



AXA Immoselect – Monatsbericht Februar 2013

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie den Monatsbericht für das Immobilien-Sondervermögen AXA Immoselect, der die **Bewertungsergebnisse des Monats Februar 2013** zusammenfasst und kommentiert.

Im Februar 2013 wurden turnusmäßig neun Immobilien folgebewertet. Es handelt sich dabei um drei spanische Logistikimmobilien, zwei luxemburgische Büroimmobilien, ein italienisches Shopping-Center sowie eine deutsche Hotelimmobilie. In den Niederlanden wurden eine Büroimmobilie sowie ein Büro- und Geschäftshaus bewertet.

Der Verkehrswert der neun Immobilien hat sich, ausgehend von insgesamt 376,48 Mio. Euro, um 28,19 Mio. Euro auf nunmehr insgesamt 339,29 Mio. Euro reduziert. Dies entspricht einer Bewertungskorrektur um rund minus 7,67 % bezogen auf die im Februar bewerteten Immobilien bzw. rund minus 1,38 % bezogen auf das Netto-Fondsvermögen (Stand: 28.02.2013).

Der Anteilspreis des AXA Immoselect vom 28.02.2012 liegt bei 45,59 Euro und hat sich im Wesentlichen aufgrund der vorgenannten Bewertungen gegenüber dem zuvor veröffentlichten Anteilspreis um 0,64 Euro reduziert.

Die Bewertungen im Einzelnen:

Die nachfolgenden drei spanischen Logistikimmobilien sind Bestandteil eines aus insgesamt vier Logistikimmobilien bestehenden Immobilienportfolios, mit rund 139.000 m² Mietflächen. Der Übergang in das Sondervermögen erfolgte im November 2008. Die vierte Immobilie, „Mas Blau II“, steht im März 2013 zur Bewertung an. Für einen erfolgreichen Verkauf der Immobilien ist nach Aussagen der Marktteilnehmer vor Ort zunächst eine Vollvermietung zu erzielen, die für uns höchste Priorität hat.

Spanien, Alcalá de Henares (bei Madrid)



2013: 32.750.000 Euro

2012: 35.770.000 Euro

Wertänderung: - 3.020.000 Euro = - 8,44 %

Die Immobilie hat eine Mietfläche von 51.500 m² und ist bis auf eine Teilfläche von knapp 5.600 m² vermietet.

Die im aktuellen Gutachten angesetzten marktüblich erzielbaren Mieten blieben unverändert. Hauptgrund für die Wertänderung ist, dass die Gutachter den für die Bewertung relevanten Faktor reduziert haben, um die anhaltend schlechten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abzubilden. Darüber hinaus wurden die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten aufgrund des Alters der Immobilie erhöht. Für die leerstehenden Mietflächen wurde eine Vermarktungsdauer von 12 Monaten angesetzt und Kosten für Ausbauten berücksichtigt.



Spanien, Azuqueca de Henares (bei Madrid)



2013: 14.530.000 Euro
 2012: 17.060.000 Euro

Wertänderung: - 2.530.000 Euro = - 14,83 %

Die Logistikimmobilie verfügt über rund 37.000 m² Mietfläche, von denen rund 70 % vermietet sind. Ein Mieter hatte seine Mietflächen (11.245 m²) zum 31.12.2012 gekündigt und ist inzwischen ausgezogen. Bei einer Mietfläche (7.250 m²) konnte mit dem Mieter eine vorzeitige Mietvertragsverlängerung verhandelt werden. Der ursprüngliche Mietvertrag endete Mitte

2013 und hat nunmehr eine Laufzeit bis Mitte 2018. Eine weitere Mietfläche ist noch bis Oktober 2014 vermietet.

Die Wertänderung ergibt sich insbesondere aufgrund der durch die verhaltene Immobiliennachfrage in Spanien begründeten Reduzierung des Bewertungsfaktors. Die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten wurden altersbedingt mit einem höheren Betrag berücksichtigt. Des Weiteren sind Kosten für die Vermarktung der leerstehenden Mietflächen (z. B. Mietausfall, Kosten für einen möglichen Zuschuss für Mieterausbauten) sowie Instandhaltungskosten in die Wertänderung mit eingeflossen.

Spanien, Getafe (bei Madrid)



2013: 17.280.000 Euro
 2012: 18.490.000 Euro

Wertänderung: - 1.210.000 Euro = - 6,54 %

Die Immobilie verfügt über rund 33.060 m² Mietflächen. Der Leerstand konnte seit der letzten Bewertung um weitere ca. 10 %-Punkte auf aktuell ca. 67 % (ca. 22.240 m² Mietflächen) reduziert werden.

Die aktuelle Wertermittlung bezieht Kosten für den Umbau der Mietflächen mit ein, um kleinere Mieteinheiten bei der Vermietung anbieten zu können. Ebenfalls wertmindernd berücksichtigt sind Instandhaltungskosten, Kosten der Vermietung (z. B. Kostenzuschuss für Mieterausbau, mietfreie Zeit etc.) sowie eine geschätzte Vermarktungszeit der leerstehenden Flächen von 12 Monaten.



