



AXA Immoselect – Monatsbericht Juni 2011 (04.07.2011)

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem für das Geschäftsjahr 2011/2012 zweiten AXA Immoselect Monatsbericht informieren wir Sie über die nachfolgenden Themen:

- 1. Vermietungen im Juni – Weiter auf der Erfolgsspur**
- 2. Bewertungsergebnisse im Juni 2011**

1. Vermietungen im Juni – Weiter auf der Erfolgsspur

Auch im zweiten Monat des laufenden Fondsgeschäftsjahres konnten insgesamt vier Mietverträge mit über 28.000 m² Bürofläche in Frankreich und ein Mietvertrag über rund 710 m² Einzelhandelsflächen in Spanien unterzeichnet werden. Im Einzelnen:

- Zwei Mietverträge konnten in Colombes für die Dauer von 9 Jahren abgeschlossen werden. Für rund 11.800 m² besteht ein Sonderkündigungsrecht nach 6 Jahren. Für die andere Fläche von rund 13.500 m² bestehen Kündigungsmöglichkeiten jeweils in den Jahren 2013, 2014 und 2015, allerdings verbunden mit einer Abstandszahlung, die der Mieter an AXA Immoselect zu leisten hat.
- Weitere zwei Mietverträge konnten in Lille über eine Fläche von insgesamt mehr als 2.850 m² mit jeweils neun Jahren Laufzeit abgeschlossen werden. Die Mieter haben ein Sonderkündigungsrecht nach 6 Jahren.
- Im spanischen Einkaufszentrum „Imaginalia“ in Albacete wurde eine Ladenfläche von rund 710 m² für 10 Jahre fest an einen Haushaltswarenhändler vermietet.

Insgesamt wurden in den ersten zwei Monaten des neuen Fondsgeschäftsjahres bereits rund 83.500 m² und damit rund 7,5 % der Gesamtmietflächen des AXA Immoselect neu vermietet, anschluss- bzw. vorzeitig anschlussvermietet. Das entspricht bereits heute fast zwei Drittel der mit rund 128.000 m² sehr guten Vermietungsleistung des gesamten Fondsgeschäftsjahres 2009/2010. Wie Sie an den Fakten erkennen, sind wir mit großen Schritten auf dem richtigen Weg.

2. Bewertungsergebnisse im Juni 2011

Im zweiten Monat des laufenden Fondsgeschäftsjahres 2011/2012 wurden turnusmäßig vier von insgesamt fünf in Polen gelegenen Büroimmobilien, an denen der AXA Immoselect beteiligt ist, bewertet. Darüber hinaus wurde eine Büroimmobilien in den Niederlanden, Arnheim, sowie eine Büroimmobilie in Deutschland, München, ebenfalls turnusmäßig bewertet.



Die Verkehrswerte der Immobilien betragen nach den durchgeführten Bewertungen rund 360,35 Mio. Euro (AXA Immoselect Anteil rund 239,26 Mio. Euro). Die Werte lagen vorher bei rund 362,59 Mio. Euro (AXA Immoselect Anteil rund 240,80 Mio. Euro). Die Bewertungsveränderungen betragen in der Summe minus 1,54 Mio. Euro bezogen auf den Anteil, den AXA Immoselect an den Immobilien hält. Dies entspricht einer Bewertungskorrektur um ca. minus 0,6 %.

Der Anteilspreis des AXA Immoselect vom 01.07.2011 liegt bei 53,95 Euro und ist gegenüber dem letzten veröffentlichten Anteilspreis um 0,01 Euro gesunken.

Da in diesem Monat Polen mit vier Immobilien bei den Bewertungen vertreten ist, möchten wir Ihnen zunächst eine Einschätzung des AXA Real Estate Research-Teams hinsichtlich des Marktes in Polen geben:

Polen weiterhin im Aufschwung

Polen erfuhr im ersten Quartal 2011 erneut ein kräftiges Wachstum der Wirtschaft. Mit 1 % im Vergleich zum Vorquartal wuchs die Wirtschaft nicht nur stärker als in der EU27 und der Eurozone (jeweils 0,8 %), sondern auch innerhalb der Riege der mittel- und osteuropäischen Staaten überdurchschnittlich stark (Quelle: Eurostat, Juni 2011). Damit setzt Polen das überdurchschnittlich starke Wachstum des vergangenen Jahres (3,8% in 2010) fort. Wie im vergangenen Jahr wurde auch das Wirtschaftswachstum des ersten Quartals maßgeblich von Investitionen und dem privaten Konsum getragen. Polens Wirtschaft profitiert dabei auch von kohäsionspolitischen Maßnahmen der EU, im Zuge dessen Länder mit unterdurchschnittlichem Bruttoinlandsprodukt Gelder der EU erhalten.

