



AXA Immoselect – Monatsbericht Mai 2014

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

im ersten Monat des neuen Fonds-Geschäftsjahres 2014 / 2015 erfolgten keine turnusmäßigen Immobilienbewertungen. Die nächste reguläre Immobilienbewertung wird Ende Juni 2014 erfolgen. Der vorliegende Monatsbericht ergänzt die bereits am 02.06.2014 in einer Investoren-Mitteilung gegebenen Informationen zu den erfolgten **Verkäufen von acht in Österreich gelegenen Immobilien**. Weiterhin gibt der aktuelle Monatsbericht ein kurzes **Update über anstehende Verkäufe**.

Verkauf von acht in Österreich gelegenen Immobilien

Wie bereits am 02.06.2014 berichtet, wurden Ende Mai 2014 insgesamt acht in Österreich gelegene Immobilien verkauft, hiervon wurden fünf direkt gehalten und drei über 99,9 %-Beteiligungen an Immobilien-gesellschaften.

Im Detail:

Objektbezeichnung	Mietfläche	Hauptnutzungsart	Letzter VKW*	Verkaufspreis	Abweichung zum letzten VKW*
Direktinvestment					
1) Obertrum am See, „Fachmarktzentrum-Obertrum“	6.220 m ²	Handel / Gastronomie	11,11 Mio. Euro	6,00 Mio. Euro	46,0%
2) Wals, „A1, Franz-Brötzner-Straße 12, Tradehall“ (inklusive Anteil an gastronomische Nutzung ca. 10%)	1.930 m ²	Büro	2,06 Mio. Euro	1,30 Mio. Euro	36,9%
3) Wals, Franz-Brötzner-Straße 9, „Tradepoint West“ (Mietflächen ohne Wohnanteil)	1.600 m ²	Freizeit (Fitness-Center)	3,40 Mio. Euro	1,70 Mio. Euro	50,0%
4) Salzburg, Münchener Bundesstraße 114c, „SMC I“	3.870 m ²	Freizeit (Bowling-Center)	4,09 Mio. Euro	2,10 Mio. Euro	48,7%
5) Salzburg, Münchener Bundesstraße 114,114a/b, „SMC II“	2.760 m ²	Hotel / Gastronomie	8,75 Mio. Euro	4,40 Mio. Euro	49,7%
Immobilien-Beteiligungsgesellschaft, Anteil 99,9%					
6) Wals, Fachmarktstraße / Kinostraße, „Airport Business Point“	4.000 m ²	Gastronomie / Handel	9,59 Mio. Euro	6,00 Mio. Euro	37,4%
7) Wals, Fachmarktstraße, „Office Atrium West - Gastro“	2.500 m ²	Gastronomie	6,11 Mio. Euro	3,50 Mio. Euro	42,8%
8) Wals, Fachmarktstraße, „Office Atrium West - Büro“	2.310 m ²	Büro	3,77 Mio. Euro	2,00 Mio. Euro	46,9%
Gesamt			48,88 Mio. Euro	27,00 Mio. Euro	44,8%

* Verkehrswert

Sämtliche Angabe in der Tabelle sind Circa-Angaben

Die vorgenannten Immobilien waren Bestandteil eines aus insgesamt elf Immobilien bestehenden „Salzburg-Portfolios“, das im Jahr 2007 in das Sondervermögen übergegangen ist. Drei Immobilien aus dem „Salzburg-Portfolio“ wurden bereits Ende September 2013 veräußert (siehe Mitteilung vom 27.09.2013). Der zuletzt veröffentlichte Verkehrswert der jetzt verkauften acht Immobilien lag in Summe bei ca. 48,88 Mio. Euro. Mit diesen Verkäufen ist das Sondervermögen AXA Immoselect nicht mehr in Österreich investiert.

Im Laufe des Verkaufsprozesses wurde eine Vielzahl von potentiellen Investoren direkt angesprochen. Aufgrund der relativ kleinen Investmentgröße auf Einzelimmobilienebene und der überwiegend speziellen Nutzungsarten der Immobilien mit unter anderem Hotel, Gastronomie, Fitness- und Bowling-Center, kamen die Immobilien letztendlich nur für einen sehr kleinen Investorenkreis in Frage.



