



AXA Immoselect – Monatsbericht September 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. **Bewertungsergebnisse im September 2012**
2. **Verkauf der Immobilie(ngesellschaft) Luxemburg, Rue Edward Streichen**
3. **Sehr hohe Wahrscheinlichkeit für eine Kapitalrückzahlung im Dezember 2012**

1. Bewertungsergebnisse im September 2012

Im September 2012 wurden turnusmäßig acht Immobilien bewertet, ein deutsches Hotel, eine niederländische Büroimmobilie, eine französische Büroimmobilie, eine italienische Logistikimmobilie sowie vier Immobilien in Österreich mit Büro-, Einzelhandels- sowie Hotel- und Gastronomie- bzw. Freizeitnutzung.

Die Verkehrswerte der vorgenannten Immobilien betragen jetzt 281,85 Mio. Euro, was gegenüber den bisherigen Werten von 308,41 Mio. Euro eine Veränderung um minus 26,56 Mio. Euro bedeutet. Dies entspricht einer Bewertungskorrektur um rund minus 8,6% bezogen auf die im September bewerteten Immobilien bzw. rund minus 1,1% auf das Netto-Fondsvermögen (Stand 28.09.2012).

Der Anteilspreis des AXA Immoselect vom 28.09.2012 liegt bei 48,15 Euro und hat sich gegenüber dem zuvor veröffentlichten Anteilspreis um 0,49 Euro reduziert.

Die Bewertungen im Einzelnen:

Deutschland, Hamburg (Madison Hotel, Vier-Sterne-Superior-Hotel „First Class“)



2012:	40.500.000 Euro
2011:	41.540.000 Euro

Wertänderung: - 1.040.000 Euro = - 2,50%

Die im Jahr 1993 fertig gestellte Immobilie ist voll vermietet. Der Mietvertrag mit dem Hauptmieter Madison für das Hotel läuft bis zum Jahr 2024. Das Hotel nutzt rund 10.000 m² Mietfläche. Zweiter Hauptmieter ist ein Spa-Betreiber der eine Mietfläche von ca. 2.300 m² angemietet hat. Das Spa verfügt über ein

umfangreiches Fitnessangebot inklusive einer großen Anzahl von Fitnessgeräten, Kursen sowie einem umfangreichen Cardio-Angebot etc. Darüber hinaus verfügt das Spa über einen entsprechenden Wellnessbereich inkl. einem 11 Meter Pool, einem Japanischen Garten, verschiedene Saunen, Ruhebereiche etc. Die beiden Hauptmieter nutzen mehr als 90% der rund 13.400 m² großen Gesamtmietflächen.



Die Gutachter haben bei der Bewertung einerseits geringfügig höhere Mieten berücksichtigt, andererseits jedoch den Bewertungsfaktor für die Immobilie leicht reduziert.

Nach längerer Verhandlung konnte inzwischen mit einem asiatischen Investor Einigkeit über den Erwerb der Immobilie erzielt werden. Der Kaufvertrag wurde am 27.09.2012 unterzeichnet. Der Kaufpreis fließt voraussichtlich im November 2012 und wird weniger als 10% vom jetzt festgestellten Verkehrswert abweichen. Einzelheiten hierzu werden wir bei Eingang des Kaufpreises berichten.

Niederlande, Rotterdam, Hofplein



2012: 37.440.000 Euro

2011: 44.680.000 Euro

Wertänderung: - 7.240.000 Euro = - 16,20%

Das zentral in Rotterdam rund 200 Meter vom Bahnhof gelegene Bürogebäude wurde im Jahr 1974 errichtet und in den Jahren 2000/2001 umfangreich renoviert. Es zählt als ehemaliges „Shell-Gebäude“ zu den bekanntesten Immobilien Rotterdams. Die Mietfläche beträgt nach Durchführung eines neuen Aufmasses

rund 19.100 m². Es verfügt über 311 Pkw-Stellplätze. Der Leerstand beträgt derzeit rund 80% der vermietbaren Bürofläche.

