



## AXA Immoselect – Monatsbericht April 2013

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 30.04.2013 endete das Geschäftsjahr des AXA Immoselect. Mit dem heutigen Monatsbericht informieren wir Sie wie gewohnt, in Form einer kurzen Zusammenfassung, über die erfolgten Bewertungen im **Monat April 2013**. Darüber hinaus geben wir Ihnen eine kurze Information zum Thema **Ertragsausschüttungen und Kapitalrückzahlungen**.

### Bewertungsergebnisse des Monats April 2013

Im Monat April 2013 wurden turnusmäßig drei Immobilien folgebewertet und eine Immobilie sonderbewertet.

Bei den turnusmäßigen bewerteten Immobilien handelt es sich um ein Bürogebäude in Düsseldorf sowie um zwei französische Büroimmobilien in Paris und in Colombes. Der Verkehrswert dieser Immobilien hat sich von insgesamt 244,90 Mio. Euro um 19,10 Mio. Euro bzw. um ca. 7,80 % auf nunmehr insgesamt 225,80 Mio. Euro reduziert.

Sonderbewertet wurde eine kleinere, in Österreich, Wien gelegene Büroimmobilie, da Veränderungen wesentlicher wertbestimmender Merkmale vorlagen. Der Verkehrswert liegt jetzt bei 6,18 Mio. Euro ausgehend von bisher 6,68 Mio. Euro.

Der Anteilspreis des AXA Immoselect vom 30.04.2013 liegt bei 44,64 Euro und hat sich im Wesentlichen aufgrund der vorgenannten Bewertungen / Sonderbewertung gegenüber dem zuletzt veröffentlichten Anteilspreis um 0,15 Euro reduziert. Die Anteilspreisreduzierung wurde gemindert durch die Auflösung verschiedener Rückstellungen zum Monatsende.

### Die Bewertungen im Einzelnen:

#### Deutschland, Düsseldorf, „Grafenberger Höfe“



2013:	38.600.000 Euro
2012:	42.400.000 Euro

Wertänderung: - 3.800.000 Euro = - 8,96 %

Im Jahr 2008 ist das markante Büroensemble „Grafenberger Höfe“ nach Fertigstellung in das Fondsvermögen übergegangen. Der Gebäudekomplex befindet sich am Bürostandort Grafenberg in der Landeshauptstadt Düsseldorf. Die Immobilie besteht aus drei Baukörpern und verfügt über ca. 14.720 m<sup>2</sup> Bürofläche sowie 206 Pkw-Stellplätze (davon 187 in einer Tiefgarage). Die Flächen sind an ein namhaftes Dienstleis-



tungsunternehmen sowie an einen der weltgrößten Handelskonzerne vermietet. Die Mietverträge haben jeweils eine Laufzeit bis Ende März 2018.

Die Gutachter haben ein allgemein gesunkenes Mietniveau am hart umkämpften Standort der Immobilie festgestellt. Dies spiegelt sich in den um rund 4 % gesunkenen marktüblich erzielbaren Erträgen wider. Berücksichtigt wurde auch, dass sich die erzielbaren Kaufpreise für vergleichbare Immobilien in Düsseldorf generell reduziert haben. Die aktuelle Marktsituation und die kürzer werdenden Mietvertragslaufzeiten von derzeit nur noch fünf Jahren führen darüber hinaus zu einer Reduzierung des für die Bewertung relevanten Faktors.

### Frankreich, Colombes, rue du Débarcadère, „Perspective Défense“



2013: 160.500.000 Euro

2012: 174.600.000 Euro

Wertänderung: - 14.100.000 Euro = - 8,08%

Die Immobilie „Perspective Défense“ ist aktuell das größte Investment des AXA Immoselect und seit Mai 2008 Teil des Sondervermögens. Die nordwestlich der französischen Hauptstadt Paris gelegene Büroimmobilie besteht aus zwei Gebäudeteilen, die über ein Atrium miteinander verbunden sind. Die Liegenschaft wurde Ende 2007 fertig gestellt und verfügt über eine

Mietfläche von knapp 27.000 m<sup>2</sup> sowie 530 Tiefgaragenstellplätze. Das Gebäude ist komplett an zwei Mietparteien vermietet. Der eine Mieter stammt aus der Energiebranche und der zweite ist eine Tochtergesellschaft eines Kreditinstituts. Die Mietverträge haben Laufzeiten bis Ende 2016 bzw. Mitte 2020 mit Sonderkündigungsrechten zu verschiedenen Zeitpunkten.

