



AXA Immoselect – Monatsbericht September 2013

- 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 September 2013.

Turnusmäßig wurden sechs Immobilien folgebewertet. Dabei handelt es sich um eine Büroimmobilie in Boulogne-Billancourt, Frankreich, eine Logistikimmobilie in Tortona, Italien, ein Einkaufszentrum in Anagnate, Italien, das über eine Objektgesellschaft gehalten wird, an der das Sondervermögen AXA Immoselect mit 90% beteiligt ist, ein weiteres Einkaufszentrum in Albacete, Spanien, sowie zwei in Österreich gelegene Immobilien mit Büro-, Einzelhandels- sowie Hotel- und Gastronomieflächen.

Die Verkehrswerte der Immobilien betragen nach den von den jeweiligen Sachverständigen durchgeführten Bewertungen 247,29 Mio. Euro (*AXA Immoselect Anteil: ca. 238,37 Mio. Euro*). Die Werte lagen vorher bei 300,66 Mio. Euro (*AXA Immoselect Anteil: ca. 289,80 Mio. Euro*). Die Bewertungsveränderungen betragen in der Summe minus 53,37 Mio. Euro (*AXA Immoselect Anteil: ca. minus 51,44 Mio. Euro*). Dies entspricht einer Bewertungsänderung um ca. minus 17,75%.

Somit hat sich der Anteilspreis im Wesentlichen aufgrund der Bewertungen gegenüber dem zuletzt veröffentlichten Anteilspreis um 1,01 Euro reduziert und liegt per 30.09.2013 bei 37,46 Euro. Dies entspricht einer Reduzierung bezogen auf das Netto-Fondsvermögen von rund 2,6%

Die Bewertungen im Einzelnen:

Frankreich, Boulogne-Billancourt, «Quai Ouest»



2013:	74.200.000 Euro
2012:	90.000.000 Euro

Wertänderung: - 15.800.000 Euro = - 17,56%

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 bevorzugte Bürolage von Boulogne-Billancourt. Die Immobilie ist vollständig 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, wie schon zum Zeitpunkt des letztjährigen Verkehrswertgutachtens, davon aus, dass der Mieter mit Ablauf des Mietvertrages die Immobilie mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit verlassen wird. Um die Wettbewerbsfähigkeit im Rahmen der Anschlussvermietung zu gewährleisten, ist eine umfangreiche Revitalisierung der Immobilie notwendig. Hierzu gibt es verschiedene Szenarien. Die Schätzungen gehen von Kosten im Umfang von mindestens neun Mio. Euro aus. Diese berücksichtigen insbesondere umfangreiche Umbaumaßnahmen der Immobilie von einer so genannten Single-Tenant Immobilie zu einer Multi-Tenant Immobilie mit einer Mehrzahl von Mietern um somit die Vermietbarkeit zu erhöhen.



Die Gutachter berücksichtigen im aktuellen Gutachten neben den zuvor genannten Kosten für die Um-
bau- und Instandhaltungsmaßnahmen auch die im Rahmen einer Anschlussvermietung deutlich geringere
marktüblich erzielbaren Mieten. Es wird erwartet, dass diese um mehr als 7% unter dem Mietzinsni-
veau liegen werden. Außerdem wurden die Kosten für die Anschlussvermietung inkl. Leerstandkosten auf
Basis einer angenommenen Vermarktungsdauer von ca. 18 Monaten eingerechnet.

Italien, Tortona, Logistik-Park



2013: 41.900.000 Euro

2012: 48.750.000 Euro

Wertänderung: - 6.850.000 Euro = - 14,05%

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 rund 31.800 m² Lagerfläche vermietet. Der Leerstand beträgt knapp 70%. Aktuell befindet sich das Fondsmanagement für weitere ca. 19.000 m² Lagerflächen in aussichtsreichen Verhandlungen. Ein allerdings nicht bindender Vorvertrag wurde Anfang September 2013 unterzeichnet. Der Markt ist jedoch aufgrund der wirtschaftlichen Lage in Italien weiterhin sehr verhalten.

Die Gutachter haben, insbesondere aufgrund der aktuellen Mietvertragsverhandlungen, deutliche, um ca. 9% geringere marktüblich erzielbare Mieten bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt. Des Weiteren wurde für die leerstehenden Flächen ein Abschlag für Leerstand und die Kosten für die Vermietung in Höhe von zwei Jahresmieten berücksichtigt.

Die Gutachter haben, insbesondere aufgrund der aktuellen Mietvertragsverhandlungen, deutliche, um ca. 9% geringere marktüblich erzielbare Mieten bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt. Des Weiteren wurde für die leerstehenden Flächen ein Abschlag für Leerstand und die Kosten für die Vermietung in Höhe von zwei Jahresmieten berücksichtigt.

Italien, Antegnate, Einkaufszentrum



2013: 89.240.000 Euro

(AXA Immoselect-Anteil 80.316.000 Euro)

2012: 108.580.000 Euro

(AXA Immoselect-Anteil 97.722.000 Euro)

Wertänderung: - 17.406.000 Euro = - 17,81%

Das Einkaufszentrum „Antegnate“ 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.

der 90%-igen Mehrheitsbeteiligung in das Sondervermögen AXA Immoselect.