Die Niederlande befinden sich, nach einer kurzen Erholung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung im Jahr 2010 und zu Beginn des Jahres 2011, seit dem dritten Quartal 2011 wieder in einer Rezession. Dies wirkt sich auch auf den Immobilienmarkt in Rotterdam aus, der durch eine hohe Leerstandsrate gekennzeichnet ist. Die Leerstandsrate lag laut einer großen Immobilienmaklergesellschaft im Jahr 2011 bei 13,3%, mit der Erwartung, dass diese Quote in 2013 auf 16% steigen wird. Aufgrund der bereits seit Jahren negativen Büromarktsituation war die Möglichkeit der Umwidmung der Immobilie in Hotelnutzung geprüft worden. Unter der Maßgabe, dass die Immobilie aufgrund der Liquidation des Sondervermögens bis Oktober 2014 verkauft werden muss, stellte sich dies aber als zu kosten- und zeitintensiv dar und wurde inzwischen verworfen. Eine weitere sinnvolle Alternative, die Umnutzung in ein Studentenwohnheim, lässt sich nicht zeitnah realisieren.

Die Gutachter haben aufgrund der Gesamtsituation eine deutliche Reduzierung der angesetzten ortsüblich erzielbaren Miete und eine Erhöhung der nichtumlagefähigen Nebenkosten berücksichtigt. Außerdem wurden Mietausfällen wegen Leerstand und mietfreie Zeiten sowie notwendigen Ausbaurkosten für eine Anschlussvermietung eingerechnet. Für die Vermarktung der leerstehenden Büroflächen wird eine Zeit von 18 Monaten in Ansatz gebracht.



Frankreich, Boulogne-Billancourt, «Quai Ouest»



2012: 90.000.000 Euro
2011: 99.200.000 Euro

Wertänderung: - 9.200.000 Euro = - 9,27%

Das Bürogebäude in Boulogne-Billancourt verfügt über eine Mietfläche von rund 15.500 m² und befindet sich im „ZAC Point du Jour“ unmittelbar angrenzend an das 16. Arrondissement von Paris. Der Standort gilt als eine der besten Bürolagen von Boulogne-Billancourt. Die komplette Immobilie ist bis zum 31.12.2013 an ein

namhaftes Unternehmen aus dem Telekommunikationssektor vermietet. Da der Mieter in Saint-Denis eine neue Konzernzentrale baut, geht das Fondsmanagement davon aus, dass der Mieter mit Ablauf des Mietvertrages die Immobilie verlassen wird. Um die Wettbewerbsfähigkeit im Falle einer Anschlussvermietung zu gewährleisten, ist eine umfangreiche Revitalisierung der Immobilien notwendig. Die Schätzung geht von mehr als 7 Mio. Euro Kosten aus.

Die Gutachter berücksichtigen im aktuellen Gutachten die erzielbaren Mieteinnahmen in unveränderter Höhe, haben aber den für die Bewertung maßgeblichen Faktor aufgrund einer verschärften Wettbewerbssituation am Standort aufgrund spekulativer Büroflächenfertigstellungen deutlich reduziert. Außerdem wurden die oben genannten Kosten der Revitalisierung und Kosten für die Anschlussvermietung inkl. Leerstandskosten auf Basis einer angenommenen Vermarktungsdauer von 9 Monaten eingerechnet.

Italien, Tortona, Logistik-Park



2012: 48.750.000 Euro
2011: 53.800.000 Euro

Wertänderung: - 5.050.000 Euro = - 9,39%

Der Logistik Park liegt zwischen Mailand und Genua, westlich der Stadt Tortona, sehr verkehrsgünstig zu den Autobahnkreuzen der A7 (Mailand-Genua) mit der A21 (Turin-Brescia) bzw. der A26 (Genua-Gravellona-Toce). Das Objekt verfügt über rund 103.000 m² Logistik-Mietfläche, die einen geringen Anteil an Büro-Mietfläche beinhaltet. Der letzte von drei Bauabschnitten wurde Ende des Jahres 2010 fertig gestellt. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens waren mit rund 21.200 m² doppelt so viele Flächen vermietet wie vor Jahresfrist. Vor wenigen Tagen, jedoch bereits nach Redaktionsschluss für das aktuelle Gutachten, konnte noch ein weiteres Hallensegment von rund 10.000 m² vermietet werden, so dass die Leerstandsquote weiter gesunken ist.

