

Mitteilung an alle Anteilseigner der AXA Immoselect

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

DE0009846451 AXA Immoselect



AXA Immoselect – Investoren Mitteilung vom 30.01.2014

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

AXA Immoselect unterzeichnet für das Steigenberger Hotel in Bad Homburg einen Kaufvertrag – Voraussichtliche Auswirkung auf den Anteilscheinpreis am 03.02.2014 –

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir informieren Sie heute über die Unterzeichnung eines Kaufvertrages für das Steigenberger Hotel in Bad Homburg. Der vereinbarte Kaufpreis liegt zwar rund 10% unter dem zuletzt im Oktober 2013 festgestellten Verkehrswert in Höhe von 22,29 Mio. Euro, entspricht aber trotz des Abschlages auf den Verkehrswert den Marktgegebenheiten und der Nachfrage nach Hotelimmobilien am Standort. Mit einer für den Verkauf relevanten Verbesserung der Marktbedingungen und / oder Nachfrage war in absehbarer Zeit nicht zu rechnen.

Eine Auswirkung auf den Anteilspreis hat die Unterzeichnung des Kaufvertrages heute jedoch noch nicht. Dies wird erst bei Kaufpreiszahlung und Übergang von Nutzen und Lasten der Immobilie, zum 01.02.2014, der Fall sein. Da es sich bei dem ersten Februar allerdings um einen Samstag handelt und somit kein Bankarbeitstag ist, wird der Verkauf erst am darauffolgenden Bankarbeitstag (03.02.2014) im Anteilspreis sichtbar. Der Verkauf wird sich hierbei voraussichtlich mit einem Abschlag auf den Anteilspreis von knapp 5 Cent bemerkbar machen. Der Abschlag zum Verkehrswert resultiert im Wesentlichen aus den geringen Aktivitäten am Immobilienmarkt Bad Homburg und insbesondere in der Asset-Klasse Hotel. Auch verlangen Investoren in der Regel länger laufende Mietverträge mit Laufzeiten von 15 Jahren und länger, was aber die aktuelle Mietvertragslaufzeit nicht abbildet. Darüber hinaus suchen Investoren verstärkt nach Neubauten oder zumindest nach frisch renovierten Häusern.

Somit wurde im Hinblick auf die immer kürzer werdende Liquidationsperiode und die möglicherweise anfallenden Kosten, die bei einer Übertragung der Immobilie auf die Depotbank entstehen, entschieden, die Immobilie zu dem gebotenen Kaufpreis zu verkaufen. Berücksichtigt bei der Entscheidung wurde auch, dass mit fortschreitender Liquidation die Laufzeit des Mietvertrages sich weiter verkürzt und die Immobilie entsprechend älter wird und somit potentielle Investoren wahrscheinlich größere Abschläge auf den Kaufpreis vornehmen werden bzw. einkalkulieren. Eine vorzeitige Verlängerung des Mietvertrages, um gegebenenfalls einen höheren Kaufpreis zu erzielen, war nicht möglich. Die vorgenannten Punkte haben wir bei der Ermittlung eines bestmöglichen Verkaufszeitpunktes entsprechend berücksichtigt.

Der Verkaufsprozess sah hier ebenfalls ein strukturiertes Bieterverfahren vor, an dem in der letzten Runde vier Investoren teilgenommen haben. Der Käufer der Immobilie ist eine deutsche Kapitalanlagegesellschaft, die für ein von ihr verwaltetes Sondervermögen die Immobilie erworben hat.

Weitere Informationen erhalten Sie mit Kaufpreiszahlung und Übergang von Nutzen und Lasten der Immobilie.

Bei Rückfragen stehen Ihnen Ihre Ansprechpartner in Sales und Client Service gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr AXA Investment Managers Team



AXA Immoselect – Monatsbericht Januar 2014

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie den Monatsbericht Januar 2014 für das Immobilien-Sondervermögen AXA Immoselect, der über die Planung einer weiteren **Kapitalrückzahlung** auch eine Zusammenfassung der **Bewertungsergebnisse des Monats Januar 2014** informiert.