Die Gutachter haben als einen wesentlichen Grund für die Verkehrswertanpassung eine Reduzierung der marktüblich erzielbaren Erträge festgestellt. Darüber hinaus sahen die Gutachter es für erforderlich an, den für die Bewertung relevanten Faktor zu reduzieren. Grund hierfür ist, dass der Standort der Immobilie durch eine Vielzahl von neuen Bürogebäuden und Projektentwicklungen in Verbindung mit einem entsprechend hohen Flächenangebot geprägt ist und dadurch das Mietniveau aufgrund des erhöhten Flächenangebotes stark unter Druck gerät. Ebenfalls berücksichtigt ist das gestiegene Risiko des mietvertraglich vereinbarten und in Frankreich marktüblichen Sonderkündigungsrechts der Mieter.



### Frankreich, Paris, Boulevard de la Madeleine (Immobilien-gesellschaft)



2013:	26.700.000 Euro
2012:	27.900.000 Euro

Wertänderung: -1.200.000 Euro = - 4,30%

Im Jahr 2005 wurden 100% der Immobilien-gesellschaft, die die Büroimmobilie hält, erworben. Die um 1900 errichtete und im ersten Arrondissement von Paris gelegene Immobilie verfügt über eine vermietbare Fläche von insgesamt rund 2.260 m<sup>2</sup> sowie 22 Parkplätze im Untergeschoss.

Zum Stichtag der letztjährigen Bewertung im April 2012 stand die Immobilie, bis auf eine im Erdgeschoss befindliche ca. 266 m<sup>2</sup> große Handelsfläche, leer. Nachdem der vorherige Büromieter nach knapp 9 Jahren ausgezogen war, wurden umfangreiche Renovierungsmaßnahmen durchgeführt. Zum

Zeitpunkt der jetzigen Bewertung ist die Immobilie wieder voll vermietet. Mieter der Handelsflächen ist ein Kreditinstitut mit dem eine vorzeitige Mietvertragsverlängerung bis September 2021 erzielt werden konnte. Im September 2012 konnten auch die Büromietflächen an ein Kreditinstitut vermietet werden. Der Mietvertrag sieht ebenfalls eine Mietvertragslaufzeit bis September 2021 vor.

Die Gutachter haben bei ihrer aktuellen Bewertung die im Rahmen der vorgenannten Vermietung niedrigere durchsetzbare Mieten, und auch eine Reduzierung der marktüblich erzielbaren Erträge für vergleichbare Immobilien festgestellt.

### Österreich, Wien, Billrothstraße (Sonderbewertung)



2013:	6.180.000 Euro
2012:	6.680.000 Euro (Bewertung Mai 2012)
2011:	7.000.000 Euro (Bewertung Mai 2011)

Wertänderung: - 500.000 Euro = - 7,49 %

Die Büroimmobilie in Wien, Billrothstraße, wurde im August 2003 erworben. Die gemischt genutzte Immobilie mit einer Mietfläche von ca. 2.900 m<sup>2</sup> liegt nördlich des Stadtzentrums von Wien, im 19. Gemeinde-

bezirk. Zum Zeitpunkt der Bewertung sind insgesamt ca. 2.500 m<sup>2</sup> Mietfläche an fünf Mieter vermietet. Hauptmieter des Objektes ist ein anerkanntes österreichisches Beratungs- und Ausbildungsinstitut. Im Rahmen einer Mietvertragsverlängerung mit einem der Hauptmieter wurden ca. 267 m<sup>2</sup> Büro- und Lagerflächen zurückgegeben. Im Wesentlichen hat sich dadurch der Leerstand seit der letzten Bewertung von rund 140 m<sup>2</sup> auf rund 407 m<sup>2</sup> erhöht, was zu einer aktuellen Leerstandsquote von ca. 14 % führt.



