



AXA Immoselect – Information nach der zweiten Rücknahme-Aussetzung

Sehr geehrte Vertriebspartnerinnen und Vertriebspartner,

nach den vielen Gesprächen mit Ihnen seit der zweiten Aussetzung der Anteilscheinrücknahme für den AXA Immoselect möchten wir Ihnen gerne nachfolgende Information zu den hauptsächlich gestellten Fragen an die Hand geben:

Wie kam es zur ersten Aussetzung der Anteilscheinrücknahme?

Die ab September 2008 verschärfte Finanzmarktkrise hatte Auswirkungen auf alle Assetklassen inklusive Immobilienprodukte. Da offene Immobilienfonds seit Jahrzehnten eine wert- und anteilspreisbeständige Anlage sind, haben Anleger mit Liquiditätsbedarf häufig diese Anlageform verkauft, statt in volatileren Anlageklassen Verluste zu realisieren.

In der Folge gingen für den AXA Immoselect Rückgabewünsche von in erster Linie semi-institutionellen Anlegern ein, die das normale Maß an täglichen Rückgaben bei weitem übertrafen. Die notwendige Konsequenz war die erste Aussetzung der Anteilscheinrücknahme am 28. Oktober 2008.

Aktivitäten während der ersten Aussetzung der Anteilscheinrücknahme

Unmittelbar nach der ersten Aussetzung haben wir unsere Aktivitäten darauf konzentriert, die notwendige Liquidität für die uns kommunizierten Rückgabewünsche im Fonds aufzubauen. Das Ziel war, den Fonds nach Öffnung weiter fortzuführen und den Erwartungen der Anleger an eine stabile Wertentwicklung gerecht zu werden. Dies hat uns auch veranlasst, Kredite aufzunehmen. Darüber hinaus wurden fünf kleinere Objekte nach einer durchschnittlichen Haltedauer von knapp 5 Jahren mit einem Wertzuwachs von 4,4% (gewichtet) gegenüber dem Erwerbspreis verkauft. Anstatt unter Zeitdruck kurzfristig weitere Immobilien verkaufen zu müssen, haben wir uns für die Aufnahme langfristiger und performance-zuträglicher Finanzierungen als die bessere Lösung für die Weiterentwicklung des Fonds entschieden. Aufgrund unserer bis dato niedrigen Finanzierungsquote war auch erheblicher Finanzierungsspielraum vorhanden.

Parallel haben wir Maßnahmen erarbeitet mit dem Ziel, das Produkt vertriebstechnisch zu stützen. Dazu wurden Produktmodifikationen im Branchenkonsens festgelegt (BVI Maßnahmen Paket). Die für die Umsetzung der Maßnahmen notwendige Gesetzesänderung wurde vorangetrieben, aber bisher von dem Gesetzgeber nicht umgesetzt.

Wir sahen keine Veranlassung an den sorgfältig, gemeinsam mit unseren Vertriebspartnern erstellten und kontinuierlich überprüften Daten zu Rückgabewünschen zu zweifeln. Darüber hinaus war insbesondere ab dem 2. Quartal dieses Jahres eine zunehmende Entspannung der Finanzmärkte zu beobachten. Daher gingen wir davon aus, dass sich das Produkt nach der Öffnung und der erwarteten Rückgabewelle stabilisiert und die Mittelzuflüsse wieder einsetzen würden, auch ohne strukturelle Veränderungen an unserem Produkt.

Diese Annahmen trafen wir auch aus der Überzeugung, durch den Leverage-Effekt der Finanzierungen und die höhere Immobilienquote die Performance des Fonds zukünftig deutlich verbessern zu können.



Was passierte nach der Wiederaufnahme der Bedienung von Anteilscheinrücknahmen?

Nach der Aufhebung der Aussetzung am 28. August 2009 erreichten uns Rückgabewünsche, die die angekündigten Volumina überstiegen. Darüber hinaus stellten sich auch nicht die vor der Aussetzung üblichen Zuflüsse ein. Die Abflüsse gingen zwar von Woche zu Woche zurück, die Gesamtabflüsse lagen jedoch in einem Bereich, der es notwendig machte, ab Ende September die notwendige Liquidität über das Ziehen von bereits eingeräumten Kreditlinien zu gewährleisten. Im Nachhinein stellte sich unsere Einschätzung als Produktanbieter mit einer Multikanalvertriebsstrategie, dass positive Netto-Mittelzuflüsse auf breiter Basis innerhalb kurzer Frist wieder einsetzen würden, als falsch heraus.

Mitte November sah sich ein Mitbewerber gezwungen, für einen Fonds die Anteilscheinrücknahme auszusetzen und diese bei einem weiteren Fonds zu verlängern. Mit kürzestem Zeitversatz sahen wir uns Ankündigungen sehr hoher Anteilscheinrücknahmen gegenübergestellt, die letztlich dafür Ausschlag gebend waren, dass auch wir die Anteilscheinrücknahme wieder aussetzen mussten.

Wie geht es weiter?

Da die bisher von uns eingesetzten Mittel den Fonds nicht stabilisieren konnten, stellen wir jetzt unsere Fondsstrategie und die Struktur des Produktes auf den Prüfstand.

Sobald unsere Zukunftsplanung für den AXA Immoselect abgeschlossen ist, werden wir Sie umgehend informieren, welche Maßnahmen wir umsetzen werden, um den Fonds langfristig für die Zukunft aufzustellen.

Sie haben noch Fragen? Rufen Sie uns einfach an. Ihre Ansprechpartner im Sales und Client Service Team stehen Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

Ihr AXA Investment Managers Team