

## Mitteilung an alle Anteilseigner des Axa Immoselect Fund

Sehr geehrter Damen und Herren,

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

DE0009846451      AXA Immoselect Fonds



### **AXA Immoselect – Investoren-Mitteilung vom 10.07.2014**

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

#### **AXA Immoselect verkauft Einkaufszentrum „Imaginalia“ in Albacete (Spanien)**

##### **- Auswirkung auf den Anteilscheinpreis vom 10.07.2014**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir informieren Sie heute über den Verkauf des Einkaufszentrums in Albacete, Spanien, gehalten über eine Immobilien-Gesellschaft. Verkauft wurden 100 % der Anteile. Der erzielte Verkaufspreis beträgt rund 11,53 Mio. Euro. Im Wesentlichen aufgrund des Verkaufs hat sich der Anteilpreis des Sondervermögens AXA Immoselect von 21,42 Euro (per 09.07.2014) um 0,37 Euro auf 21,05 Euro (per 10.07.2014) reduziert. Dies entspricht einer Reduzierung von rund 1,7 %.

Albacete liegt ca. 240 km südöstlich von Madrid. Trotz der Zentralität der Provinzhauptstadt in der Region hat die Rezession in Spanien Albacete sehr schwer getroffen. Die Arbeitslosigkeit ist, im Wesentlichen bedingt durch die Euro- und der anschließenden Wirtschaftskrise, auf 30% gestiegen. In der Folge ist der private Konsum dementsprechend eingebrochen und eine Erholung in dieser Region ist derzeit nicht in Sicht. Der mittlerweile eintretende leichte Aufschwung in Spanien bezieht sich momentan nur auf Madrid und hat die Provinzen noch nicht erreicht. Mit einer signifikanten Erhöhung der Kaufkraft in Albacete innerhalb der nächsten drei Jahre wird nicht gerechnet.

Um die Ertragskraft der Immobilie zu stabilisieren, wurde zum einen versucht, neue Mieter für das Einkaufszentrum zu gewinnen und zum anderen mit den Bestandsmietern eine vorzeitige Mietvertragsverlängerung zu erreichen. Aufgrund der vorgenannten wirtschaftlichen Lage am Teilmarkt, der geringen Kaufkraft und des fehlenden Konsums war es trotz Incentivierung (u. a. mietfreie Zeiten, Zuschüsse zu Mieterausbauten) nicht möglich, neue Mieter für das Einkaufszentrum zu gewinnen. Auch war ein Großteil der Bestandsmieter nicht bereit, ihre Mietverhältnisse zu verlängern oder überhaupt in der wirtschaftlichen Lage, ihre Mietverträge weiter zu erfüllen, so dass sich der Leerstand der Immobilie seit dem Ankauf auf rund 30% erhöht hat. Seit dem Ankauf sind die Mieteinnahmen insgesamt um rund 75% zurückgegangen. Eine Stabilisierung oder gar Verbesserung ist auf längere Sicht nicht zu erwarten.

Um einen höheren Kaufpreis für das Einkaufszentrum zu erzielen, wäre eine langfristige Haltung der Immobilie von mindestens fünf Jahren in Verbindung mit einer aufwendigen Revitalisierung erforderlich. Ein besseres Verkaufsergebnis im Anschluss an eine solche Investition wäre allerdings abhängig von einer erfolgreichen Neuvermietung und keinesfalls garantiert. Eine spätere Verwertung der Immobilie durch die Depotbank führt aus diesem Grund auch nicht zwingend zu einem besseren Ergebnis.

In Anbetracht der Liquidation des Sondervermögens AXA Immoselect und nach Abwägung aller Faktoren inklusive der Chancen und der Risiken haben wir die Entscheidung getroffen, die Immobilie zum heutigen Zeitpunkt zu veräußern. Der Käufer ist ein lokaler Investor.



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 Meinungsaussagen 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 dieser Investoren-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.