanlagegesellschaft AXA Investment Managers Deutschland GmbH hat die Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens zum 20.10.2014 erklärt und gleichzeitig die Anteilscheinausgabe und Anteilscheinrückname endgültig eingestellt.

Demzufolge stellen die hier bereit gestellten Informationen kein Vertragsangebot bzw. keine Anlageberatung oder -empfehlung durch AXA Investment Managers Deutschland GmbH dar, sondern bezwecken die Anleger und Investoren zusammenfassend über die wesentlichen Aktivitäten des Fondsmanagements während der Liquidation sowie den zum 21.10.2014 erfolgenden gesetzlichen Übergang des Sondervermögens auf die Depotbank zu informieren.

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. Die Verkaufsprospekte, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie Jahres- und Halbjahresberichte erhalten Sie zu Ihrer weiteren Information kostenlos bei AXA Investment Managers Deutschland GmbH • Bleichstraße 2-4 • 60313 Frankfurt/Main sowie unter [www.axa-im.de](http://www.axa-im.de).

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, Meinungen, Aussagen, Analysen, Prognose- und Simulationsdarstellungen, Konzepte sowie sonstige Angaben beruhen auf unserem Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Erstellung. Dennoch kann es zu unbeabsichtigten fehlerhaften Darstellungen kommen. Auch können die genannten Angaben jederzeit ohne Hinweis geändert werden. Eine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Angaben wird nicht übernommen.

Wertentwicklungsergebnisse der Vergangenheit bieten keine Gewähr und sind kein Indikator für die Zukunft. Wert und Rendite einer Anlage in Fonds können steigen und fallen und werden nicht garantiert. Darüber hinaus wirken sich Provisionen und Kosten nachteilig auf die Wertentwicklung eines Fonds aus.

Stand: 30.09.2014