



## AXA Immoselect – Monatsbericht August 2012

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne übersenden wir Ihnen den vierten AXA Immoselect Monatsbericht des Geschäftsjahres 2012 / 2013, der folgende Themen behandelt:

1. **Bewertungsergebnisse im August 2012**
2. **Verkauf der Immobilie Belgien, Brüssel, Avenue de la Couronne**
3. **Status Kapitalrückzahlung**

### 1. Bewertungsergebnisse im August 2012

Im August 2012 wurden turnusmäßig sechs Immobilien folgebewertet. Dabei handelt es sich um vier österreichische Immobilien mit Büro-, Einzelhandels- sowie Hotel- und Gastronomienutzung. Außerdem wurde eine deutsche Büroimmobilie in Hattersheim und ein Hotel in Berlin bewertet.

Die Verkehrswerte der vorgenannten Immobilien betragen jetzt 69,37 Mio. Euro, was gegenüber den bisherigen Werten von 71,43 Mio. Euro eine Veränderung um minus 2,06 Mio. Euro bedeutet. Dies entspricht einer Bewertungskorrektur um rund minus 2,9% bezogen auf die im August bewerteten Immobilien bzw. rund minus 0,1% auf das Netto-Fondsvermögen (Stand 31.08.2012).

Aufgrund der Bewertungen sowie weiterer Buchungen, u.a. im Zusammenhang mit Mietvertragsverlängerungen, liegt der Anteilspreis des AXA Immoselect vom 31.08.2012 bei 48,56 Euro und hat sich demzufolge gegenüber dem letzten veröffentlichten Anteilspreis um 0,09 Euro reduziert.

Die Bewertungen im Einzelnen:

#### Österreich, Wals „A1, Franz-Brötzner-Straße 12 „Tradehall“



2012:	2.160.000 Euro
2011:	2.150.000 Euro
Wertänderung:	+ 10.000 Euro = + 0,47%

Die Büroimmobilie mit teilweise gastronomischer Nutzung liegt in einem Fachmarktareal westlich von Salzburg in der Gemeinde Wals in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Salzburg. Sie ist seit dem Jahr 2007 Bestandteil des Sondervermögens und verfügt über Nutzflächen von ca. 1.930 m<sup>2</sup>. Seit der letzten Bewertung wurden ca. 125 m<sup>2</sup> Büro- sowie ca. 180 m<sup>2</sup> Gastronomiemietflächen vermietet, so dass die Immobilie nun bis auf lediglich rund 95 m<sup>2</sup> Büro- und

Terrassenfläche vollständig vermietet ist.

Die Gutachter bestätigen im Wesentlichen den letzten festgestellten Verkehrswert, auch aufgrund der erfolgten Vermietungen.



### Österreich, Wals, Franz-Brötzner-Straße 9, „Tradepoint West“



2012: 3.400.000 Euro

2011: 3.590.000 Euro

Wertänderung: - 190.000 Euro = - 5,29%

Die Immobilie „Tradepoint West“ liegt ebenfalls im vorgenannten Fachmarktareal der Gemeinde Wals. Die voll vermietete Liegenschaft wurde im Jahr 2005 errichtet und ist seit dem Jahr 2007 Bestandteil des Sondervermögens. Sie ist an einen Fitnesscenter-Betreiber vermietet.

Gegenüber der letzten Wertermittlung der Immobilie haben die Gutachter einen höheren Betrag an nicht umlagefähigen Objektnebenkosten und eine Reduzierung des Bewertungsfaktors aufgrund der allgemeinen Marktsituation berücksichtigt.

### Österreich, Obertrum am See, „FMZ-Obertrum“



2012: 12.800.000 Euro

2011: 12.890.000 Euro

Wertänderung: - 90.000 Euro = - 0,70%

Das Fachmarktzentrum-Obertrum (FMZ), bestehend aus 11 Gebäudekörpern, liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Obertrum in Österreich und wurde im Jahr der Fertigstellung 2007 erworben. Das Fachmarktzentrum weist einen breiten Mietermix mit Bäckerei, Handel, Bekleidung, Optiker, Freizeit und Restauration auf und verfügt insgesamt über knapp

6.220 m<sup>2</sup> Nutzfläche bzw. rund 6.760 m<sup>2</sup> Mietfläche inkl. Terrassen. Trotz der Vermietung einer Restaurationsfläche und einer Ladeneinheit mit insgesamt knapp 520 m<sup>2</sup> Mietfläche ist der Leerstand seit der letzten Bewertung auf ca. 1.840 m<sup>2</sup> angestiegen.

