



## AXA Immoselect – Monatsbericht Oktober 2012

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

der aktuelle AXA Immoselect Monatsbericht behandelt folgende Themen:

- 1. Verkauf der Immobilie Frankreich, Lille,  
Rue de la Chaude Rivière / Avenue Willy Brandt Prolongée**
- 2. Bewertungsergebnisse im Oktober 2012**

- 2. Verkauf der Immobilie Frankreich, Lille,  
Rue de la Chaude Rivière / Avenue Willy Brandt Prolongée**



Die im Dezember 2007 im Projektentwicklungsstadium kaufvertraglich gesicherte Büroimmobilie wurde Ende 2009 fertig gestellt und verfügt über rund 15.400 m<sup>2</sup> Bürofläche und 321 Pkw-Stellplätze.

Die Immobilie ist voll vermietet. Rund 55% der Büromietflächen (ca. 8.610 m<sup>2</sup>) hat die Hauptmieterin aus dem öffentlich rechtlichen Sektor bis Anfang März 2022 angemietet. Sieben weitere Mieter nutzen die

restlichen insgesamt rund 6.790 m<sup>2</sup>.

Wie schon im Monatsbericht Juli 2012 dargestellt, hatte die Immobilie mit der Vollvermietung seinerzeit die Voraussetzung für eine erfolgreiche Vermarktung erreicht. Der Verkauf der Immobilie konnte nun auch mit der Eigentumsübertragung am 18.10.2012 sehr zeitnah durchgeführt werden. Sehr erfreulich ist der erzielte Kaufpreis in Höhe von ca. 61,0 Mio. Euro, der rund 15% über dem letzten festgestellten Verkehrswert von ca. 52,9 Mio. Euro liegt. Auch der von dem Sondervermögen seinerzeit im Dezember 2009 (Fertigstellung und Übergang Nutzen und Lasten) gezahlte Kaufpreis in Höhe von ca. 58,2 Mio. Euro wurde deutlich überschritten.

Infolge des Verkaufs der Immobilie in Lille war der Anteilscheinpreis des Sondervermögens AXA Immoselect am 19.10.2012 von Vortageswert 48,24 Euro um 12 Cent auf 48,36 Euro gestiegen.



## 2. Bewertungsergebnisse im Oktober 2012

Im Oktober 2012 wurden turnusmäßig fünf Immobilien bewertet, ein deutsches Hotel, eine französische und eine italienische Büroimmobilie sowie jeweils ein Einkaufszentrum in Italien und in Spanien. Das in Italien gelegene Einkaufszentrum wird über eine Immobiliengesellschaft mit einer 90%-igen Beteiligung gehalten.

Die Verkehrswerte der vorgenannten Immobilien betragen nach den durchgeführten Bewertungen 286,33 Mio. Euro (*AXA Immoselect Anteil: ca. 275,47 Mio. Euro*), was gegenüber den bisherigen Werten von 307,10 Mio. Euro (*AXA Immoselect Anteil: ca. 295,70 Mio. Euro*) eine Veränderung um minus 20,77 Mio. Euro (*AXA Immoselect Anteil: 20,23 Mio. Euro*) bedeutet. Dies entspricht einer Bewertungskorrektur um rund minus 6,8% bezogen auf die im Oktober bewerteten Immobilien bzw. rund minus 0,9% bezogen auf das Netto-Fondsvermögen (Stand 31.10.2012).

Der Anteilspreis des AXA Immoselect vom 31.10.2012 liegt bei 48,01 Euro und hat sich gegenüber dem zuvor veröffentlichten Anteilspreis um 0,40 Euro reduziert.

Die Bewertungen im Einzelnen:

### Deutschland, Bad Homburg, Kaiser-Friedrich-Promenade



2012:	24.030.000 Euro
2011:	25.580.000 Euro

Wertänderung: - 1.550.000 Euro = - 6,06%

Das unmittelbar am Kurpark gelegene Vier-Sterne-Hotel in Bad Homburg ist an eine international renommierte Hotelkette vermietet. Das Hotel verfügt über 161 Zimmer sowie Konferenz-, Fitness- und Wellness-einrichtungen. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis Ende 2020 mit einer Option bis zum Ende des Jahres 2050.

Die Gutachter haben im Rahmen der Verkehrswertermittlung den für die Wertermittlung maßgeblichen Bewertungsfaktor gesenkt. Dieser berücksichtigt, dass für eine Weiterführung des Pachtvertrages und des Hotelbetriebes auf dem aktuellen hohen Niveau über das Jahr 2020 hinaus, erfahrungsgemäß die erforderlichen Investitionskosten zwischen Eigentümer und Pächter aufgeteilt werden. Dieser Sachverhalt spiegelt sich im aktuellen Bewertungsfaktor und der Wertänderung wider.



