



AXA Immoselect – Monatsbericht August 2013

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem heutigen Monatsbericht informieren wir Sie über die Bewertungsergebnisse des Monats August 2013. Turnusmäßig wurden vier österreichische Immobilien mit Büro-, Einzelhandels- sowie Hotel- und Gastronomienutzung folgebewertet.

Die Verkehrswerte der Immobilien betragen jetzt 28,70 Mio. Euro, was gegenüber den bisherigen Werten von 32,16 Mio. Euro eine Veränderung um minus 3,46 Mio. Euro bedeutet. Dies entspricht einer Anpassung des Verkehrswertes um ca. minus 10,8% bzw. rund minus 0,2% bezogen auf das Netto-Fondsvermögen (Stand 30.08.2013).

Somit hat sich der Anteilspreis im Wesentlichen aufgrund der Bewertungen gegenüber dem zuletzt veröffentlichten Anteilspreis um 0,08 Euro reduziert und liegt per 30.08.2013 bei 38,87 Euro.

Die Bewertungen im Einzelnen:

Österreich, Salzburg, Carl Zuckmayer-Straße 1, „Grüner Wald“



2013: 12.130.000 Euro

2012: 13.800.000 Euro

Wertänderung: - 1.670.000 Euro = - 12,10%

Die Immobilie „Grüner Wald“ liegt in Salzburg Nord, Österreich, und wurde im Dezember 2007 in das Sondervermögen übernommen. Die Immobilie (Baujahr 2003) verfügt über 5.900 m² Mietfläche sowie 123 Pkw-Stellplätze und ist weitestgehend vermietet. Neben einem Hotel beinhaltet die Immobilie einen Fachmarkt, verschiedene Restaurationsbetriebe, ein Fitnesscenter, ein so genanntes Ambulatorium (Ärzte-Großpraxis) sowie Büromieter. Die Mietverträge mit den Hauptmietern haben folgende Laufzeiten. Das Hotel ist bis Anfang September 2028 fest vermietet und die Restaurationsfläche ist unbefristet an eine international tätige Fast-Food-Kette vermietet, mit einer Kündigungsmöglichkeit für den Mieter von drei Monaten zum Quartal. Seit der letzten Bewertung konnte der Leerstand in Höhe von ca. 1.360 m² um rund 770 m², auf jetzt ca. 590 m² reduziert werden. Der Leerstand verteilt sich auf zwei Mieteinheiten, eine Büro- sowie eine Restaurationsfläche.

Die Gutachter ermittelten im Rahmen der Bewertung, dass die marktüblich erzielbaren Erträge der Immobilie um ca. 7,5 % geringer sind als zum Zeitpunkt der Vorjahresbewertung. Ein weiterer wesentlicher Faktor, die zu der Wertanpassung geführt hat, sind die kalkulierten Kosten für die Revitalisierung und Vermietung der derzeit leerstehenden Flächen und für Instandhaltungen. Für die Vermarktung der leerstehenden Flächen haben die Gutachter einen Zeitraum von zwölf Monate unterstellt. Dazu kommt eine Reduzierung des Bewertungsfaktors, die der derzeitigen Marktsituation in Österreich und am Standort Rechnung trägt sowie den schwer abzubauenen Leerstand und die starke Mieterfluktuation im Bereich der Freizeit- und Gastronomieflächen berücksichtigt.



Österreich, Obertrum am See, „FMZ-Obertrum“



2013:	11.110.000 Euro
2012:	12.800.000 Euro

Wertänderung: - 1 690.000 Euro = - 13,20%

Das Fachmarktzentrum-Obertrum (FMZ), bestehend aus 11 Gebäudekörpern, liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Obertrum in Österreich und wurde im Jahr der Fertigstellung 2007 erworben. Das Fachmarktzentrum weist einen breiten Mietermix mit Bäckerei, Handel, Bekleidung, Optiker, Freizeit und Restauration auf und verfügt insgesamt über knapp 6.220 m²

Nutzfläche bzw. rund 6.760 m² Mietfläche inkl. Terrassen. Seit der letzten Bewertung wurden insgesamt 726 m² Handelsfläche vermietet. Hiervon entfielen ca. 536 m² auf Anschluss- sowie knapp 190 m² auf Neuvermietung. Somit konnte der Leerstand um knapp 190 m² Handelsfläche auf knapp 1.650 m² reduziert werden.

Die Veränderung des Verkehrswertes berücksichtigt insbesondere, die aufgrund der objektspezifischen Gegebenheiten und der anhaltenden schwierigen Marktsituation am Standort um knapp 7 % geringeren erzielbaren Mieten sowie eine Erhöhung des kalkulatorischen Mietausfallwagnisses. Für die leerstehenden Mietflächen haben die Gutachter eine Vermarktungszeit von 24 Monaten angesetzt und berücksichtigen in diesem Zusammenhang zusätzlich die anfallenden Kosten der Vermietung (u. a. Mietausfall, Maklerkosten) sowie die des Aus- und Umbau der Mietflächen für die weitere Nutzung.

Österreich, Wals „A1, Franz-Brötzner-Straße 12 „Tradehall“



2013:	2.060.000 Euro
2012:	2.160.000 Euro
Wertänderung:	- 100.000 Euro = - 4,63%

Die Büroimmobilie mit teilweise gastronomischer Nutzung liegt in einem Fachmarktareal westlich von Salzburg in der Gemeinde Wals in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Salzburg. Sie ist seit dem Jahr 2007 Bestandteil des Sondervermögens und verfügt über Nutzflächen von ca. 1.930 m². Seit der letzten Bewertung hat sich der Leerstand der Immobilie um ca. 220 m² Büroflächen erhöht und beträgt zum Stichtag der Bewertung knapp 320 m² Büromietfläche. Dies

entspricht einem Leerstand von ca. 17% bezogen auf die die Büro und Gastronomiemietflächen

Die Gutachter bestätigen im Wesentlichen den letzten festgestellten Verkehrswert. Lediglich der für die Bewertung relevante Faktor wurde von den Gutachtern aufgrund der objekt- und lagebezogener Risiken und unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation reduziert.



Österreich, Wals, Franz-Brötzner-Straße 9, „Tradepoint West“



2013: 3.400.000 Euro

2012: 3.400.000 Euro

Wertänderung: 0 Euro = + 0,00%

Die Immobilie „Tradepoint West“ liegt ebenfalls im vorgenannten Fachmarktareal der Gemeinde Wals. Die voll vermietete Liegenschaft wurde im Jahr 2005 errichtet und ist seit dem Jahr 2007 Bestandteil des Sondervermögens. Sie ist an einen Fitnesscenter-Betreiber vermietet.

Die Gutachter bestätigen den zuletzt festgestellten Verkehrswert. Bei nahezu gleichbleibenden marktüblich erzielbaren Erträgen, tragen die Gutachter mit einer Reduzierung des für die Bewertung relevanten Faktors aufgrund der objekt- und der lagebezogenen Risiken sowie der Kündigungsoption des Mieters zum 30.09.2015, und der somit nur noch für ca. zwei Jahre gesicherten Mieterträge, Rechnung. Der Reduzierung des Bewertungsfaktors stand eine Erhöhung der erzielten Gesamtmiete aufgrund einer Indexklausel in Höhe von ca. 5,6 % gegenüber, so dass der Verkehrswert unverändert blieb.

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.

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.

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 umfassend über die wesentlichen Aktivitäten des Fondsmanagements während der Liquidation zu informieren.

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.

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.