Die Gutachter bestätigen dennoch im Wesentlichen den letzten festgestellten Verkehrswert. Die Wertänderung berücksichtigt insbesondere die Kosten für die Vermietung der leerstehenden Flächen und deren Aus- bzw. Umbau für die weitere Nutzung. Teilweise wird dies kompensiert durch von den Gutachtern angesetzte höhere marktüblich erzielbaren Mieten.



### Österreich, Salzburg, Carl Zuckmayer-Straße 1, „Grüner Wald“



2012: 13.800.000 Euro

2011: 15.200.000 Euro

Wertänderung: - 1.400.000 Euro = - 9,21%

Die Immobilie „Grüner Wald“ liegt in Salzburg Nord, Österreich, und wurde im Dezember 2007 in das Sondervermögen übernommen. Die Immobilie (Baujahr 2003) verfügt über 5.900 m<sup>2</sup> Mietfläche sowie 123 Pkw-Stellplätze und ist weitestgehend vermietet. Neben einem Hotel beinhaltet die Immobilie einen Fachmarkt, verschiedene Restaurationsbetriebe, ein

Fitnesscenter, ein so genanntes Ambulatorium (Ärzte-Großpraxis) sowie Büromieter. Die Mietverträge mit den Hauptmietern haben Laufzeiten bis 2028 (Hotel) bzw. 2043 (Fast-Food-Kette). Trotz der seit der letzten Bewertung erfolgten Vermietung von ca. 180 m<sup>2</sup> ist der Leerstand der Immobilie auf rund 1.360 m<sup>2</sup> angestiegen. Der Leerstand verteilt sich auf insgesamt vier Mieteinheiten.

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass die marktüblich erzielbaren Erträge der Immobilie nahezu auf dem gleichen Niveau anzusetzen sind wie vor Jahresfrist. Wesentliche Faktoren, die zu der Wertkorrektur geführt haben, sind die kalkulierten Kosten für die Revitalisierung und Vermietung der derzeit leerstehenden Flächen und für Instandhaltungen. Dazu kommt eine Reduzierung des Bewertungsfaktors, die der derzeitigen Marktsituation in Österreich und am Standort Rechnung trägt.

### Deutschland, Hattersheim, Philipp-Reis-Straße



2012: 19.880.000 Euro

2011: 20.250.000 Euro

Wertänderung: - 370.000 Euro = - 1,83%

Die Immobilie wurde im November 2003 fertig gestellt und im Dezember 2005 erworben. Sie verfügt über rund 10.400 m<sup>2</sup> Nutzfläche und 268 Pkw-Stellplätze. Der Leerstand hat sich, aufgrund einer Vermietung von weiteren 85 m<sup>2</sup> Büroflächen an einen Bestandsmieter, auf rund 1.825 m<sup>2</sup> reduziert.

Die Gutachter haben bei ihrer aktuellen Bewertung eine etwas höhere marktüblich erzielbare Miete als bisher angesetzt. Dem steht jedoch die Berücksichtigung einer Vermarktungsdauer von 24 Monaten für die leerstehenden Flächen gegenüber. Zusätzlich wurde der Bewertungsfaktor der Immobilie leicht reduziert und trägt insbesondere den kurzen Mietvertragslaufzeiten sowie dem anhaltenden Leerstand Rechnung.



## Deutschland, Berlin, „Motel One“



2012: 17.330.000 Euro

2011: 17.350.000 Euro

Wertänderung: - 20.000 Euro = - 0,12%

Die Berliner Hotelimmobilie ist mit Baufertigstellung im Dezember 2009 in das Sondervermögen übergegangen. Das zwei Sterne Hotel „Motel One“, verfügt über 248 Zimmer sowie 22 Pkw-Stellplätze in einer Tiefgarage. Es befindet sich verkehrsgünstig in unmittelbarer Nähe zum Berliner Hauptbahnhof. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von 25 Jahren (bis Oktober 2034) plus einer Verlängerungsoption um weitere fünf Jahre.

