

Mitteilung an alle Anteilseigner des AXA Immoselect Fonds

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

DE0009846451

AXA Immoselect Fonds



AXA Immoselect – Monatsbericht April 2014

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 30.04.2014 endet das zwölfte Geschäftsjahr des AXA Immoselect. Mit dem heutigen Monatsbericht informieren wir Sie, wie gewohnt, in Form einer kurzen Zusammenfassung über die erfolgten Bewertungen im **Monat April 2014**. Darüber hinaus geben wir Ihnen Informationen zu **erfolgten und anstehenden Immobilienverkäufen** sowie einer geplanten **Ertragsausschüttung und Kapitalrückzahlung** im Rahmen des Fonds-Geschäftsjahresendes.

Im Wesentlichen ist der Anteilpreis aufgrund der nachfolgend beschriebenen Bewertung gegenüber dem zuletzt veröffentlichten Anteilpreis um einen Cent gestiegen. Zum 30.04.2014 beträgt der Anteilpreis damit 21,93 Euro. Der Anstieg des Anteilpreises wurde leicht gemindert durch die Einbuchung der nunmehr vorliegenden Miet-Nebenkostenabrechnungen aus den im Fonds-Geschäftsjahr 2013 / 2014 erfolgten Immobilienverkäufen sowie einer Anpassung der Rückstellung für ausländische Steuern.

Die Bewertung im Einzelnen:

Frankreich, Paris, Boulevard de la Madeleine (Immobilien-gesellschaft)



2014:	28.280.000 Euro
2013:	26.700.000 Euro
Wertänderung:	+ 1.580.000 Euro = + 5,9 %

Im Jahr 2005 wurden 100% der Immobilien-gesellschaft, die die Büroimmobilie hält, erworben. Die um 1900 errichtete und im ersten Arrondissement von Paris gelegene Immobilie verfügt über eine vermietbare Fläche von insgesamt rund 2.310 m² sowie 22 Parkplätze im Untergeschoss. Die Mietfläche hat sich gegenüber der letztjährigen Bewertung aufgrund von Umbaumaßnahmen leicht erhöht.

Die Immobilie ist zum Zeitpunkt der Bewertung vollständig an zwei Kreditinstitute vermietet. Der Mietvertrag für das Ladenlokal (knapp 180 m² zzgl. ca. 80 m² Lagerflächen) hat eine Laufzeit bis September 2021 mit einer Kündigungsoption zum September 2015. Der Mietvertrag für die Büroflächen (knapp 2.000 m² zzgl. knapp 50 m² Lagerflächen) hat eine Laufzeit bis August 2021.

Die Gutachter haben bei ihrer aktuellen Bewertung gegenüber dem Stichtag der letztjährigen Bewertung ein leicht verbessertes Marktumfeld und dadurch höhere marktüblich erzielbare Erträge festgestellt, was sich im höheren Verkehrswert widerspiegelt. Die weiteren für die Bewertung relevanten Kennziffern blieben unverändert.



Erfolge und anstehende Immobilienverkäufe

Im Berichtsmonat wurde, wie bereits bekannt gegeben, das Maritim Hotel in Dresden verkauft (siehe Mitteilung vom 09.04.2014). Der Kaufvertrag war bereits im Januar 2014 unterzeichnet worden (siehe Mitteilung vom 22.01.2014). Die Übergabe erfolgte jetzt, nachdem alle Fälligkeitsvoraussetzungen für die Kaufpreiszahlung und den Übergang von Nutzen und Lasten erfüllt waren. Der gezahlte Kaufpreis lag rund 18 % unter dem zuletzt im Februar 2014 festgestellten Verkehrswert in Höhe von 59,60 Mio. Euro. Der Abschlag resultiert, wie bereits berichtet, im Wesentlichen aus der geringen Nachfrage nach Hotels am Standort. Zusätzlich haben weitere Hotels neu eröffnet und dadurch die Konkurrenzsituation verschärft. Die Entscheidung für den Verkauf fiel auch im Hinblick auf die kürzer werdende Liquidationsperiode des AXA Immoselect sowie die anfallenden Kosten, die bei einer Übertragung der Immobilie auf die Depotbank entstehen würden. Da sich die Laufzeit des Mietvertrages weiter verkürzt hat, wurde im Vorfeld versucht, eine vorzeitige Verlängerung des Mietvertrages zu erreichen, zu der der Mieter jedoch nicht bereit war.

