



AXA Immoselect – Monatsbericht Februar 2014

- 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. Themen sind zum einen des bereits am 20.12.2013 angekündigten **Verkauf von vier in Italien gelegenen Immobilien** sowie die **Bewertungsergebnisse des Monats Februar 2014**.

Im Wesentlichen hat sich der Anteilspreis aufgrund der am 28.02.2014 verbuchten Verkäufe und des Bewertungsergebnisses des Monats Februar 2014, die wir beide im Folgenden näher erläutern, gegenüber dem zuletzt veröffentlichten Anteilspreis um 0,94 Euro (bzw. ca. 3,1 % des Netto-Fondsvermögens) reduziert. Davon entfallen ca. 45 Cent auf das Ergebnis der Verkäufe und ca. 49 Cent auf das Ergebnis der Neubewertungen von fünf Immobilien. Zum 28.02.2014 beträgt der Anteilpreis damit 29,81 Euro.

1. Verkauf von vier in Italien gelegenen Immobilien

In unserer Mitteilung vom 20.12.2013 betreffend den Verkauf der italienischen Büroimmobilie „Parco dei Medici“ hatten wir auch die Unterzeichnung der Verträge über den Verkauf der nachstehenden Immobilien bekannt gegeben:

Objektbezeichnung	Letzter VKW*	Verkaufspreis	Abweichung zum letzten VKW*
A) "nhow-Hotel", Vier-Sterne-Designhotel, Mailand	47,40 Mio. Euro	44,00 Mio. Euro	-7,2%
B) Logistik-Park bei Tortona	41,90 Mio. Euro	31,00 Mio. Euro	-26,0%
C) Logistik-Park Oleggio	14,70 Mio. Euro	11,00 Mio. Euro	-25,2%
D) "La Scaglia" Einkaufszentrum, Civitavecchia, Region Rom	24,26 Mio. Euro	17,00 Mio. Euro	-29,9%
Gesamt	128,26 Mio. Euro	103,00 Mio. Euro	-19,7%

* VKW: Verkehrswert

Heute erfolgte die Verbuchung der Kaufpreiszahlungen in Höhe von insgesamt 103 Mio. Euro. Gleichzeitig gingen Nutzen und Lasten der Immobilien auf den neuen Eigentümer über.

Die erzielten Veräußerungserlöse des Teil-Portfolios liegen in Summe knapp 20% unter den zuletzt von den Sachverständigen ermittelten Verkehrswerten in Höhe von insgesamt 128,26 Mio. Euro. Die Nachfrage nach gewerblich genutzten Immobilien ist in Italien seit der Euro- und Finanzkrise stark zurückgegangen. Das Transaktionsvolumen befindet sich weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Kleinere Einzelsachvermögen, wie die heute verkauften Immobilien, finden am Markt schwer Käufer. Neben diesen Aspekten ist der Abschlag zum Verkehrswert auch der Mietvertragssituation geschuldet. Insbesondere der Leerstand der Logistik Immobilie bei Tortona mit ca. 70 %, die kurzen Mietvertragslaufzeiten der beiden Logistikimmobilien sowie bei dem Einkaufszentrum „La Scaglia“ von durchschnittlich unter fünf Jahren, spielten ebenfalls eine entscheidende Rolle bei den erzielten Kaufpreisen. Aufgrund der anhaltend geringen Nachfrage nach entsprechenden Mietflächen seitens möglicher Mietinteressenten konnte die Mietsituation durch vorzeitige Anschlussvermietungen bzw. Neuvermietungen im gegebenen Marktumfeld nicht weiter verbessert werden.



In Anbetracht der immer kürzer laufenden Mietverträge, einem anhaltend schwierigen Marktumfeld, das kurzfristig keine Verbesserung in Aussicht stellt und somit auch nach heutiger Einschätzung in absehbarer Zeit kein besseres Ergebnis für die Anleger zu erzielen ist, wurde der Zeitpunkt für einen Verkauf genau abgewogen. Der Verkaufsprozess selbst erfolgte in einem strukturierten Bieterverfahren, an dem acht potentiellen Investoren in der letzten Runde teilnahmen. Käufer ist eine international tätige Investmentgesellschaft.