Im Wesentlichen hat sich der Anteilpreis des AXA Immoselect vom 31.01.2014 infolge der nachfolgend beschriebenen Bewertungsergebnisse gegenüber dem zuvor veröffentlichten Anteilpreis von 30,91 Euro um 13 Cent bzw. rund minus 0,4 %, bezogen auf das Netto-Fondsvermögen (Stand 31.01.2014), auf 30,78 Euro reduziert.

Vorankündigung der nächsten Kapitalrückzahlung

Im laufenden Fonds-Geschäftsjahr hat das Sondervermögen im Juli und im Dezember 2013 insgesamt 5,34 Euro pro Anteilschein, in Summe knapp 260 Mio. Euro, als Kapitalrückzahlung geleistet.

Aufgrund der seit Dezember 2013 unterzeichneten Kaufverträge bzw. abgewickelten Verkäufe, plant das Fondsmanagement eine weitere Kapitalrückzahlung vorzunehmen. Neben den Kaufpreiszahlungen für die Hotels in Dresden und Bad Homburg, über deren Kaufvertragsunterzeichnung wir am 22. und 30.01.2014 informierten, erwarten wir außerdem, voraussichtlich bis Ende März 2014, für vier weitere verkaufte Immobilien die Kaufpreiszahlungen, die dem Sondervermögen zufließen werden. Hierüber haben wir bereits am 20.12.2013 in einer Mitteilung berichtet.

Der Betrag aus der Fondsliquidität, den wir unter anderem nicht für Verbindlichkeiten und / oder Gewährleistungen aus den Verkäufen zurückhalten müssen, soll in Form einer weiteren Kapitalrückzahlung an die Anleger geleistet werden. Die Höhe der geplanten Kapitalrückzahlung wird derzeit berechnet und kann erst nach Abwicklung der vorgenannten Verkäufe kommuniziert werden.

Bewertungsergebnisse Januar 2014

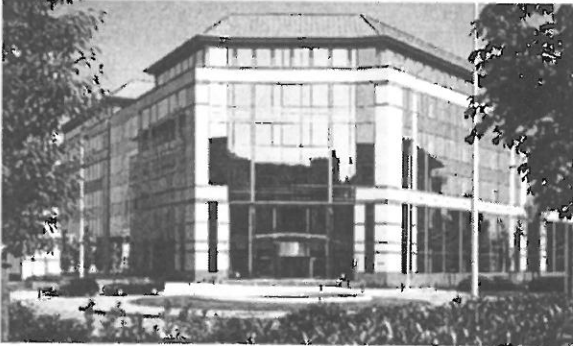
Im Januar 2014 wurden turnusmäßig zwei Immobilien folgebewertet. Es handelt sich dabei um die belgische Büroimmobilie, Avenue des Communautés in Brüssel sowie das spanische „Manoteras Leisure Center“ in Madrid.

Die Verkehrswerte der beiden vorgenannten Immobilien betragen in Summe jetzt 55,18 Mio. Euro, was gegenüber den bisherigen Werten von 60,10 Mio. Euro eine Veränderung um minus 4,92 Mio. Euro bedeutet. Dies entspricht einer Bewertungskorrektur um rund minus 8,2 %, bezogen auf die im Januar bewerteten Immobilien.



Im Detail:

Belgien, Brüssel, Avenue des Communautés



2014: 19.800.000 Euro

2013: 22.400.000 Euro

Wertänderung: - 2.600.000 Euro = - 11,6 %

Der Bürokomplex liegt im Osten Brüssels, 7 km vom Zentrum entfernt und wurde im März 2004 als Neubau in das Sondervermögen AXA Immoselect aufgenommen. Ursprünglich war die Immobilie vollständig an die Europäische Union vermietet, die das Mietverhältnis

jedoch im Jahr 2007 nicht verlängert hatte. Derzeit sind rund 20 % der Mietflächen, ca. 2.670 m² verteilt auf zwei Mieteinheiten, vermietet. Die restlichen knapp 13.500 m² Bürofläche und rund 860 m² Archivflächen müssen einer Vermietung zugeführt werden.

