



### **AXA Immoselect – Ad-hoc-Mitteilung vom 20.12.2013**

- Diese Information ist MiFID-konform und kann auch an Anleger weitergegeben werden -

#### **AXA Immoselect unterzeichnet für insgesamt fünf in Italien gelegene Immobilien Kaufverträge – Auswirkungen auf den Anteilscheinpreis vom 19.12.2013 –**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir informieren Sie heute über den Verkauf, den Übergang von Nutzen und Lasten auf den neuen Eigentümer und die Kaufpreiszahlung der in Italien, Rom gelegenen Büroimmobilie „Parco dei Medici“ und die Auswirkung auf den Anteilpreis.

Auf Grund der Ausschüttung (siehe Ad-hoc Mitteilung vom 18.12.2013 zur dritten Kapitalrückzahlung) und des oben genannten Verkaufs reduziert sich der Anteilpreis des Sondervermögens AXA Immoselect von 36,74 Euro (am 18.12.2013) um insgesamt 5,32 Euro auf 31,42 Euro (am 19.12.2013). Davon entfallen auf den Verkauf 0,52 Euro und auf die Ausschüttung 4,80 Euro.

Darüber hinaus informieren wir Sie gleichzeitig über die Unterzeichnung weiterer Kaufverträge. Im Rahmen des zuvor genannten Verkaufs wurden diese Woche noch weitere Verkaufsverträge für vier der ehemals insgesamt sechs Immobilien in Italien unterschrieben. Es handelt hierbei um die Immobilien:

- A) „nhow-Hotel“ in Mailand, ein Vier-Stern-Desinghotel mit 245 Zimmern und Konferenzräumen
- B) Logistik-Park bei Tortona mit ca. 103.000 m<sup>2</sup> Logistikflächen
- C) Logistik-Park Oleggio mit ca. 38.000 m<sup>2</sup> Logistikflächen
- D) „La Scalia“ in der Hafenstadt Civitavecchia (ca. 70 km von Rom), ein Einkaufszentrum mit ca. 15.400 m<sup>2</sup> Mietfläche

Die Unterzeichnung der Kaufverträge über die vier oben genannten Immobilien (A bis D) hat jedoch noch keine Auswirkungen auf den Anteilpreis. Dies wird erst bei Kaufpreiszahlung und Übergang von Nutzung und Lasten der Immobilien, voraussichtlich im Januar 2014, der Fall sein.

Insgesamt liegt der Verkaufspreis des Italien-Portfolios inklusive der heute verkauften Immobilie „Parco dei Medici“ ca. 25% unter dem letzten veröffentlichten Verkehrswert. Dies ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass die Nachfrage nach gewerblich genutzten Immobilien in Italien seit der Eurokrise stark zurückgegangen ist. Das Transaktionsvolumen ist weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Die Folge hieraus ist, dass nach kleineren Einzelvolumina am Markt kaum Nachfrage herrscht. Käufer der insgesamt fünf in Italien gelegenen Immobilien ist eine international tätige Investmentgesellschaft.

Somit wurde im Hinblick auf die immer kürzer werdende Liquidationsperiode und die eventuell anfallenden Kosten, die bei einer Übertragung der Immobilien auf die Depotbank entstehen, ein Portfolioverkauf in die Wege geleitet. Dies hat den Vorteil, dass es naturgemäß ein größeres Gesamtvolumen erreicht, und dadurch für internationale Investoren interessanter wird, die den Einstieg in den italienischen Markt suchen. Der Verkaufsprozess sah ein strukturiertes Bieterverfahren vor, an dem acht teilweise institutionelle Investoren in der letzten Runde teilgenommen haben.



Der Abschlag zum Verkehrswert ist nicht nur auf das allgemein geringe Interesse der Investoren zurückzuführen. Auch die Mietvertragssituation spielt hierbei eine große Rolle. Ein längerer Mietvertrag bedeutet Ertragssicherheit und erhöht somit den erzielbaren Verkaufspreis. Es war nicht möglich, alle Mietverträge zu verlängern. Mit fortschreitender Liquidation wird die Laufzeit der einzelnen Mietverträge immer kürzer. Wir müssen diesen Faktor in unseren Berechnungen berücksichtigen und den besten Zeitpunkt für den Verkauf erwägen. Dies trifft insbesondere auf die gestern auf den Käufer übergegangene Immobilie in Rom, Parco dei Medici, zu deren Mietvertrag nur noch eine Laufzeit bis Juli 2018 hat.

Bei Rückfragen stehen Ihnen Ihre Ansprechpartner in Sales und Client Service gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Ihr AXA Investment Managers Team

---

#### **Rechtliche Hinweise:**

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 in diesem Monatsbericht enthaltenen Informationen kein Vertragsangebot bzw. keine Anlageberatung oder -empfehlung durch AXA Investment Managers Deutschland GmbH dar, sondern bezwecken die Anleger und Investoren umfassend über die wesentlichen Aktivitäten des Fondsmanagements während der Liquidation 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 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 Monatsbericht enthaltenen Informationen, Daten, Zahlen, 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.