Der österreichische Immobilienmarkt entwickelt sich weiterhin sehr differenziert. Während sich die Spitzenlagen weiter positiv entwickeln, stehen die sonstigen Lagen weiterhin unter Druck. Als Spitzenlage (-standort) betrachten international agierende institutionelle Investoren insbesondere die Bundeshauptstadt Wien. Darüber hinaus fokussiert sich die Nachfrage in der Regel auf Immobilien mit einem hohen Vermietungsstand und lang laufenden Mietverträgen. Demgegenüber stehen Immobilien in Lagen außerhalb der Spitzenstandorte oder Immobilien mit hohen Leerstandsdaten und / oder nur kurz laufenden Mietverträgen. Die Nachfrage nach solchen Immobilien ist weiterhin allgemein sehr gering. Demzufolge stiegen in der Regel bei diesen Immobilien die Ankaufsrenditen, was gleichbedeutend mit einer Reduzierung möglicher erzielbarer Kaufpreise ist.

Wesentliche kaufpreisbeeinflussende Faktoren bei den Kaufvertragsverhandlungen waren die mietvertraglichen Situationen, die mit einem Leerstand auf Portfolioebene von mehr als 15 % der Flächen belastet sind. Auf Einzelimmobilienebene, zum Beispiel bei der Immobilie „Wals, Fachmarktstraße 1 (Office Atrium West - Gastro)“, beträgt der Leerstand ca. 30 %. Ähnliche Leerstände mit knapp über 25 % der Flächen sind aktuell auch bei den Immobilien „Wals, Franz-Brötzner-Straße 12 (A1 Tradehall)“ und „Salzburg, Münchner Bundesstraße 114, 114a, 114b (SMC II)“ zu verzeichnen. Die Mietverträge der verkauften Immobilien hatten eine durchschnittliche, gesicherte Restmietdauer von ca. vier Jahren und das aktuelle Mietniveau der verkauften Immobilien lag mit knapp 30 % über dem marktüblichen Mietniveau. Darüber hinaus bestand das Risiko von Mietausfällen, da einige Mieter aufgrund von Umsatzeinbrüchen Schwierigkeiten haben, die vereinbarten Mieten zahlen zu können und um eine Reduzierung des vereinbarten Mietzinses angefragt hatten. Von einer kurzfristigen Verbesserung des wirtschaftlichen Umfeldes und des Mietmarktes am Standort kann nicht ausgegangen werden. Die vorgenannten Punkte sind für potentielle Investoren nur bei entsprechenden Preisabschlägen akzeptabel, da diese das Leerstands- und Mietminderungsrisiko übernehmen müssen.

Im Rahmen des Verkaufsprozesses hatte das Fondsmanagement mit den Mietern auch über eine vorzeitige Mietvertragsverlängerung gesprochen. Die Mieter waren jedoch in der Regel nicht dazu bereit, ihre Mietverhältnisse vorzeitig zu verlängern. Vor diesem Hintergrund und dem zuvor beschriebenen Marktgegebenheiten sah das Fondsmanagement keine weiteren Möglichkeiten, die Ertragsicherheit der Immobilien zu erhöhen und damit das Verkaufsportfolio zu stabilisieren, um gegebenenfalls einen höheren Kaufpreis zu erzielen. Der letztendlich erzielte Kaufpreis für die acht Immobilien liegt bei ca. 27 Mio. Euro. Der Käufer der Immobilien ist ein österreichischer Privatinvestor.

Update über anstehende Verkäufe

Mit dem oben genannten Verkauf der insgesamt acht Immobilien hat AXA Immoselect nunmehr nur noch 15 Immobilien (sechs Direktinvestments und neun über Immobilienbeteiligungsgesellschaften) im Portfolio, die sich alle in der Vermarktung befinden. Für vier Immobilien werden aussichtsreiche Kaufvertragsverhandlungen mit unterschiedlichen Kaufinteressenten geführt. Diese vier Immobilien haben ein Verkehrswertvolumen von insgesamt rund 128 Mio. Euro. Aufgrund des aktuellen Standes der Verhandlungen gehen wir derzeit davon aus, dass diese vier Immobilien noch innerhalb der uns zur Verfügung stehenden Liquidationsfrist (bis 20.10.2014) veräußert werden können. Weitere Details zum Verkauf erhalten Sie wie gewohnt in einem der nächsten „AXA Immoselect – Monatsberichte“ oder in Form einer „Investoren – Mitteilung“, sobald die kaufvertragliche Situation bzw. der Verkauf als gesichert angesehen werden kann.



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.