Der Büromietmarkt in Brüssel ist weiterhin sehr angespannt und verzeichnet je nach Marktbericht weiter hohe Leerstandsdaten von 10 % bis 11 %; in Lagen außerhalb des Central Business Districts sogar rund 19 %. Im Bereich des Standortes der Bewertungsimmobilie liegt der Leerstand je nach Marktbericht unverändert zwischen 15 % und 19 %. Für das Jahr 2014 wird mit weiteren rund 100.000 m² Büromietflächen, die neu auf den Markt kommen, gerechnet und somit die Wettbewerbssituation weiter verschärfen werden.

Die Bewertung berücksichtigt insbesondere die unverändert geringe Nachfrage nach Büromietflächen am Markt und den sehr geringen Flächenumsatz am Standort der Immobilie. Unter Abwägung der schwierigen Marktsituation am Standort, des aktuellen Leerstandes der Immobilie sowie der gestiegenen Renditeanforderungen von Kaufinteressenten am Markt, haben die Gutachter den für die Bewertung relevanten Faktor um ca. 8 % reduziert. Darüber hinaus haben die Gutachter berücksichtigt, dass die ebenfalls für die Wertermittlung relevanten marktüblich erzielbaren Erträge um ca. 5 % gesunken sind. Unverändert gehen die Gutachter von einer Vermarktungsdauer für die leerstehenden Mietflächen von 24 Monaten aus und haben die Kosten der Vermietung z. B. für Um- und Ausbau oder die im Markt erforderlichen Incentivierungen (z. B. mietfreie Zeit), im Verkehrswert entsprechend berücksichtigt.



Spanien, Madrid, Avenida de Manoteras, „Manoteras Leisure Center“



2014: 35.380.000 Euro

2013: 37.700.000 Euro

Wertänderung: - 2.320.000 Euro = - 6,2 %

Die 2007 als Neubau in das Sondervermögen AXA Immoselect übergegangene Immobilie in Madrid, dem „Manoteras Leisure Center“, besteht aus einem Multiplexkino mit 20 Kinosälen und rund 4.000 Sitzplätzen, elf Gastronomieeinheiten sowie einer Tiefgarage mit rund 1.000 Stellplätzen. Seit der letzten Bewertung im Januar 2013 hat sich der Vermietungsstand bedingt

durch eine vorzeitige, vertragsgemäße Kündigung seitens eines Gastronomiemieters von 94,2 % auf 93,2 % leicht verringert. Somit werden bei vier (ca. 864 m² Mietfläche) von insgesamt elf Gastronomieeinheiten (ca. 2.043 m² Mietflächen) die Vermietungsaktivitäten fortgesetzt. Bei einer dieser Mieteinheiten (knapp 300 m²) befinden wir uns mit einem Bestandsmieter in Mietvertragsverhandlung. Dies haben die Gutachter in der aktuellen Bewertung nicht berücksichtigt, da zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens noch nicht sicher war, ob und zu welchen Konditionen ein möglicher Mietvertrag abgeschlossen werden kann.

Das wirtschaftliche Marktumfeld Spaniens zeigt zwar erste Anzeichen einer Erholung, aber ob dies nachhaltig und von Dauer sein wird, kann heute noch nicht endgültig beurteilt werden. Dementsprechend wurden auch bereits leicht steigende Mieten am Markt registriert. Demgegenüber stehen aber weiterhin Umsatzrückgänge der Mieter mit der Folge, dass das Risiko eines möglichen Mietausfalls steigt.

Wesentlicher Grund der Verkehrswertreduzierung ist, dass die Gutachter das zuvor beschriebene steigende Risiko eines möglichen Mietausfalls, insbesondere bei „Freizeitimmobilien“, zu der ebenfalls auch Kinos und Gastronomie gehören, mit einer Reduzierung des für die Bewertung relevanten Faktors berücksichtigt haben. Des Weiteren haben die Gutachter die für eine Bewertung relevanten kalkulatorischen, nichtumlagefähigen Instandhaltungskosten, bedingt durch das Alter und die Nutzungsart der Immobilie erhöht. Den Vermarktungszeitraum für die noch zu vermietenden Gastronomieflächen haben die Gutachter weiterhin mit zwölf Monaten wertmindernd berücksichtigt.

Bei Rückfragen stehen Ihnen Ihre Ansprechpartner in Sales und Client Service gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr AXA Investment Managers Team