In zweigeschossiger Bauweise errichtet, verfügt das Einkaufszentrum über 38.000 m² Mietfläche sowie 1.745 Stellplätze. Bis auf zwei kleinere Mieteinheiten mit insgesamt 410 m² ist die Immobilie vollvermietet. Darüber hinaus gehört zu der Liegenschaft 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 m².

Die wesentlichen Gründe der Verkehrswertänderung waren eine Reduzierung des zur Verkehrswertermittlung herangezogenen Bewertungsfaktors, welcher das andauernd schwierige wirtschaftliche Marktumfeld in Italien berücksichtigt, das den privaten Konsum stark negativ beeinflusst, sowie die ausgeprägte Wettbewerbssituation des Einkaufszentrums mit acht anderen Einkaufszentren in einem Umkreis von ca. 30 Fahrminuten. Die Wettbewerbssituation ist auch ein Grund für die erhebliche Reduzierung der marktüblich erzielbaren Miete um knapp 7%. Darüber hinaus wurden Kosten für eine Marketing-Kampagne und Maßnahmen berücksichtigt, um den hohen Vermietungsstand zu halten, umsatzschwache Mieter gegen umsatzstärkere Mieter auszutauschen und starke Ankermieter zu gewinnen bzw. in der Immobilie zu halten. Diese Kosten sind mit rund 4 Mio. Euro kalkuliert.

Spanien, Albacete, Einkaufszentrum



2012:	29.110.000 Euro
2012:	38.870.000 Euro

Wertänderung: - 9.760.000 Euro = - 25,11%

Das Einkaufszentrum „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 m² umfasst, aufgeteilt in 76 Mieteinheiten. Aktuell beträgt die Vermietungsquote 72%. Somit hat sich seit der letzten Bewertung der Leerstand von 33 Mieteinheiten (ca. 4.740 m²) auf 42 Mieteinheiten (ca. 7.600 m²) erhöht.

Die Gutachter haben, auch aufgrund des weiter gestiegenen Leerstands und des anhaltend schwierigen wirtschaftlichen Marktumfeldes, das weiterhin den privaten Konsum stark negativ beeinflusst, eine deutliche, um knapp 17% geringere marktüblich erzielbare Miete sowie höhere nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten aufgrund des Leerstandes bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt. Darüber hinaus wurde der Bewertungsfaktor zur Ermittlung des Immobilienwertes nochmals gesenkt unter Berücksichtigung der Nachfrage nach dieser Art von Immobilien am Standort. Zusätzlich wurden Kosten für Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des Einkaufszentrums und Revitalisierungsmaßnahmen sowie für die Anschlussvermietung inkl. Leerstandkosten auf Basis einer angenommenen Vermarktungsdauer von 12 Monaten eingerechnet.



Österreich, Salzburg, "SMC I"



2013: 4.090.000 Euro

2012: 4.280.000 Euro

Wertänderung: - 190.000 Euro = - 4,44%

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. Seit der letzten Bewertung wurden fünf Wohneinheiten neu vermietet, so dass die Immobilie

bis auf eine kleine Wohnung mit ca. 30 m² vollvermietet ist.

Das aktuelle Gutachten geht von nahezu unveränderten marktüblich erzielbaren Mietzinsen aus. Es trägt jedoch der Marktsituation am Standort, die sich verkürzende Mietvertragslaufzeit des Hauptmieters sowie der speziellen Nutzung der Immobilie als Bowling-Center mit einer Reduzierung des Bewertungsfaktors Rechnung.

Österreich, Salzburg, "SMC II"



2013: 8.750.000 Euro

2012: 10.180.000 Euro

Wertänderung: - 1.430.000 Euro = - 14,05%

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. Die restlichen rund 1.500 m², weitestgehend Gastronomiefläche, befinden sich in der Vermarktung.

Die Gutachter haben die Vermietungssituation durch eine erneute Zurücknahme der angesetzten marktüblich erzielbaren Mieten am Standort gewürdigt. Damit berücksichtigen die Gutachter die allgemeine konjunkturelle Entwicklung im Hinblick auf den privaten Konsum und die Abhängigkeit von dieser, aufgrund der Nutzungsarten der Immobilie mit Hotel und Gastronomie. Zusätzlich wurde der Faktor zur Ermittlung des Immobilienwertes im aktuellen Gutachten reduziert. Damit wird insbesondere berücksichtigt, dass die leerstehenden Flächen nur schwer platzierbar sind und bei Neuvermietungen sehr wahrscheinlich erhebliche Mietreduktionen zu akzeptieren sind. Darüber hinaus sind Immobilien mit hohem Leerstand nur schwer veräußerbar. Außerdem wurden Kosten für den Leerstand und die Vermarktung dieser Flächen in Höhe einer Jahresmiete 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.

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 zusammenfassend 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.