Bei dieser Immobilie wurde eine Sonderbewertung durchgeführt. Im Rahmen des jährlichen Bewertungsturnus haben wir letztmalig im Mai 2012 über die Verkehrswertentwicklung dieser Liegenschaft berichtet.

Wesentlicher Grund für die Sonderbewertung ist der Mietvertragsneuabschluss mit einem der Hauptmieter. Der ursprünglich abgeschlossene Mietvertrag sah eine sechsmonatige Kündigungsfrist zum Monatsende vor und wurde im Dezember 2012 vertragsgemäß beendet. Der neu abgeschlossene Mietvertrag mit diesem Mieter hat nunmehr eine feste Laufzeit bis Ende des Jahres 2017. Im Rahmen dieser Vermietung hat der Mieter ca. 267 m<sup>2</sup> Mietfläche (Büro und Lagerflächen) zurückgegeben. Der Mieter nutzt jetzt ca. 1.680 m<sup>2</sup> Fläche. Der neu abgeschlossene Mietvertrag, mit einem um ca. 12 % geringerm Mietniveau, ist eine Voraussetzung für einen erfolgreichen Verkauf.

Die Gutachter haben dem allgemein gesunkenen Mietniveau Rechnung getragen und die marktüblich erzielbaren Erträge um ca. 9 % niedriger angesetzt.

Die vorgenannte Vermietung sowie die Kosten für die Vermarktung der noch leerstehenden Flächen (z. B. Zuschuss für Mieterausbauten, mietfreie Zeit oder Modernisierung der Mietflächen) waren Auslöser und wesentlicher Grund für die Bewertungskorrektur im Rahmen dieser Sonderbewertung.

### **Ertragsausschüttungen und Kapitalrückzahlungen**

Grundsätzlich ist der AXA Immoselect ein ausschüttender Fonds. Dies bedeutet, dass die erwirtschafteten Erträge am Ende eines jeweiligen Fondsgeschäftsjahres ausgeschüttet und nicht reinvestiert (Tessauriert) werden. Beim AXA Immoselect erfolgen die *Ertragsausschüttungen* in der Regel im Juli mit Bekanntgabe im Jahresbericht. Das Fondsgeschäftsjahr ist am 30.04.2013 zu Ende gegangen. Unabhängig von der Liquidation sind die Erträge des AXA Immoselect dank der guten Vermietungsquote weiterhin stabil geblieben. Wir werden deshalb über die nächsten Wochen die ausschüttungsfähigen Erträge genau analysieren, sind jedoch verpflichtet, auf die Verbindlichkeiten des Fonds zu achten. Sollte es kurzfristige Verbindlichkeiten geben die eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Sondervermögens beeinträchtigen, müssen wir dies bei der Ertragsausschüttung berücksichtigen. Generell wollen wir aber, wie gewohnt, an einer jährlichen Ertragsausschüttung festhalten. Zum jetzigen Zeitpunkt können wir jedoch leider noch keine konkrete Aussage hierzu treffen.

*Kapitalrückzahlungen* sind abhängig von den Objektverkäufen. Auch hier müssen wir auf die Verbindlichkeiten des Sondervermögens in Verbindung mit der immer kürzer werdende Liquidationsfrist besonders achten. Die Bankfinanzierungen stellen den Hauptbestandteil der Verbindlichkeiten dar und müssen sukzessiv zurückgeführt werden. Hierbei gilt, wie zuvor für die Ertragsausschüttung beschrieben, auch für eine Kapitalrückzahlung, eine ordentliche Bewirtschaftung des Sondervermögens muss jederzeit gewährleistet sein.

Wir werden grundsätzlich in Abständen von sechs Monaten zwischen den Kapitalrückzahlungen überprüfen, in wieweit eine Kapitalrückzahlung möglich ist. Das heißt, der nächste theoretische Termin wäre Juni 2013. Aufgrund des Fortschritts der Verkäufe lässt sich eine Kapitalrückzahlung im Juni 2013 momentan nicht darstellen. Sollte die Situation sich ändern, auch innerhalb des sechs-Monats-Zeitraumes, werden wir dementsprechend agieren, um die „freie“ Liquidität auszukehren. Wir werden Sie selbstverständlich über die weiteren Entwicklungen zeitnah informieren.



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 Anteilscheinrücknahme 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 zusammenfassend 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.