2. Bewertungsergebnisse des Monats Februar 2014

Im Februar 2014 wurden turnusmäßig fünf Immobilien folgebewertet. Es handelt sich dabei um eine spanische Logistikimmobilie, zwei luxemburgische sowie eine niederländische Büroimmobilie. Des Weiteren wurde noch eine deutsche Hotelimmobilie, das „Hotel Maritim“ in Dresden folgebewertet. Für diese Immobilie wurde bereits im Januar 2014 ein Kaufvertrag über den Verkauf unterzeichnet aber noch nicht auf den Käufer übertragen, diese wird voraussichtlich im März 2014 der Fall sein. Der Verkehrswert der fünf Immobilien hat sich, ausgehend von insgesamt 236,45 Mio. Euro, um 23,60 Mio. Euro auf nunmehr insgesamt 212,85 Mio. Euro reduziert. Dies entspricht rund minus 10 % bezogen auf die im Februar bewerteten Immobilien.

Im Detail:

Spanien, Getafe (bei Madrid)



2014:	15.500.000 Euro
2013:	17.280.000 Euro

Wertänderung: - 1.780.000 Euro = - 10,3 %

Durch Umbaumaßnahmen wurden neue, kleinere Mieteinheiten inklusive Büromietflächen geschaffen, um eine bessere Vermietbarkeit zu erreichen. Der Leerstand der Immobilie konnte seit der letzten Bewertung abermals reduziert werden. Vermietet wurden weitere knapp 2.000 m² Lagerflächen. Somit verringert sich der Leerstand um knapp 8 %-Punkte auf aktuell

ca. 59,6 % (ca. 20.270 m² Mietflächen).

Die Sachverständigen berücksichtigen im Rahmen ihrer Bewertung die sich zwar leicht verbessernden aber immer noch angespannten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen Spaniens. Die dadurch weithin geringe Nachfrage nach Logistikimmobilien führt zu einer geringfügigen Reduzierung des für die Bewertung relevanten Faktors. Auch haben die Sachverständigen geringere marktüblich erzielbare Mieten berücksichtigt. Darüber hinaus sind, wie schon in der letztjährigen Bewertung, die Kosten für den finalen Umbau der Mietflächen, um kleinere Mieteinheiten bei der Vermietung anbieten zu können und dadurch die Vermietungschancen zu erhöhen, berücksichtigt. Ebenfalls wertmindernd berücksichtigt sind, neben außerordentlich anfallenden Instandhaltungskosten (insbesondere für die Dachabdichtung) die Kosten der Vermarktung der Leerstandsflächen (z. B. Kostenzuschuss für Mieterausbau, mietfreie Zeit etc.).



Luxemburg, Strassen, rue de Primeurs 5 und 7

Im Jahr 2008 wurden 100 % der 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



2014: 54.500.000 Euro
2013: 58.000.000 Euro

Wertänderung: - 3.500.000 Euro = - 6,0 %

Luxemburg, Strassen, rue de Primeurs 7



2013: 14.550.000 Euro
2013: 18.070.000 Euro

Wertänderung: - 3.520.000 Euro = - 19,5 %

Die Immobilie „**rue de Primeurs 5**“ mit über 12.000 m² Mietfläche ist seit dem 01.10.2013 für die Dauer von neun Jahren an eine deutsche Genossenschaftsbank, die ursprünglich als Untermieter Flächen angemietet hatte, mit unterschiedlich terminierten Kündigungsoptionen für bestimmte Gebäudeteile vermietet. Der ursprüngliche Hauptmieter, eine weltweit tätige Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft, hat im Rahmen eines Untermietvertrages mit dem neuen Hauptmieter weiterhin ca. 5.000 m² Büroflächen angemietet.

Die Sachverständigen haben im Rahmen der Bewertung trotz der Vollvermietung und guten Objektbeschaffenheit den für die Bewertung relevanten Faktor reduziert. Damit berücksichtigen die Sachverständigen die anhaltend geringe Nachfrage nach Immobilien am Standort, die sich sowohl dämpfend auf erzielbare Verkaufspreise als auch auf zukünftig am Markt erzielbare Mieten auswirkt. Darüber hinaus haben die Sachverständigen aufgrund der geringen Mietflächennachfrage am Standort in Verbindung mit der sich weiter verkürzenden Mietvertragslaufzeit das für die Bewertung relevante Mietausfallwagnis angehoben.

