

## **Mitteilung an alle Anteilseigner des AXA Immoselect Fonds**

Anbei finden Sie eine Information der Fondsgesellschaft AXA Investment Managers Deutschland GmbH, folgender Fonds ist betroffen:

DE0009846451      AXA Immoselect Fonds



## AXA Immoselect – Monatsbericht März 2014

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie den Monatsbericht für das Immobilien-Sondervermögen AXA Immoselect, der zum einen nochmals kurz über die im Berichtsmonate erfolgte **Kapitalrückzahlung** informiert und zum anderen die **Bewertungsergebnisse des Monats März 2014** zusammenfasst und kommentiert.

Der Anteilspreis des AXA Immoselect vom 31.03.2014 beträgt 22,14 Euro und hat sich im Wesentlichen aufgrund der nachfolgend erläuterten Bewertungen gegenüber dem zuvor veröffentlichten Anteilspreis um 0,71 Euro reduziert. Dies sind bezogen auf das Netto-Fondsvermögen rund 3,1 %.

### **Kapitalrückzahlung**

Im Berichtsmonat, am 27.03.2014, wurde, wie bereits am 21.03.2014 in einer Investoren-Mitteilung angekündigt, eine weitere Kapitalrückzahlung (die Vierte) an die Anleger geleistet. Ausgezahlt wurden 7,00 Euro je Anteil mit einer entsprechenden Auswirkung auf den Anteilpreis, in Summe rund 337 Mio. Euro. Die Auszahlung erfolgte als Kapitalrückzahlung für den Anleger steuerfrei.

Die steuerlich relevanten Informationen für die Kapitalrückzahlung stellen wir für Sie auf der Homepage: <http://www.axa-immoselect.de>, unter der rechten Navigationsleiste „Fonstdokumente“ > „weitere Dokumente“ als pdf-Dokument zur Verfügung.

### **Bewertungsergebnisse des Monats März 2014**

Im Berichtsmonat wurden turnusmäßig sieben Immobilien folgebewertet. Bei den bewerteten Immobilien handelt es sich um eine deutsche sowie eine in Tschechien gelegene Büroimmobilie. Außerdem wurden drei österreichische Immobilien mit Büro-, Handels- bzw. Gastronomienutzung sowie ein aus zwei separaten Immobilien bestehendes Fachmarktzentrum in Schweden bewertet.

Der Verkehrswert der in Euro bewerteten Immobilien, die allesamt indirekt über Beteiligungsgesellschaften gehalten werden, hat sich, jeweils bezogen auf die Beteiligungsquote des Sondervermögens AXA Immoselect, von insgesamt rund 168,93 Mio. Euro, um rund 16,21 Mio. Euro bzw. rund 9,6 % auf nunmehr insgesamt 152,72 Mio. Euro reduziert.

Der Verkehrswert der beiden nicht in Euro bewerteten schwedischen Immobilien, hat sich ausgehend von 675,8 Mio. SEK (ca. 75,57 Mio. Euro) bei der letzten Bewertung um 177,80 Mio. SEK (ca. 19,88 Mio. Euro) oder rund 26,3 % auf 498,00 Mio. SEK (ca. 55,69 Mio. Euro) reduziert (Wechselkurs vom 31.03.2014: 1 Euro = 8,94279 SEK).

Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie zusammengefasst und erläutert die Bewertungsergebnisse.



Die Bewertungen im Einzelnen:

**Deutschland, Düsseldorf, Wilhelm-Bötzkes-Straße / Uerdinger Straße (Beteiligung: 52,195 %)**



2014:	197.000.000 Euro
AXA Immoselect-Anteil:	102.824.150 Euro
2013:	209.000.000 Euro
AXA Immoselect-Anteil:	109.087.550 Euro
Wertänderung:	- 6.263.400 Euro = - 5,7%

Im März 2007 wurde die mehrheitliche Beteiligung an der Immobilien-Beteiligungsgesellschaft erworben. Die Büroimmobilie im Norden Düsseldorfs hat eine Gesamtmietfläche von ca. 72.000 m<sup>2</sup> und ist bis März 2026 vollständig an ein Kreditinstitut vermietet. Anfang des Jahres 2013 hatte der Mieter seine mietvertragliche Möglichkeit genutzt und ca. 10.000 m<sup>2</sup> Mietfläche untervermietet.