In dem mit Ablauf des Berichtsmonats endenden Fonds-Geschäftsjahr 2013 / 2014 wurden, unter Berücksichtigung des vorgenannten Verkaufs, 32 Immobilien bzw. Immobilienbeteiligungen mit einem Verkehrswertvolumen von ca. 1,3 Mrd. Euro verkauft. Hierbei wurden Kaufpreise in Höhe von knapp 1,0 Mrd. Euro erzielt.

In dem Zeitraum seit Ankündigung der Liquidation im Oktober 2011 wurden somit insgesamt 43 Immobilien bzw. Immobilienbeteiligungen mit einem Verkehrswert von knapp 2,1 Mrd. Euro verkauft (Stand Oktober 2011). Die Verkaufspreise lagen in Summe bei rund 1,6 Mrd. Euro. Dies entspricht einem durchschnittlichen Abschlag von rund 24 % auf die zum Zeitpunkt der Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens (Liquidation) im Oktober 2011 gültigen Verkehrswerte. Insgesamt ist es somit gelungen, in den letzten zweieinhalb Jahren mehr als 70 % des Portfolios zu verkaufen.

Im Sondervermögen befinden sich zum Ende des Fonds-Geschäftsjahres 2013 / 2014 noch 23 Immobilien mit einem aktuellen Verkehrswert von knapp 700 Mio. Euro, elf als Direktinvestments sowie zwölf über Immobiliengesellschaften gehaltene Immobilien. Bei zehn Immobilien stehen wir in konkreten Kaufvertragsverhandlungen. Darüber hinaus befinden sich weitere Immobilien in der Vermarktung und werden am Immobilienmarkt angeboten. Über die Höhe der erzielbaren Kaufpreise sowie den Zeitpunkt der Verkäufe kann derzeit abschließend noch keine Auskunft gegeben werden. Es ist jedoch vorgesehen, wie bisher auch, im Rahmen der Investoren-Mitteilungen oder der AXA Immoselect – Monatsberichte zeitnah über erfolgreiche Vertragsabschlüsse bzw. Verkäufe zu berichten.

Ertragsausschüttung und Kapitalrückzahlung

AXA Immoselect als grundsätzlich ausschüttender Fonds wird auch dieses Jahr die erwirtschafteten Erträge ausschütten. Die *Ertragsausschüttungen* erfolgen in der Regel im Juli mit Bekanntgabe im Jahresbericht. Das Fondsgeschäftsjahr endet am 30.04.2014.

Derzeit analysieren wir die ausschüttungsfähigen Erträge, sind hierbei aber weiterhin verpflichtet bei der Ermittlung der Höhe der Ausschüttung die Verbindlichkeiten des Fonds zu berücksichtigen. Wir gehen davon aus, die Höhe der Ausschüttung voraussichtlich im Laufe des Monats Juni festlegen zu können



Zum Zeitpunkt der Ertragsausschüttung ist ebenfalls eine weitere *Kapitalrückzahlung* geplant. Die Höhe der Kapitalrückzahlung steht in Abhängigkeit zu den derzeit verhandelten Immobilienverkäufen und kann aus diesem Grund auch heute noch nicht abschließen beziffert werden.

Seit Bekanntgabe der Liquidation konnte die durch erfolgte Verkäufe erzielte Liquidität, die nicht für eine ordentliche Bewirtschaftung des Sondervermögens notwendig war, in vier Kapitalrückzahlungen ausgezahlt werden. In Summe wurden mehr als 630 Mio. Euro bzw. 13,18 Euro pro Anteil in Form von Kapitalrückzahlungen ausgezahlt (nach Investmentrecht).

Hinsichtlich der Höhe und des Zeitpunktes der Ertragsausschüttung und der Kapitalrückzahlung werden wir Sie zeitnah, vor Auszahlung in Form der Investoren-Mitteilung oder dem AXA Immoselect – Monatsbericht, informieren.

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 Anteilscheinrückname 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.

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.