Die Immobilie „**rue de Primeurs 7**“ verfügt über ca. 4.400 m² Gesamtfläche. Im Rahmen einer vorzeitigen Mietvertragsverlängerung mit dem einzigen Mieter der Immobilie, hat dieser rund 800 m² Mietflächen zurückgegeben. Im Gegenzug wurde der Mietvertrag für ca. 1.560 m² Mietfläche bis Ende des Jahres 2022 verlängert. Weiterhin sieht der Mietvertrag eine Break Option (Sonderkündigungsrecht) für den Mieter im Jahr 2016 vor. Dennoch wurde mit dieser vorzeitigen Mietvertragsverlängerung, verbunden mit der zuvor erwähnten Flächenrückgabe das latente Risiko, dass der Mieter die Immobilie relativ kurzfristig komplett freizieht und somit die Immobilie dann vollständig leer stehen würde, reduziert. Für einen erfolgreichen Verkauf der Immobilie, sind nach Aussagen der Marktteilnehmer vor Ort, möglichst lang gesichert Mieterträge notwendig. Somit hat eine Verbesserung und Stabilität der Vermietungssituation für uns höchste Priorität. Aktuell stehen rund 65 % der Flächen in der Vermarktung.



Die Sachverständigen 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 um mehr als 10 % reduziert. Des Weiteren beurteilen die Sachverständigen die Vermarktung der leerstehenden Mietflächen als zunehmend schwieriger und erhöhen in Folge dessen den unterstellten Vermarktungszeitraum von 12 auf 18 Monate und berücksichtigen hierbei auch die mit der Vermarktung anfallenden Kosten bzw. Incentives (z. B. mietfreie Zeiten). Des Weiteren wurden die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (kalkulatorische Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis) entsprechend Alter und Lage der Immobilie angehoben. Außerdem wurden Mietausfälle wegen Leerstand sowie notwendige Ausbaurkosten für eine Anschlussvermietung berücksichtigt.

Niederlande, Amersfoort, Van Asch van Wijkstraat



2014:	68.700.000 Euro
2013:	80.900.000 Euro

Wertänderung: - 12.200.000 Euro = - 15,1 %

Das 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 mit Ausnahme von 135 m² Mietfläche und 2 Stellplätzen bis zum 10.03.2015 angemietet. Zu diesem Termin wird er die Immobilie allerdings verlassen und die Mietflächen zurückgeben. Grund ist eine Umstrukturierung seitens des Mieters mit wesentlich geringerem Flächenbedarf. Der Mieter 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 Sachverständigen die aktuell gezahlten Mieten im Rahmen einer Neuvermietung für nicht erzielbar, was sich auch in den deutlich gesunkenen, marktüblich erzielbaren Erträgen widerspiegelt. 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 nochmals deutlich reduziert, was sich ebenfalls in der der aktuellen Wertanpassung abbildet.



Deutschland, Dresden, Devrienstraße, „Hotel Maritim“

Für das in diesem Monat bewertete „Hotel Maritim“ wurde, wie am 22.01.2014 berichtet, bereits ein Kaufvertrag über den Verkauf der Immobilie unterzeichnet. Die Kaufpreiszahlung und der Übergang von Nutzen und Lasten auf den neuen Eigentümer wird sich aufgrund der noch nicht vollständig vorliegenden Fälligkeitsvoraussetzungen in den März 2014 verschieben. Gemäß dem für das Sondervermögen AXA Immoselect anzuwendenden § 79 des Investmentgesetzes müssen die Vermögensgegenstände, und somit auch die Immobilien, nach Ablauf von zwölf Monaten erneut bewertet werden. Aus diesem Grund erfolgt trotz des bereits abgeschlossenen Kaufvertrages eine Bewertung der Immobilie. Einen Einfluss auf den bereits abgeschlossenen Kaufvertrag hat diese Bewertung nicht.



2014:	59.600.000 Euro
2013:	62.200.000 Euro

Wertänderung: - 2.600.000 Euro = - 4,2 %

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.

Gegenüber der letztjährigen Bewertung haben die Sachverständigen im Wesentlichen nochmals den für die Bewertung relevanten Faktor reduziert. Hierbei bewerten die Sachverständigen das steigende Einnahmrisiko des Hotelbetreibers sowie das steigende Kosten- und Vermietungsrisiko durch den kürzer laufenden Pachtvertrag.

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 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.

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.