Die Sachverständigen haben in ihrem Gutachten ein weiteres Absinken des allgemeinen Mietniveaus am Standort um rund 2,5 % festgestellt. Darüber hinaus wurde unter Berücksichtigung des nach wie vor bestehenden Mietermarktes, in Verbindung mit der sich verkürzenden Mietvertragslaufzeit der für die Bewertung relevante Faktor reduziert und das für die Bewertung ebenfalls relevante Mietausfallwagnis angehoben.

**Österreich, Wals, Fachmarktstraße / Kinostraße, „Airport Business Point“ (Beteiligung: 99,9%)**



2014:	9.600.000 Euro
AXA Immoselect-Anteil:	9.590.400 Euro
2013:	13.130.000 Euro
AXA Immoselect-Anteil:	13.116.870 Euro
Wertänderung:	-3.526.470 Euro= - 26,9 %

Das im Jahr 2005 errichtete Objekt verfügt über knapp 4.000 m<sup>2</sup> Gastronomie- und Handelsflächen. Der Vermietungsstand konnte seit der letztjährigen Bewertung um 370 m<sup>2</sup>, auf jetzt 94 % erhöht werden. Derzeit stehen noch rund 255 m<sup>2</sup> Mietfläche zur Vermietung an.

Die Gutachter haben aufgrund des anhaltenden generellen Strukturproblems der Region und des Standortes sinkende marküblich erzielbare Erträge festgestellt, die rund 17 % unter dem Niveau des Vorjahres liegen. Darüber hinaus berücksichtigen die Gutachter die mangelnde Nachfrage nach Immobilien dieser Art und Güte und sehen in der angespannten wirtschaftlichen Situation der Mieter der Immobilie das Risiko eines Mietausfalls bzw. von Flächenrückgaben. Auch die Konkurrenzsituation durch das nahe gelegene Einkaufszentrum ist ein Kriterium, einen erheblichen Abschlag von über 10 % auf den für die Bewertung relevanten Faktor vorzunehmen.



**Österreich, Wals, Fachmarktstraße, „Office Atrium West - Gastro“ (Beteiligung: 99,9%)**



2014:	6.120.000 Euro
AXA Immoselect-Anteil:	6.113.880 Euro
2013:	8.400.000 Euro
AXA Immoselect-Anteil:	8.391.600 Euro

Wertänderung: - 2.277.720 Euro = - 27,1 %

Die im Jahr 2005 fertig gestellte, in der Gemeinde Wals gelegene Immobilie beherbergt auf ca. 2.200 m<sup>2</sup> mehrere gastronomische Betriebe und verfügt über ca. 380 m<sup>2</sup> Handelsfläche. Derzeit sind knapp 775 m<sup>2</sup> Mietflächen

unvermietet.

Wegen des weiterhin hohen Leerstandes von knapp 30 % der Mietflächen, die als Folge des anhaltenden generellen Strukturproblems der Region und des Standortes zu sehen sind, haben sich die marktüblich erzielbaren Erträge um knapp 25 % reduziert. Hierin liegt auch maßgeblich die Verkehrswertreduzierung begründet.

**Österreich, Wals, Fachmarktstraße, „Office Atrium West - Büro“ (Beteiligung: 99,9%)**



2014:	3.770.000 Euro
AXA Immoselect-Anteil:	3.766.230 Euro
2013:	4.380.000 Euro
AXA Immoselect-Anteil:	4.375.620 Euro

Wertänderung: - 609.390 Euro = - 13,9 %

Das viergeschossige Bürogebäude wurde im Jahr 2005 fertig gestellt und liegt unmittelbar neben dem vorbeschriebenen Objekt „Atrium West - Gastro“. Es verfügt über ca. 2.310 m<sup>2</sup> Mietflächen. Gegenüber dem Zeitpunkt der letztjährigen Verkehrswertermittlung konnte

der Leerstand der Immobilie leicht, von ca. 245 m<sup>2</sup> auf jetzt ca. 218 m<sup>2</sup> Flächen reduziert werden. Der Leerstand teilt sich auf zwei Büroeinheiten auf.