Um die Haushaltslage Polens auf einen möglichen Eintritt in die Eurozone im Jahr 2015 vorzubereiten, wurde ein Sparpaket beschlossen, das unter anderem eine Mehrwertsteuererhöhung um einen Prozentpunkt (auf 23%) enthält. Diese trat zum 1. Januar 2011 in Kraft. Trotz des beschlossenen Sparpaketes prognostiziert AXA Real Estate Research ein hohes durchschnittliches jährliches Wirtschaftswachstum von etwa 3,8% zwischen 2011 und 2013. Von der Stärke der polnischen Wirtschaft profitiert nun auch der Immobilienmarkt. Im ersten Quartal 2011 stieg die Spitzenmiete in Warschau um 8,3 % von EUR24 auf EUR26 pro m²/Monat an (Quelle: DTZ, Mai 2011). Mit etwa 3,4 Mio. m² Fläche ist Warschau der mit Abstand bedeutendste Büromarkt des Landes.

Im vergangenen Jahr wurde der Büroflächenbestand um ca. 6 % erweitert, gleichzeitig stieg allerdings auch die Vermietungsleistung im Vergleich zum schwachen Jahr 2009 deutlich an. Als Folge dessen blieb die Leerstandsrate in Warschau im vierten Quartal 2010 im Jahresvergleich nahezu unverändert bei 7,2 %. Im ersten Quartal 2011 belebte sich der Vermietungsmarkt mit einer 42 %igen Steigerung des Flächenumsatzes verglichen mit dem gleichen Zeitraum 2010 deutlich. Dies bedingte eine Minderung der Leerstandquote auf 6,8%, was zwar den niedrigsten Wert seit Ende 2009 darstellt aber immer noch deutlich über dem fünfjährigen Durchschnitt von 5,5 % liegt. Die gestiegene Nachfrage nach Bürofläche bei relativ geringer Bautätigkeit ebnete den Weg für das oben erwähnte erste Mietpreiswachstum nachdem die Spitzenmieten zwischen Ende 2008 und Ende 2010 um ca. 25 % gefallen waren. Da das Fertigstellungsvolumen von Büroflächen in diesem Jahr weiterhin auf einem niedrigen Niveau bleibt, gleichzeitig aber mit einer weiterhin lebhaften Nachfrage nach Bürofläche zu rechnen ist, prognostiziert AXA Real Estate Research einen Mietpreisanstieg von durchschnittlich 5 % pro Jahr in 2011 und 2012.



Zu den Bewertungen:

Die polnischen Immobilien wurden im Februar 2007 im Rahmen einer Portfoliotransaktion erworben. Das Sondervermögen hält jeweils Minderheitsbeteiligungen an den Immobiliengesellschaften in Höhe von 49 %. Jede Immobiliengesellschaft ist Eigentümer jeweils einer Immobilie.

Polen, Warschau, Sienna, „Saski Point“ (Beteiligung: 49%)



2011: 27.830.000 Euro

AXA Immoselect-Anteil: 13.636.700 Euro

2010: 29.210.000 Euro

AXA Immoselect-Anteil: 14.312.900 Euro

Wertänderung: - 676.200 Euro = - 4,96 %

Das im Kern des Warschauer Central Business District (CBD) gelegene Objekt wurde im Jahr 1998 fertig gestellt. Die Immobilie verfügt über rund 7.350 m² Bürofläche, rund 550 m² Ladenflächen sowie 91 Pkw-Tiefgaragenplätze und ist nahezu vollständig vermietet.

Die Gutachter haben mit der Bewertungsanpassung von minus 4,96 % dem erhöhten Vermietungsrisiko, das in den nächsten Jahren aufgrund auslaufender Mietverträge besteht, mit entsprechenden Abschlägen Rechnung getragen. Darüber hinaus haben sich die Mieterträge gegenüber der letzten Bewertung um ca. 2 % reduziert.