Die Gutachter bestätigen im Wesentlichen den Vorjahresverkehrswert. Die marginale Wertkorrektur resultiert aus der um ein Jahr kürzeren Restnutzungsdauer der Immobilie.

Die Gutachter bestätigen im Wesentlichen den Vorjahresverkehrswert. Die marginale Wertkorrektur resultiert aus der um ein Jahr kürzeren Restnutzungsdauer der Immobilie.

## 2. Verkauf der Immobilie Belgien , Brüssel, Avenue de la Couronne

Wie bereits in unserer Ad-Hoc Mitteilung vom 10.08.2012 berichtet, wurde die Büroimmobilie in Brüssel, Avenue de la Couronne, verkauft. Am 08.08.2012 wurde der Kaufpreis in Höhe von 5,93 Mio. Euro gezahlt. Der Käufer ist eine belgische Privatperson, die den Erwerb über eine eigene Immobiliengesellschaft abgewickelt hat. Der Verkauf erfolgte ohne Stellung der sonst in der Regel anzutreffenden Garantien zu Gunsten des Käufers.

Das im Jahr 2003 fertig gestellte und durch das Sondervermögen erworbene Bürogebäude verfügt über rund 5.670 m<sup>2</sup> Büro- und Archivflächen. Von der schwierigen Immobilienmarktsituation in Belgien blieb auch diese Immobilie nicht verschont. Zum Zeitpunkt der Verkaufs verzeichnete die Immobilie einen Leerstand von 26%. Für den Ausbau der leerstehenden Flächen hätten zudem noch rund 320.000 Euro aufgewendet werden müssen. Die Vermietungssituation war darüber hinaus durch Sonderkündigungsrechte zweier Bestandsmieter zum 30.11.2012 (1.139 m<sup>2</sup>) und 30.10.2015 (2.887 m<sup>2</sup>) weiter bedroht.

Die Verkaufsentscheidung wurde darüber hinaus wesentlich beeinflusst durch eine angekündigte Veränderung des Steuerrechts in Belgien, die inzwischen dazu geführt hat, dass ab dem 01.06.2012 bei allen Verkäufen von direkt gehaltenen Immobilien 12,5% Grunderwerbsteuer erhoben werden. Aufgrund des Kaufvertragsabschlusses noch im Mai 2012 konnte diese Belastung, die eine weitere Kaufpreisreduzierung ausgelöst hätte, vermieden werden. Letztlich führte der erzielte Kaufpreis zu einem Verlust von 44% gegenüber dem letzten festgestellten Verkehrswert.

Das Fondsmanagement sah in der Kürze der zur Liquidation zur Verfügung stehenden Zeit keine Chance, durch wertverbessernde Maßnahmen den potentiellen Verkaufspreis zu erhöhen. Dazu hätte es einer weniger angespannten Marktsituation und mehr Zeit bedurft. Insgesamt wurden mehr als 30 potentielle Käufer angesprochen.



### 3. Status Kapitalrückzahlung

Nachfolgend möchten wir zu Fragen Stellung nehmen, die uns so oder ähnlich häufig gestellt werden:

- Warum wird die vorhandene Liquidität nicht einfach an die Anleger ausgezahlt?
- Werden kreditgebende Banken zuerst bedient, wenn Objekte verkauft werden?
- Wie laufen die Immobilienverkäufe?
- Wann erfolgt die erste Kapitalrückzahlung des AXA Immoselect?

Wir möchten die Fragen nicht einzeln, sondern im Zusammenhang beantworten:

Kapitalrückzahlungen sind von wesentlich mehr Parametern abhängig, als dem Liquiditätsbestand, der in der „Kasse“ des Sondervermögens AXA Immoselect liegt.

Die Kapitalanlagegesellschaft hat die Verpflichtung, die Zahlungsfähigkeit des Fonds aufrecht zu erhalten. Dazu erstellt sie fortlaufend eine Liquiditätsvorschau für die nächsten 12 und 24 Monate. Diese berücksichtigt u.a. die Kosten der ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung der verbleibenden Vermögensgegenstände, wie z.B. die erwarteten Kosten der Instandhaltung von Immobilien, die Bedienung von Fremdwährungssicherungsgeschäften, die Verbindlichkeiten der Grundstücksbewirtschaftung und Rückstellungen für Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie für ausländische Steuern. Alleine die vorgenannten Positionen summieren sich für die nächsten 12 Monate auf rund 130 Mio. Euro.

Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt ist die Bedienung der Fremdfinanzierungen. Seit Bekanntgabe der Liquidation wurden Finanzierungen in Höhe von 232 Mio. Euro, weitestgehend aufgrund von Darlehensfälligkeiten und Verkäufen, zurück gezahlt. Aktuell hat der AXA Immoselect Finanzierungen in Höhe von rund 539 Mio. Euro bei Banken in Anspruch genommen, die planmäßig bis Ende 2013 mit mehr als 200 Mio. Euro und bis Mitte 2014 mit weiteren rund 140 Mio. Euro zurück gezahlt werden müssen.

Die Rückzahlungstermine können jedoch früher als geplant eintreten, wenn finanzierte Immobilien verkauft werden. Im Verkaufsfall ist grundsätzlich mit der Eigentumsübertragung auch das Darlehen zurück zu zahlen. Teilweise können Rückzahlungsverpflichtungen auch vorzeitig entstehen, wenn vertraglich vereinbarte Kennziffern, z.B. die Beleihungshöhe aufgrund von Immobilienneubewertungen oder der so genannte Zinsdeckungsgrad durch Reduzierung der Mieteinnahmen eine Veränderung erfahren. Grundsätzlich ist nicht auszuschließen, dass Banken aufgrund der Liquidation des Fonds ggf. weitere Darlehens-teile vorzeitig fällig stellen.

Am Umfang der bisher verkauften Immobilien ist zu erkennen, dass es im gegebenen Marktumfeld nach wie vor extrem schwer ist, zeitnah die notwendige Menge an Liquidität durch Objektverkäufe zu schaffen. Auch interne Einschätzungen, wann welche Immobilien zu welchen Preisen verkauft werden könnten, geben lediglich einen Anhalt - aber nicht die zwingend notwendige Sicherheit - Auszahlungstermine zu benennen. Derzeit laufen für Immobilien mit einem potentiellen Verkaufsvolumen von rund 300 Mio. Euro konkrete Verhandlungen mit Kaufinteressenten. Weitere Immobilien werden derzeit durch Optimierungen, beispielsweise der jeweiligen Vermietungssituation, in ihrer Marktfähigkeit gestärkt.



Die europäischen Immobilienmärkte, abseits der absoluten Top-Immobilien, sind gegenwärtig zumeist Käufermärkte und die Käufer sind sich dessen auch bewusst. Die Prüfungstiefe der Kaufinteressierten ist erheblich gestiegen und damit auch der zeitliche Vorlauf bis zu einer Investitionsentscheidung. Erschwerend kommt hinzu, dass Bankfinanzierungen derzeit nur bei einem relativ hohen Eigenkapitaleinsatz des Erwerbers zur Verfügung gestellt werden und die Bereitstellung wesentlich länger als vor der Finanzmarktkrise dauert.

Aus unserer Sicht ist die im Fonds derzeit vorhandene Liquidität von rund 314 Mio. Euro unter Berücksichtigung der Zahlungsverpflichtungen der nächsten 12 bzw. 24 Monate und der bestehenden Unsicherheit hinsichtlich der Schnelligkeit der Objektverkäufe derzeit für Kapitalrückzahlungen zu knapp bemessen. Darauf, dass weitere Immobilien signifikant die Liquidität erhöhend in der Frist verkauft werden, würden wir gerne bauen, dürfen es aber als ordentliche Kaufleute im gegebenen Marktumfeld nicht. Die Zahlungsfähigkeit des Fonds sicher zu stellen, ist die höchste Priorität der Kapitalanlagegesellschaft.

Selbstverständlich wissen wir, dass wir an den Verkaufsleistungen und den Kapitalrückzahlungen gemessen werden. Entsprechend sorgfältig ist unser Abwägungsprozess bei der Entscheidung über Kapitalrückzahlungen.

Wir würden gerne in diesem Jahr noch eine Kapitalrückzahlung leisten, wissen jedoch heute noch nicht, ob die Liquiditätssituation und insbesondere die Liquiditätsvorausschau dies zulassen.

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.