Wesentlicher Grund der Verkehrswertreduzierung ist die gestiegene Konkurrenzsituation bei dem Büroflächenangebot am Standort. In diesem Zusammenhang haben die Gutachter ein um mehr als 10 % geringeres Niveau bei den marktüblich erzielbaren Erträgen festgestellt. Die Vermarktungsdauer der leer stehenden Mietflächen ist mit zwölf Monaten kalkuliert und die Kosten der Vermietung für z. B. Um- und Ausbau oder die am Markt erforderlichen Incentives (u. a. mietfreie Zeiten) sind im Verkehrswert entsprechend berücksichtigt.



**Tschechien, Prag, Revnicka ulize, „Oregon House“ (Beteiligung 100 %)**

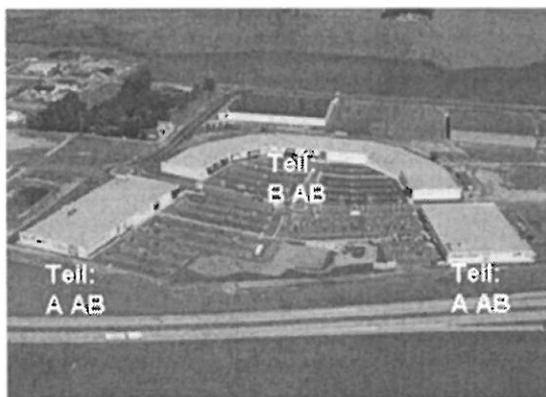


2014:	30.430.000 Euro
2013:	33.960.000 Euro
Wertänderung:	- 3.530.000 Euro = - 10,4 %

Das im Jahr 2007 fertig gestellte 4-geschossige Bürogebäude liegt am westlichen Stadtrand Prags im Stadtteil Zlicin und verfügt über rund 12.000 m<sup>2</sup> Büro- und 1.360 m<sup>2</sup> Handelsflächen sowie rund 350 Pkw-Stellplätze. Der Leerstand der Mietflächen konnte seit der letzten Bewertung durch Neuvermietung und Erweiterung bestehender Mieteinheiten in Summe um knapp 615 m<sup>2</sup>, auf nunmehr ca. 4.627 m<sup>2</sup> Büromietflächen reduziert werden. Dies entspricht einem Leerstand von ca. 39 % bezogen auf die Büromietflächen. Weiterhin stehen auch 119 Pkw-Stellplätze zur Vermietung.

Die Gutachter berücksichtigen bei der Verkehrswertermittlung zum einen die Kosten der Vermarktung der leer stehenden Mietflächen über einen Zeitraum von nunmehr 24 Monaten (z. B. Miet- und Bewirtschaftungskostenausfall). Zum anderen wird weiterhin der Kostenansatz, der im Rahmen der Vermietung wahrscheinlich zu gewährenden, marktüblichen Incentives, die erheblich gestiegen sind, berücksichtigt (z. B. zwölf Monate mietfreie Zeit, Mietflächenausbau). Ebenfalls Einfluss auf die Verkehrswertreduzierung haben die leicht gesunkenen marktüblich erzielbaren Erträge. Darüber hinaus wurde der für die Bewertung relevante Faktor unter Berücksichtigung der Leerstandsquote sowie der peripheren Lage der Immobilie und der Marktentwicklung leicht reduziert.