Polen, Warschau, Sienna, „Bitwy“ (Beteiligung: 49%)



2011: 65.490.000 Euro

AXA Immoselect-Anteil: 32.090.100 Euro

2010: 65.670.000 Euro

AXA Immoselect-Anteil: 32.178.300 Euro

Wertänderung: - 88.200 Euro = - 0,27 %

Die im Jahr 2001 fertig gestellte Immobilie liegt im Stadtteil Ochota, der an das Stadtzentrum Warschaus angrenzt. Die Nutzung erfolgt weitestgehend als Büroimmobilie mit knapp 19.100 m² Mietfläche nebst 430

Pkw-Tiefgaragenplätzen. Derzeit sind ca. 2.850 m² leer stehende Büromietfläche in der Vermarktung.

Die geringfügige Bewertungsanpassung trägt dem Leerstand und der geplanten Vermarktungsdauer Rechnung.



Polen, Warschau, Sienna, „Saski Crescent“ (Beteiligung: 49%)



Verkehrswert festgestellt.

2011: 62.220.000 Euro

AXA Immoselect-Anteil: 30.487.600 Euro

2010: 61.290.000 Euro

AXA Immoselect-Anteil: 30.032.100 Euro

Wertänderung: + 455.700 Euro = + 1,49 %

Das im Jahr 2003 fertig gestellte Objekt liegt in verkehrsgünstiger Lage im Central Business District Warschaus. Die Immobilie ist voll vermietet und verfügt über rund 14.700 m² Büro-, rund 400 m² Einzelhandels- sowie ca. 210 m² Restaurationsfläche nebst 169 Pkw-Tiefgaragenplätzen. Derzeit leer stehende rund 1.700 m² Bürofläche befinden sich in der Vermarktung.

Die Gutachter haben höhere Kosten für Vermietungsaktivitäten inkl. Renovierung als im Vorjahr berücksichtigt. Da die angesetzten Mieteinnahmen haben sich gegenüber dem Vorjahr um rund 90.000 Euro p.a. erhöht haben, wurde trotzdem ein höherer

Polen, Warschau, Sienna, „Warsaw Towers“ (Beteiligung: 49%)



2011: 81.900.000 Euro

AXA Immoselect-Anteil: 40.131.000 Euro

2010: 82.640.000 Euro

AXA Immoselect-Anteil: 40.493.600 Euro

Wertänderung: - 362.600 Euro = - 0,90 %

Die im Jahr 1999 fertig gestellte Immobilie liegt im Kernbereich des Central Business Districts und verfügt über fast 20.000 m² Büro- und rund 1.300 m² Ladenflächen sowie 197 Pkw-Tiefgaragenplätze. Rund 2.000 m² Büroflächen und rund 350 m² Ladenflächen befinden sich derzeit in der Vermarktung.

Die von den Gutachtern zugrunde gelegten Mieterträge sind um rund 89.000 Euro p.a. gestiegen. Die Gutachter haben jedoch berücksichtigt, dass im Falle der Neu- oder Anschlussvermietung derzeit Neubaufächen einen Vermarktungsvorteil haben. Durch die angenommen Dauer der Vermarktung des

momentanen Leerstands, ergibt eine leicht negative Wertkorrektur des Verkehrswertes.



Deutschland, München, Georg-Muche-Straße, „Parkstadt Schwabing“



2011: 30.680.000 Euro

2010: 30.940.000 Euro

Wertänderung: - 260.000 Euro = - 0,85 %

Die Immobilie wurde in einem seit dem Jahr 2000 als Büro- und Wohnstadt neu ausgewiesenen Areal zwischen Leopoldstraße im Westen und der Autobahn A 9 im Osten errichtet und in schwieriger Marktsituation im Jahr 2009 fertig gestellt. Mehr als 10.800 m² Büromietflächen verteilen sich auf drei fünfgeschossige

Gebäudekörpern sowie einem zehngeschossigen Gebäudeturm. Darüber hinaus verfügt die Immobilie über 94 Pkw-Tiefgaragenplätze. Nach dem Vermietungserfolg über 4.550 m² an Munich Re aus dem Monat Mai, befinden sich aktuell noch ca. 3.900 m² in der Vermarktung.

Die Gutachter haben in ihrer aktuellen Bewertung die Vermietungssituation und Kosten (Ausbau-, Vermarktungs- und Leerstandskosten) für die noch zu vermietenden Flächen berücksichtigt.

