



AXA Immoselect – Monatsbericht Mai 2012

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem heutigen Monatsbericht informieren wir Sie über die Bewertungsergebnisse des Monats Mai 2012. Turnusmäßig wurden zwei kleinere Büroimmobilien im niederländischen Rijswijk bzw. in Wien, Österreich folgebewertet.

Die Verkehrswerte der Immobilien betragen nach den Bewertungen insgesamt 26,68 Mio. Euro und haben sich damit ausgehend von insgesamt 29,91 Mio. Euro um 3,23 Mio. Euro bzw. rund 10,8% reduziert.

Der Anteilspreis des AXA Immoselect vom 31.05.2012 liegt bei 50,88 Euro und hat sich im Wesentlichen aufgrund der vorgenannten Bewertungen gegenüber dem zuletzt veröffentlichten Anteilspreis um 0,04 Euro reduziert.

Die Bewertungen im Einzelnen:

Niederlande, Rijswijk, Laan van Hoornwijk / Laan van Zuidhoorn 70 „Chelsea Building“



2012:	20.000.000 Euro
2011:	22.910.000 Euro

Wertänderung: - 2.910.000 Euro = - 12,7%

Das Bürogebäude in Rijswijk wurde Ende 2005 fertig gestellt, verfügt über rund 8.500 m² Büromietfläche und ist seit dem Jahr 2006 im Sondervermögen. Die Immobilie ist bis Ende des Jahres 2015 voll vermietet. Der Mieter hat das Mietverhältnis jedoch zum Ende des Jahres 2015 gekündigt. Die Aktivitäten zur Anschlussvermietung sind angelaufen, da der Mieter den Großteil der angemieteten Flächen bereits geräumt hat.

Die Gutachter haben bei der aktuellen Verkehrswertermittlung insbesondere die Risiken infolge der Kündigung des Mietvertrages berücksichtigt. Dazu gehören das Leerstandsrisiko und das Risiko, bei einer Anschlussvermietung ggf. ungünstigere Mietkonditionen vereinbaren zu können. Ebenfalls muss im Rahmen der Anschlussvermietung mit Modernisierungskosten und/oder zu gewährenden Incentives gerechnet werden.



Österreich, Wien, Billrothstraße



2012: 6.680.000 Euro

2011: 7.000.000 Euro

Wertänderung: - 320.000 Euro = - 4,6%

Die Büroimmobilie in Wien, Billrothstraße, wurde im August 2003 erworben. Die gemischt genutzte Immobilie mit einer Mietfläche von ca. 2.900 m² liegt nördlich des Stadtzentrums von Wien, im 19. Gemeindebezirk. Hauptmieter des Objektes ist ein anerkanntes österreichisches Beratungs- und Ausbildungsinstitut.

Seit der letzten Bewertung hat sich der Leerstand von rund 350 m² auf ca. 140 m² reduziert, da eine Neuvermietung für 5 Jahre an eine Arztpraxis erfolgte.

Trotz des verringerten Leerstandes und der gestiegenen Mieteinnahmen haben die Gutachter aufgrund der aktuellen Verhandlung über eine Mietvertragsverlängerung mit dem Hauptmieter (nutzt ca. 65% der Mietflächen) einen Abzug bei der Ermittlung des Verkehrswertes in Ansatz gebracht. Dieser berücksichtigt insbesondere die Kosten für eine Verbesserung der Mietflächenqualität sowie eine mietzinsfreie Zeit. Da der Hauptmieter mit hoher Wahrscheinlichkeit Flächen im Erdgeschoss zurück geben wird, sind für diese Flächen Vermarktungskosten berücksichtigt.

Bei Rückfragen stehen Ihnen Ihre Ansprechpartner in Sales und Client Service gerne zur Verfügung. Aktuelle Informationen zu AXA Immoselect stellen wir außerdem auf unserer Webseite www.axa-im.de > AXA Immoselect im Fokus zur Verfügung. Neben den aktuellen Monatsberichten finden Sie dort u.a. eine Objektübersicht sowie ein Dokument mit Fragen & Antworten zu AXA Immoselect, die Sie gerne auch an Ihre Kunden weitergeben können.

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.

Bitte beachten Sie, dass der AXA Immoselect seit dem 01.01.2011 nicht mehr in Österreich zum Vertrieb zugelassen ist.