**Schweden, Stora Bernstorp Retail Park**



**Bauteil A**

2014:	232.500.000 SEK
2013:	346.000.000 SEK
Wertänderung:	- 113.500.000 SEK = - 32,8 %
entspricht rund:	- 12.691.789 Euro

**Bauteil B**

2014:	265.500.000 SEK
2013:	329.800.000 SEK
Wertänderung:	- 64.300.000 SEK = - 19,5 %
entspricht rund:	- 7.190.150 Euro

(Wechselkurs 31.03.2014: 1 Euro = 8,94279 SEK)

Die Immobilien wurden im Dezember 2008 bzw. Juni 2009 im Rahmen des Erwerbs zweier Immobilien-Beteiligungsgesellschaften übernommen. Das nordöstlich von Malmö gelegene Fachmarktzentrum verfügt über rund 37.800 m<sup>2</sup> Mietflächen (Bauteil A AB ca. 18.440 m<sup>2</sup>, Bauteil B AB: ca. 19.360 m<sup>2</sup>). Zwar wurden noch im Oktober 2013 knapp 7.000 m<sup>2</sup> Mietflächen vermietet, dennoch hat sich der Leerstand, auch aufgrund der sich ankündigenden Insolvenz eines Mieters (wie bereits im AXA Immoselect-Monatsbericht März 2013 berichtet), auf insgesamt ca. 9.125 m<sup>2</sup> Mietflächen erhöht (Bauteil A AB ca. 4.225 m<sup>2</sup>, ca. 23 %, Bauteil B AB ca. 4.900 m<sup>2</sup>, ca. 25 %).

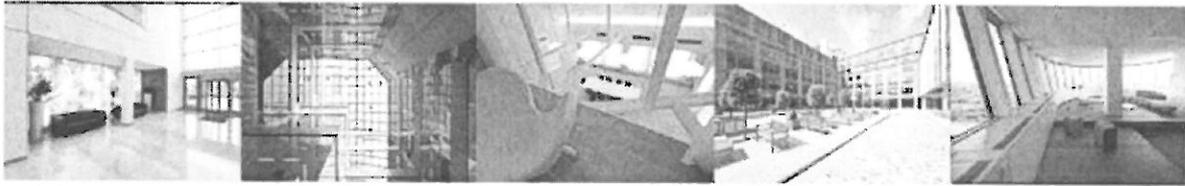


Hinzu kommt, dass der Ankermieter im Bauteil A AB zwar seine vertraglich vereinbarte Miete weiterhin bezahlt, aber seinen Geschäftsbetrieb eingestellt hat und aktuell über eine Auflösung des Mietverhältnisses verhandelt. Der Ankermieter hat ca. 7.280 m<sup>2</sup> angemietet. Mit dieser Fläche würde bei Beendigung des Mietverhältnisses der Leerstand dann auf insgesamt ca. 43 % bzw. im Bauteil A AB auf ca. 62 % ansteigen.

Grundsätzlich betrachten die Gutachter beide Bauteile als eine wirtschaftliche Einheit, die sich der verschärften Konkurrenzsituation durch ein nahe gelegenes, Ende des Jahres 2012 eröffnetes Shopping Center stellen muss. Dies ist, neben der derzeitigen Vermietungssituation, auch der wesentliche Grund, warum die marktüblich erzielbaren Erträge in Bauteil A AB um ca. 24 % und in Bauteil B AB um ca. 14 % gesunken sind. Dadurch befinden sich nunmehr beide Bauteile auf einem ähnlichen Niveau hinsichtlich der marktüblich erzielbaren Erträge. Aufgrund der Konkurrenz- und Vermietungssituation haben die Gutachter zusätzlich den für die Bewertung relevanten Faktor leicht reduziert. Darüber hinaus haben die Gutachter die marktüblich und voraussichtlich anfallenden Kosten, die im Rahmen der Anschlussvermietung der leer stehenden Mietflächen anfallen, berücksichtigt (im Wesentlichen Miet- und Bewirtschaftungskostenausfall sowie Ausbaurkosten der Mietflächen oder auch mietfreie Zeit). Die Gutachter gehen hierbei von einer marktüblichen Vermarktungsdauer der leer stehenden Mietflächen für beide Bauteile von zwölf Monaten aus.

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 Anteilsscheinrückname 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 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](http://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.