Luxemburg, Strassen, rue de Primeurs 5 und 7

Im Jahr 2008 wurden 100 % einer Immobiliengesellschaft erworben, die Eigentümerin der beiden Immobilien am luxemburgischen Bürostandort Strassen, ca. 5 km nordöstlich der Landeshauptstadt Luxemburg, ist. Die beiden modernen Bürogebäude verfügen über Mietflächen von über 12.000 m² bzw. rund 4.390 m² sowie über 533 bzw. 186 Pkw-Stellplätze.

Luxemburg, Strassen, rue de Primeurs 5



2013: 58.000.000 Euro
2012: 60.290.000 Euro

Wertänderung: - 2.290.000 Euro = - 3,80 %

Luxemburg, Strassen, rue de Primeurs 7



2013: 18.070.000 Euro
2012: 19.320.000 Euro

Wertänderung: - 1.250.000 Euro = - 6,47 %

Die Immobilie „**rue de Primeurs 5**“ mit über 12.000 m² Mietfläche ist bis zum 30.09.2013 noch an eine weltweit tätige Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft vermietet. Neuer Mieter ab 01.10.2013 ist eine deutsche Genossenschaftsbank, die bereits als Untermieter Flächen angemietet hat. Der Mietvertrag sieht eine Laufzeit von neun Jahren vor, mit unterschiedlich terminierten Kündigungsoptionen für bestimmte Gebäudeteile.

Die Gutachter haben im Rahmen der Bewertung die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (kalkulatorischen Kosten für die Instandhaltung) leicht erhöht. Des Weiteren wurden die im Rahmen der Anschlussvermietung gewährten Incentives (u. a. mietfreie Zeit, Kostenzuschuss für den Ausbau der Mietflächen) mit Wertabschlägen im Gutachten, als negativer Sonderwert berücksichtigt.

Die Immobilie „**rue de Primeurs 7**“ verfügt über rund 4.390 m² Gesamtfläche. Davon sind rund 53 % an einen Anbieter von Software für den Finanzsektor vermietet. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis zum 30.06.2020, jedoch mit einer Break Option (Sonderkündigungsrecht) im Jahr 2016. Die restlichen Flächen, ca. 2.065 m², stehen weiterhin leer und befinden sich in der Vermarktung.

Die Gutachter haben im Wesentlichen, unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktsituation und des anhaltenden Leerstandes der Immobilie sowie der bestehenden Kündigungsoptionen im Jahr 2016, den für die Bewertung relevanten Faktor reduziert. Des Weiteren wurden die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (hier die kalkulatorischen Instandhaltungskosten) entsprechend dem Alter der Immobilie angehoben. Außerdem wurden Mietausfälle wegen Leerstand sowie notwendige Ausbaurkosten für eine Anschlussvermietung eingerechnet. Für die Vermarktung der leerstehenden Büroflächen werden 12 Monate angesetzt.



Italien, Civitavecchia, Via Aurelia Nord (La Scaglia)



2013: 24.260.000 Euro
2012: 27.670.000 Euro

Wertänderung: - 3.410.000 Euro = - 12,32 %

Die Hafenstadt Civitavecchia befindet sich ca. 70 km nordwestlich der italienischen Landeshauptstadt Rom. Mit einer Gesamtnutzfläche von rund 15.400 m² sowie 321 überdachten und 523 Außenstellplätzen und einer vorteilhaften Infrastrukturanbindung ist das Einkaufszentrum am Standort etabliert. Gegenwärtig stehen ca. 1.860 m² Mietfläche leer. Über diese Flächen werden mit verschiedenen Mietinteressenten aussichtsreiche Mietvertragsverhandlungen geführt. Seit der letzten Bewertung der Immobilie im Februar 2012 wurden insgesamt 6.715 m², verteilt auf fünf Mieteinheiten, neu- bzw. anschlussvermietet. Bei diesen Flächen waren Mietverträge ausgelaufen.

Die Gutachten berücksichtigen, auch aufgrund der aktuell erfolgten Vermietungen, die um 3,75 % reduzierten marktüblich erzielbaren Mieterträge. Des Weiteren hat sich die lokale Grundsteuer, als ein Teil der nicht umlagefähigen Betriebskosten, aufgrund einer Gesetzesänderung um mehr als 40 % erhöht. Das Gutachten berücksichtigt zudem Instandhaltungs- und Modernisierungskosten, die voraussichtlich anfallen werden. Für die Vermarktung der leerstehenden Büroflächen wird eine Zeit von 12 Monaten in Ansatz gebracht und Mietausfälle wegen Leerstand sowie notwendigen Ausbaurkosten für Anschlussvermietungen eingerechnet.