Niederlande, Arnheim, Eusebiusbuitensingel/Westervoortsedijk „Eusebiushof“



2011: 92.230.000 Euro

2010: 92.840.000 Euro

Wertänderung: - 610.000 Euro = - 0,66 %

Die im Jahr 2008/2009 in zwei Bauabschnitten fertig gestellte Immobilie verfügt über rund 27.360 m² Büroflächen nebst 248 Pkw-Stellplätzen. Bis Juni 2020 sind rund 11.000 m² an die Stadt Arnheim vermietet. Weitere rund 11.300 m² sind bis Ende des Jahres 2018, mit einem Sonderkündigungsrecht zum Ende des

Jahres 2012, an einen staatlichen Mieter vermietet. Für die restlichen Flächen besteht bis Juni 2018 ein Mietvertrag mit dem Objektverkäufer (Mietgarantie), der das Recht zur Untervermietung hat.

Der Gutachter hat die aktuelle Marktentwicklung und die Preisentwicklung am Standort Arnheim berücksichtigt. Dies hat zu einem leichten Abschlag gegenüber dem Verkehrswert des Vorjahres geführt, obwohl sich die angesetzte marktüblich erzielbare Miete etwas verbessert hat.

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 Angaben der AXA Investment Managers Deutschland GmbH in diesem Monatsbericht stellen weder Entscheidungshilfen für wirtschaftliche, rechtliche, steuerliche oder andere Beratungsfragen dar, noch dürfen allein aufgrund dieser Angaben Anlage- oder sonstige Entscheidungen gefällt werden. Mit diesem Dokument sollen lediglich Ihre eigenen Investmententscheidungen vereinfacht werden. 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. Ein Kauf von Investmentfondsanteilscheinen erfolgt ausschließlich auf Basis der jeweils gültigen Verkaufsprospekte und den darin enthaltenen Informationen. Es ist nicht gestattet, von dem Verkaufsprospekt abweichende Auskünfte oder Erklärungen abzugeben. Von solchen abweichenden Auskünften oder Erklärungen distanzieren wir uns inhaltlich hiermit ausdrücklich, insbesondere in Bezug auf abweichende Auskünfte und Erklärungen der von uns benannten Vertriebspartner und Informationsstellen und sonstigen Dritten. Die Verkaufsprospekte sowie Jahres- und Halbjahresberichte erhalten Sie kostenlos bei AXA Investment Managers Deutschland GmbH • Bleichstraße 2-4 • 60313 Frankfurt/Main oder unseren Vertriebspartnern sowie unter www.axa-im.de. Vor jeder Transaktion sollte eine ausführliche und an der Kundensituation ausgerichtete Beratung erfolgen. Im Rahmen dieser Beratung werden Sie auch über die Kosten und Gebühren, die mit dem Erwerb eines der hier aufgeführten Produkte verbunden sind, aufgeklärt. AXA Investment Managers Deutschland GmbH und/oder ihre Konzerngesellschaften können bei der Erbringung von Wertpapierdienstleistungen Zuwendungen (Provisionen, Gebühren oder sonstige Geldleistungen sowie alle geldwerten Vorteile) annehmen und / oder gewähren.

Die im vorliegenden Monatsbericht enthaltenen Informationen stellen kein Vertragsangebot bzw. keine Anlageberatung oder -empfehlung durch AXA Investment Managers Deutschland GmbH dar. Sie geben lediglich eine zusammenfassende Darstellung der Produktmerkmale wieder. Diese Informationen können eine individuelle anleger- und anlagegerechte Beratung mithin nicht ersetzen. 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. Insbesondere besteht keine Pflicht, nicht mehr aktuelle Angaben zu entfernen oder als solche zu kennzeichnen.

An Vermittler, z.B. Kreditinstitute bzw. Berater werden gewöhnlich von der eingeschalteten Vertriebsgesellschaft wiederkehrend Zuwendungen gewährt. Diese Zuwendungen werden zur Vertriebs- und Marketingunterstützung verwendet. Sollten Sie nähere Informationen wünschen, welches Provisionsmodell bei Ihrem konkreten Fall Anwendung findet, wird Ihnen Ihr Vermittler bzw. Berater auf Nachfrage gern Auskunft erteilen.

Bitte beachten Sie, dass der AXA Immoselect seit dem 01.01.2011 nicht mehr in Österreich zum Vertrieb zugelassen ist.