



AXA Immoselect – Monatsbericht Oktober 2013

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

im heutigen Monatsbericht informieren wir Sie über die turnusmäßigen **Bewertungsergebnisse des Monats Oktober 2013** sowie über technisch notwendige **Korrekturbuchungen im Rahmen des Halbjahresabschlusses zum 31. Oktober**. Außerdem kündigen wir eine **weitere Kapitalrückzahlung** im Rahmen der Liquidation des Sondervermögens an.

Im Wesentlichen hat sich der Anteilspreis aufgrund der Korrekturbuchungen und des Bewertungsergebnisses, das wir im Folgenden näher erläutern, gegenüber dem zuletzt veröffentlichten Anteilspreis um 30 Cent (bzw. ca. 0,8% des Netto-Fondsvermögens) reduziert. Davon entfallen ca. 15 Cent auf die Korrekturbuchungen und ca. 15 Cent auf das Ergebnis der Neubewertungen von zwei Immobilien. Zum 31. Oktober 2013 beträgt der Anteilpreis damit 37,21 Euro.

Korrekturbuchungen im Rahmen des Halbjahresabschlusses

Durch einen Übermittlungsfehler sind bei einem ausländischen Objekt Mietvertragsdaten nicht zutreffend erfasst worden. Dementsprechend mussten wir Korrekturbuchungen in Höhe von ca. 7,2 Mio. Euro zum Stichtag 31. Oktober 2013 vornehmen. Mit dieser Korrektur spiegelt sich die Situation bei der entsprechenden Immobilie somit nun auch im Anteilpreis wieder korrekt da.

Wir bedauern die Korrekturbuchung und bitten dies zu entschuldigen.

Bewertungsergebnisse im Oktober 2013

Im Berichtsmonat wurden turnusmäßig zwei Immobilien bewertet, ein deutsches Hotel und eine italienische Büroimmobilie.

Die Verkehrswerte der vorgenannten Immobilien betragen nach den von den jeweiligen Sachverständigen durchgeführten Bewertungen 108,50 Mio. Euro, was gegenüber den bisherigen Werten von 115,23 Mio. Euro eine Veränderung um minus 6,73 Mio. Euro bedeutet. Dies entspricht einer Bewertungskorrektur um rund minus 5,8% bezogen auf die im Oktober bewerteten Immobilien.



Die Bewertungen im Einzelnen:

Deutschland, Bad Homburg, Kaiser-Friedrich-Promenade



2013: 22.290.000 Euro
2012: 24.030.000 Euro

Wertänderung: **- 1.740.000 Euro = - 7,24%**

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.

Unter Berücksichtigung der abnehmenden Restlaufzeit des Pachtvertrages und des damit steigenden Kosten- und Vermietungsrisikos führt dies dazu, dass die Gutachter den Bewertungsfaktor der Immobilie nochmals reduziert haben. Neben dieser Veränderung wurden im Wesentlichen Kosten für die technische Instandhaltung in Höhe von knapp 0,5 Mio. Euro berücksichtigt.

Italien, Rom, Parco dei Medici



2013: 86.210.000 Euro
2012: 91.200.000 Euro

Wertänderung: **- 4.990.000 Euro = - 5,47%**

Die im Jahr 1993 errichtete Büroimmobilie liegt im südwestlichen Teil der Stadt Rom, im Gewerbegebiet „Parco dei Medici“. Die vollständig bis Juli 2018 an einen der führenden Telekommunikationsanbieter Italiens vermietete Liegenschaft verfügt über rund 32.700 m² Mietfläche und 321 Tiefgaragenstellplätze.

Die Gutachter haben im Rahmen der Verkehrswertermittlung aufgrund des nur noch relativ kurz laufenden Mietvertrages das latent bestehende Mitausfallwagnis, das im Rahmen einer Anschlussvermietung besteht, signifikant erhöht. Des Weiteren hat sich gegenüber dem Stand der Vorbewertung die italienische Grundsteuer, die nicht als nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten vom Eigentümer zu tragen ist, fast verdoppelt. Beides sind die wesentlichen Gründe für die erfolgte Wertänderung. Die sonstigen Bewertungsparameter sind nahezu gleichgeblieben.



Vorankündigung einer weiteren Kapitalrückzahlung

Die letzte Kapitalrückzahlung erfolgte zusammen mit der Ertragsausschüttung im Juli 2013. Seitdem erfolgten weitere Immobilienverkäufe in Höhe von rund 360 Mio. Euro aus dem Portfolio des AXA Immoselect, über die wir bereits berichtet haben. Den Betrag aus den Verkäufen, den wir nicht für Verbindlichkeiten und / oder Gewährleistungen aus den Verkäufen zurückhalten müssen, möchten wir in Form einer weiteren Kapitalrückzahlung an die Anleger ausschütten. Da sich aktuell noch weitere Immobilien im Verkaufsprozess befinden bzw. Kaufvertragsverhandlungen geführt werden, kann noch keine Angabe über die exakte Höhe der Ausschüttung gemacht werden. Ziel des Fondsmanagements ist es, die Ausschüttung in der zweiten Dezemberhälfte 2013 vorzunehmen.

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.

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.

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.

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.

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.