Die Gutachten berücksichtigen, auch aufgrund der aktuell erfolgten Vermietungen, die um 3,75 % reduzierten marktüblich erzielbaren Mieterträge. Des Weiteren hat sich die lokale Grundsteuer, als ein Teil der nicht umlagefähigen Betriebskosten, aufgrund einer Gesetzesänderung um mehr als 40 % erhöht. Das Gutachten berücksichtigt zudem Instandhaltungs- und Modernisierungskosten, die voraussichtlich anfallen werden. Für die Vermarktung der leerstehenden Büroflächen wird eine Zeit von 12 Monaten in Ansatz gebracht und Mietausfälle wegen Leerstand sowie notwendigen Ausbaurkosten für Anschlussvermietungen eingerechnet.

Deutschland, Dresden, Devrienstraße, „Hotel Maritim“



2013: 62.200.000 Euro
2012: 67.100.000 Euro

Wertänderung: - 4.900.000 Euro = - 7,30 %

In historischer Elblage der sächsischen Landeshauptstadt Dresden wurde der ehemalige Erlweinspeicher zu einem Vier-Sterne-plus-Hotel umgebaut. Die Immobilie ist vollständig an die Maritim-Gruppe bis Ende Mai des Jahres 2026 vermietet. Auf insgesamt elf Etagen, verteilt über ca. 25.900 m² Fläche, verfügt das Hotel

über 328 Zimmer inklusive 40 Suiten. Ein Restaurant sowie ein Wellness-Bereich mit Schwimmbad, Sauna und Fitnessraum ergänzen das Zimmerangebot. Den Hotelgästen steht außerdem eine Tiefgarage mit 118 Pkw-Stellplätzen zur Verfügung.

Neben einer Erhöhung der Instandhaltungspauschale sowie des Mietausfallwagnisses haben die Gutachter insbesondere den für die Bewertung relevanten Faktor deutlich reduziert. Hierbei haben die Gutachter das Einnahmenrisiko des Hotelbetreibers bewertet, da in Dresden eine Belegung der Hotelbetten in der Kategorie Vier-Sterne-Plus im Vergleich zu den Metropolen einen geringeren Erlös pro Zimmer erzielt.



Niederlande, Amersfoort, Van Asch van Wijkstraat



2013:	80.900.000 Euro
2012:	90.180.000 Euro

Wertänderung: - 9.280.000 Euro = - 10,29 %

Das repräsentative Bürogebäude wurde in zwei Bauabschnitten in den Jahren 1995 und 2005 errichtet. Das Gebäude umfasst rund 32.000 m² Mietfläche sowie insgesamt rund 580 Pkw-Stellplätze und ist seit dem Jahr 2007 Bestandteil des Immobilienportfolios. Der Hauptmieter, ein Versicherungsunternehmen, das

im Jahr 2012 von einem anderen Versicherungsunternehmen übernommen wurde, hat die Immobilie bis auf 135 m² und 2 Stellplätze bis zum 10.03.2015 fast vollständig angemietet. Nach Information des Hauptmieters wird dieser die Immobilie mit Ablauf des Mietvertrages verlassen. Grund ist eine Umstrukturierung seitens des Mieters mit wesentlich geringerem Flächenbedarf. Der Hauptmieter wird in das 15 km entfernte Leusden ziehen, wo die neue Muttergesellschaft bereits über entsprechende Flächen verfügt.

Im Hinblick auf den drohenden Leerstand sowie die geringe Nachfrage nach großen Mieteinheiten am Standort halten die Gutachter die aktuell gezahlten Mieten im Rahmen einer Neuvermietung für nicht mehr erzielbar. Aufgrund dessen und der aktuellen Markt- und Mietsituation sowie der Gebäudebeschaffenheit im Hinblick auf den bevorstehenden Auszug des Hauptmieters und der nur geringen Nachfrage nach großen Mieteinheiten wurde der für die Bewertung relevante Faktor deutlich reduziert, was sich in der der aktuellen Wertanpassung widerspiegelt.

Niederlande, Amsterdam, Karperstraat



2013:	31.300.000 Euro
2012:	31.600.000 Euro

Wertänderung: - 300.000 Euro = - 0,95 %

Die Büroimmobilie liegt im Süden Amsterdams, ca. 4 km vom Zentrum entfernt. Das im Jahr 2003 fertig gestellte Gebäude befindet sich seit diesem Zeitpunkt im Sondervermögen des AXA Immoselect und ist vollständig an eine Werbeagentur vermietet. Der ursprünglich bis zum 28.02.2013 befristete Mietvertrag über rund 8.880 m² Bürofläche wurde vorzeitig mit Wirkung

ab dem 01.08.2011 für die Dauer von 10 Jahren verlängert. Er ist nun bis zum 31.07.2021 befristet.

Im aktuellen Gutachten haben die Gutachter neben einer Erhöhung der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis) den für die Bewertung relevanten Faktor reduziert. Grund ist die anhaltende schwache Marktsituation mit einer hohen Anzahl an Objektangeboten bei gleichzeitiger rückläufiger Nachfrage.



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.

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.