

Mitteilung an alle Anteilseigner der AXA Immoselect Fonds

Anbei finden Sie die Information der Fondsgesellschaft AXA Investment Managers, folgender Fonds ist betroffen:

DE0009846451 AXA Immoselect



AXA Immoselect – Ad-hoc-Mitteilung vom 21.06.2013

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

AXA Immoselect verkauft niederländisches Portfolio

AXA Investment Managers Deutschland GmbH („AXA IM Deutschland“) gab heute den Abschluss von Verträgen über den Verkauf eines Großteils seines niederländischen Portfolios des AXA Immoselect („Fonds“) an einen Privatinvestor bekannt. Das Portfolio umfasst sieben Objekte. Der Kaufpreis beträgt 140 Millionen Euro und die Eigentumsübertragung findet voraussichtlich Anfang Juli 2013 statt.

Das Portfolio besteht aus sechs Büroimmobilien in B-Lage und einer Einzelhandelsimmobilie mit einer kurzen durchschnittlichen Mietdauer von rund sechs Jahren sowie eine Leerstandsquote von insgesamt 20 Prozent. Bei den Objekten handelt es sich im Einzelnen um:

- den Mexx-Bürokomplex mit einer Fläche von 12.033 m² in 400 Johan Huizingalaan in Amsterdam;
- ein Bürogebäude mit einer Fläche von 8.882 m² in Karperstraat in Amsterdam;
- ein Bürogebäude mit einer Fläche von 6.985 m² im Stadtteil Monchyplein in Den Haag;
- ein Bürogebäude mit einer Fläche von 27.629 m² in Eusebiusbuitensingel in Arnheim;
- den Chelsea-Bürokomplex mit einer Fläche von 8.479 m² im Plaspoelpolder-Büropark in Rijswijk;
- ein Bürogebäude mit einer Fläche von 18.878 m² in Hofplein 20 in Rotterdam;
- das Suydersee-Einkaufszentrum mit einer Fläche von 13.927 m² in Dronten.

Die Transaktion ist das Ergebnis eines strukturierten Verkaufsprozesses, der mit Unterstützung von Cushman Wakefield in den Niederlanden durchgeführt wurde. Den Zuschlag erhielt das höchste Angebot für das Portfolio. Der Veräußerungspreis stellt einen Abschlag von 48 Prozent auf den Verkehrswert des Portfolios zum 20.06.2013 dar. Der Abschlag gegenüber einer unabhängigen „Red Book“-Bewertung vom 31.05.2013 in Höhe von 142,6 Millionen Euro beträgt 1,8 Prozent. Diese zusätzliche unabhängige Bewertung wurde von Colliers International durchgeführt, da die deutschen langfristig orientierten Bewertungen die kurzfristige Orientierung des Fonds aufgrund seiner laufenden Abwicklung nicht ausreichend berücksichtigen. Die Methodik des Royal Institute of Chartered Surveyors Red Book ist ein anerkannter internationaler Standard zur Bewertung von Immobilien. AXA IM Deutschland ist überzeugt, dass dieser den fairen aktuellen Wert der Objekte, besonders im Hinblick auf die Fondsabwicklung, die in einem begrenzten zeitlichen Rahmen umgesetzt werden muss, abbildet.

Sobald die Transaktion abgeschlossen ist, wird sich das Fondsvermögen daher um rund 130 Millionen Euro verringern.



Wegen der aktuell schwierigen Situation am niederländischen Immobilienmarkt konnten die Objekte zuvor nicht veräußert werden. Mit dieser Portfoliotransaktion ist es dem Fonds nun gelungen, diejenigen Objekte zu verkaufen, die andernfalls im gegebenen Zeitrahmen nicht optimiert zu veräußern gewesen wären.

Das bedeutet eine Bruttoanfangsrendite von 12 Prozent, die damit im Bereich des Renditespektrums von 11 bis 17 Prozent liegt, das beim Verkauf von vier vergleichbaren Immobilienportfolios in den Niederlanden kürzlich erzielt wurde.

Da das Sondervermögen in einem Zeitraum von nur 3 Jahren abzuwickeln ist, war AXA IM Deutschland zu dem Schluss gelangt, dass ein sicherer Verkauf zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine sinnvollere Option für die Anteilseigner darstellt, als bis zum Ende der Kündigungsfrist zu warten (oder gar den anschließenden, von der BaFin verordneten Zeitraum von drei Jahren für Depotbanken), wenn kaum mehr oder nur noch sehr wenig Wertpotenzial besteht. Mit dieser Entscheidung trug AXA IM Deutschland sowohl den obengenannten Faktoren als auch der Tatsache Rechnung, dass nach den aktuellen Prognosen, die Aussichten für den niederländischen Immobilienmarkt auf kurze bis mittlere Sicht negativ sind. Das gilt vor allem für Büroimmobilien, wo ein großes Überangebot herrscht.

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 dieser Ad-hoc-Mitteilung 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 dieser Ad-hoc-Mitteilung 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.



AXA Immoselect – Ad-hoc-Mitteilung vom 25.06.2013

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

Verkauf der Immobilie Colombes bei Paris „Perspective Défense“ - Auswirkung auf den Anteilscheinpreis vom 24.06.2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

infolge des Verkaufs der Büroimmobilie in Frankreich, Colombes „Perspective Défense“ ist der Anteilsscheinpreis des Sondervermögens AXA Immoselect von 44,39 Euro (per 21.06.2013) um 80 Cent auf 43,59 Euro (per 24.06.2013) gesunken.

Der erzielte Kaufpreis liegt mit 126,5 Mio. Euro ca. 21 % unter dem von den unabhängigen Gutachtern zuletzt festgestellten Verkehrswert. Der Kaufpreis reflektiert die herausfordernde Vermietungssituation der Immobilie mit sehr kurzen Kündigungsfristen von nur noch durchschnittlich 2,2 Jahren und dem damit verbundenen Risiko der Anschlussvermietung für über 50% der Mietflächen. Es wurden mit allen Mietern Gespräche über Mietvertragsverlängerungen geführt. Die Mieter waren jedoch vor Ablauf der regulären Mietvertragslaufzeit nicht bereit über eine vorzeitige Verlängerung des Mietvertrages zu verhandeln.

Die Wettbewerbssituation in Colombes selbst und im direkten Umfeld wird sich aufgrund der Fertigstellung neuer Büroflächen in den nächsten Jahren weiterhin erhöhen und zusätzlichen Druck auf das Mietniveau ausüben. Kurz- bis mittelfristig wurde keine Möglichkeit gesehen, die Ertragskraft der Immobilie wesentlich zu verbessern, um dadurch einen höheren Kaufpreis zu erzielen.

Unter Abwägung aller Faktoren und Risiken, sowie des begrenzten Zeitraums für die Liquidation des Sondervermögens AXA Immoselect, überwog der Vorteil die Immobilie mit der derzeitigen Vermietungssituation zu veräußern.

Weitere Einzelheiten zu dem Verkauf erhalten Sie wie üblich im Rahmen des nächsten Monatsberichtes für Juni 2013, den wir voraussichtlich Anfang Juli 2013 versenden werden.

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 dieser Ad-hoc-Mitteilung 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 dieser Ad-hoc-Mitteilung 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.