Das aktuelle Gutachten berücksichtigt einen höheren Betrag an nicht umlagefähigen Nebenkosten als bisher und aufgrund der schwachen Flächennachfrage eine von 12 auf 24 Monate verlängerte Phase für die Vermarktung der zum Bewertungsstichtag leerstehenden Flächen.

Das aktuelle Gutachten berücksichtigt einen höheren Betrag an nicht umlagefähigen Nebenkosten als bisher und aufgrund der schwachen Flächennachfrage eine von 12 auf 24 Monate verlängerte Phase für die Vermarktung der zum Bewertungsstichtag leerstehenden Flächen.



Die nachfolgenden vier Liegenschaften in Österreich sind allesamt Bestandteil des aus insgesamt 11 Immobilien bestehenden „Salzburg-Portfolios“, aus dem drei Immobilien im März 2012 und vier Immobilien im Monat August 2012 letztmalig bewertet wurden:

Österreich, Wals, „Trade Center“



2012:	25.100.000 Euro
2011:	26.220.000 Euro
Wertänderung:	- 1.120.000 Euro = - 4,27%

Das im Jahr 2008 fertig gestellte Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Salzburger Flughafen (Gemeinde Wals), ca. 5 km entfernt von der Salzburger Innenstadt. Das Objekt beherbergt ein 3-Sterne-Hotel mit 90 Zimmern, Handels- und Büroflächen sowie Lagerflächen. Gegenüber der letzten Bewertung konnte der Leerstand auf jetzt rund 1.800 m² halbiert werden. Die bisher für Leerstandsflächen geltende Mietgarantie lief am 30.04.2012 aus.

Während sich die für das aktuelle Gutachten zugrunde gelegten ortsüblich erzielbaren Mietzinsen etwas erhöht haben, wurde der Faktor zur Ermittlung des Immobilienwertes reduziert und ein Abschlag aufgrund der Leerstandflächen berücksichtigt.

Österreich, Wals, „Shopping City Wals“



2012:	25.600.000 Euro
2011:	26.930.000 Euro
Wertänderung:	- 1.330.000 Euro = - 4,94%

Das im Jahr 2001 fertig gestellte Objekt mit mehr als 14.000 m² Gesamtfläche beherbergt ein Fachmarktcenter, Büros, ein Hotel sowie Freizeit- und Gastronomieflächen. Derzeit stehen rund 970 m² Büroflächen zur Vermietung an, eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Vorjahr, als noch insgesamt mehr als 2.000 m² Büro-, Freizeit- und Handelsflächen leer standen.

Die Gutachter berücksichtigen bei ihrer aktuellen Bewertung geringfügig niedrigere ortsüblich erzielbare Mieten und eine Reduzierung des Bewertungsfaktors.



Österreich, Salzburg, "SMC I"



2012: 4.280.000 Euro
 2011: 4.480.000 Euro

Wertänderung: - 200.000 Euro = - 4,46%

Das in seiner heutigen Form im Jahr 2006 ausgebaute Objekt im Nordwesten Salzburgs ist mit rund 3.870 m² Mietfläche an ein Bowlingcenter vermietet. Dazu kommen 31 Pkw-Stellplätze und 8 Wohnungen von jeweils ca. 30 m².

Das aktuelle Gutachten geht von nahezu unveränderten marktüblich erzielbaren Mietzinsen aus. Es trägt jedoch der Marktsituation am Standort durch eine Reduzierung des Bewertungsfaktors Rechnung.

Österreich, Salzburg, "SMC II"



2012: 10.180.000 Euro
 2011: 11.560.000 Euro

Wertänderung: - 1.380.000 Euro = - 11,94%

Das im Jahr 2007 fertig gestellte Objekt liegt im Nordwesten Salzburgs an der Münchener Bundesstraße kurz vor dem Grenzübergang nach Deutschland. Es beherbergt ein Hotel (ca. 2.760 m²) mit einer Mietvertragslaufzeit bis Ende April 2023. Für die restlichen rund 1.500 m², weitestgehend Gastronomiefläche, werden derzeit Mieter gesucht.