### Frankreich, Boulogne-Billancourt, Rue de Silly



2012:	23.650.000 Euro
2011:	23.430.000 Euro

Wertänderung: 220.000 Euro = + 0,94%

Boulogne-Billancourt ist der zweitgrößte Immobilienmarkt außerhalb des Pariser Stadtgebietes. Das Objekt verfügt über acht Vollgeschosse mit rund 4.800 m<sup>2</sup> Mietfläche sowie zwei Tiefgaragenebenen. Der Leerstand der Immobilien hat sich seit der letzten Bewertung im Oktober 2011 weiter auf nunmehr 5,4% reduziert. Zum Stichtag der Bewertung stand nur noch eine Büroeinheit mit ca. 260 m<sup>2</sup> leer.

Das aktuelle Gutachten bestätigt im Wesentlichen den bisherigen Verkehrswert auch aufgrund der erfolgreichen Vermietungen in den letzten Jahren. Aufgrund eines im Jahr 2013 auslaufenden Mietvertrages wurde der für die Bewertung relevante Faktor leicht abgesenkt. Da aber gleichzeitig die marktüblich erzielbare Miete leicht angehoben wurde ergibt sich ein geringer Verkehrswertzuwachs.

### Italien, Rom, Parco de Medici



2012:	91.200.000 Euro
2011:	98.390.000 Euro

Wertänderung: - 7.190.000 Euro = - 7,31%

Die im Jahr 1993 errichtete Büroimmobilie liegt im südwestlichen Teil der Stadt Rom, im Gewerbegebiet „Parco de Medici“. Die vollständig bis Juli 2018 an einen der führenden Telekommunikationsanbieter Italiens vermietete Liegenschaft verfügt über rund 32.700 m<sup>2</sup> Mietfläche und 321 Tiefgaragenstellplätze.

Die Mieteinnahmen der Immobilie sind aufgrund einer Indexklausel seit dem letzten Bewertungstermin um ca. 2,9% gestiegen. Die Gutachter haben die bewertungsrelevante marktüblich erzielbare Miete jedoch auf dem Vorjahresniveau belassen und darüber hinaus den für die Wertermittlung maßgeblichen Bewertungsfaktor reduziert. Die Gutachter lassen über diese Stellgröße die geringer werdende Restlaufzeit des Mietvertrages und das damit verbundenen Anschlussvermietungsrisiko in die Wertermittlung einfließen.



### Italien, Antegnate, Einkaufszentrum



2012: 108.580.000 Euro  
(AXA Immoselect-Anteil 97.722.000 Euro)

2011: 113.980.000 Euro  
(AXA Immoselect-Anteil 102.582.000 Euro)

Wertänderung: - 4.860.000 Euro = - 4,74%

Das Einkaufszentrum liegt an einem strategisch wichtigen Schnittpunkt zweier Bundesstraßen, ungefähr 27 km südlich von Bergamo, zwischen Mailand und Brescia. Im Juli 2009 erfolgte der Übergang der 90%-igen Mehrheitsbeteiligung in das Sondervermögen AXA Immoselect. In zweigeschossiger Bauweise errichtet, verfügt das Einkaufszentrum über 38.000 m<sup>2</sup> Mietfläche sowie 1.745 Stellplätze. Zu der Liegenschaft gehört eine Tankstelle mit Waschstraße. Das Einkaufszentrum bietet einen attraktiven Branchen- und Mietermix. Ankermieter ist eine renommierte Supermarktkette mit einer Mietfläche von mehr als 10.000 m<sup>2</sup>.

Seit der letzten Bewertung wurde der Leerstand der Immobilie auf nunmehr 2% reduziert. Aktuell stehen nur noch zwei Ladeneinheiten mit insgesamt ca. 700 m<sup>2</sup> zur Vermietung an. Die wesentlichen Gründe der Verkehrswertkorrektur waren eine Reduzierung des zur Verkehrswertermittlung herangezogenen Bewertungsfaktors, welche das andauernd schwierige wirtschaftliche Marktumfeld am Standort berücksichtigt und eine Erhöhung der nicht auf die Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskosten.

### Spanien, Albacete, Centro Comercial



2012: 38.870.000 Euro  
2011: 45.720.000 Euro

Wertänderung: - 6.850.000 Euro = - 14,98%

Das Shopping Center „Imaginalia“ befindet sich in der Provinzhauptstadt Albacete im Südosten Spaniens, die über 170.000 Einwohner verfügt. Die Eröffnung und Übergabe des Centers fand im Jahr 2005 statt. Erworben wurde im Jahr 2005 ein Teileigentum, welches eine Fläche von rund 27.000 m<sup>2</sup> umfasst, aufgeteilt in 76 Mieteinheiten. Derzeit stehen 33 Mieteinheiten mit rund 4.500 m<sup>2</sup> leer. Der Leerstand hat sich gegenüber der letzten Bewertung um 17% erhöht.

Auch aufgrund des gestiegenen Leerstands haben die Gutachter eine um ca. 9,7% geringere marktüblich erzielbare Miete sowie höhere nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt. Darüber hinaus wurden der Bewertungsfaktor zur Ermittlung des Immobilienwertes nochmals leicht gesenkt sowie Abschläge für Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des Einkaufszentrums vorgenommen. Außerdem wurden Kosten für Revitalisierungsmaßnahmen und für die Anschlussvermietung inkl. Leerstandskosten auf Basis einer angenommenen Vermarktungsdauer von nunmehr 12 Monaten eingerechnet.



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 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](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.