Die Gutachter haben die Vermietungssituation durch eine deutliche Zurücknahme der angesetzten ortsüblich erzielbaren Mieten gewürdigt. Zusätzlich wurde auch der Faktor zur Ermittlung des Immobilienwertes im aktuellen Gutachten reduziert.



2. Verkauf der Immobilie(nGesellschaft) Luxemburg, Rue Edward Streichen



Die Immobilie war bereits im Jahr 2006 kaufvertraglich gesichert worden und wurde im Jahr 2009 fertig gestellt. Das Grundstück liegt im Stadtteil Kirchberg nördlich der Innenstadt in verkehrsgünstiger Lage. Neben der Innenstadt gehört der Standort zu den etablierten Bürolagen in Luxemburg. Das voll vermietete sieben-geschossige Gebäude verfügt über ca. 8.150 m² Büro- und ca. 1.060 m² Einzelhandelsflächen.

Die Immobilie wird über eine Objektgesellschaft gehalten. Der Vertrag über den Verkauf der Gesellschaftsanteile wurde am 14.09.2012 unterschrieben.

Käufer ist ein, durch eine deutsche Gesellschaft vertretenes, Sondervermögen. Über den dem Kauf zugrunde liegenden Immobilienwert wurde Stillschweigen vereinbart.

Dem Sondervermögen wurde der Kaufpreis für die Gesellschaftsanteile am 14.09.2012 gut geschrieben. Er wurde am 17.09.2012 anteilspreiswirksam verbucht.

Der Verkauf der Gesellschaftsanteile umfasste die käuferseitige Übernahme der bestehenden Finanzierung in Höhe von 31,6 Mio. Euro, die ansonsten vorzeitig gegen Vorfälligkeitsentschädigung hätte aufgehoben werden müssen. Dafür erhielt der Käufer einen Nachlass auf den Kaufpreis. Im Rahmen des Verkaufs waren Kapitalertragsteuern und Verkaufsgebühren zu leisten.

Selbst unter Einrechnung dieser Faktoren entspricht das erzielte Ergebnis in Bezug auf den Immobilienwert weitestgehend dem ausgewiesenen Verkehrswert. Dieser war letztmalig im Oktober 2011 mit 63,2 Mio. Euro fest gestellt worden.

Der Verkauf hatte eine Auswirkung von 2 Cent auf den Anteilspreis vom 17.09.2012 (Montag), dessen Veränderung gegenüber dem 14.09.2012 (Freitag) jedoch durch einen regulären Anteilspreiszuwachs von 1 Cent über das Wochenende abgemildert wurde.



3. Sehr hohe Wahrscheinlichkeit für eine Kapitalrückzahlung im Dezember 2012

Seit Bekanntgabe der Liquidation des AXA Immoselect konnten nunmehr fünf Immobilien mit einem Volumen von mehr als 400 Mio. Euro verkauft werden. Weitere Verkäufe befinden sich in Verhandlung. Der jetzige Verkauf der Immobilie in Luxemburg versetzt die Fondsgesellschaft bei solider Finanzplanung in die Lage - sofern nichts Unvorhergesehenes eintritt - Mitte Dezember 2012 eine erste Kapitalrückzahlung an die Anleger in Höhe von ca. 1,50 Euro pro Anteilschein zu leisten.

Bei der Finanzplanung wurden u.a. die Zinsleistungen und Rückzahlungen auf bzw. von Darlehen, die Kosten der ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung der verbleibenden Vermögensgegenstände, wie z.B. die erwarteten Kosten der Instandhaltung von Immobilien, die Bedienung von Fremdwährungssicherungsgeschäften, die Verbindlichkeiten der Grundstücksbewirtschaftung und Rückstellungen für Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie für ausländische Steuern und berücksichtigt.

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.