



AXA Immoselect – Monatsbericht Mai 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 ersten AXA Immoselect Monatsbericht informieren wir Sie über die nachfolgenden Themen:

1. **Bewertungsergebnisse im Mai 2011**
2. **Verkauf der Immobilie Via Viola in Rom**
3. **Großer Vermietungserfolg im Mai – mehr als 50.000 m² neu- bzw. anschlussvermietet**

1. Bewertungsergebnisse im Mai 2011

Im ersten Monat des neuen Fondsgeschäftsjahres 2011/2012, wurden drei Büroimmobilien bewertet. Die Immobilien befinden sich in Österreich, den Niederlanden sowie in Deutschland. Die Verkehrswerte der Immobilien betragen nach den durchgeführten Bewertungen insgesamt 110,52 Mio. Euro. Die Werte lagen vorher bei 109,81 Mio. Euro. Die Bewertungsänderung beträgt in der Summe plus 710.000 Euro.

Die Bewertungen im Einzelnen:

Österreich, Wien, Billrothstraße



2011:	7.000.000 Euro
2010:	7.100.000 Euro

Wertänderung: - 100.000 Euro = - 1,41 %

Die Büroimmobilie in Wien, Billrothstraße, wurde im August 2003 erworben. Die gemischt genutzte Immobilie mit einer Mietfläche von ca. 2.900 m² liegt nördlich des Stadtzentrums von Wien, im 19. Gemeindebezirk. Hauptmieter des Objektes ist ein anerkanntes österreichisches Beratungs- und Ausbildungsinstitut. Derzeit wird für eine Mietfläche von rund 350 m² ein Mieter gesucht.

Die geringe Wertkorrektur ergibt sich im Wesentlichen aufgrund des angepassten Mietansatzes für die leerstehende Fläche und die angenommene Dauer von einem Jahr bis zur erfolgreichen Vermietung.



Niederlande, Rijswijk, Laan van Hoornwijk / Laan van Zuidhoorn 70 „Chelsea Building“



2011: 22.910.000 Euro
 2010: 22.810.000 Euro

Wertänderung: + 100.000 Euro = + 0,44 %

Das Büroobjekt in Rijswijk wurde Ende 2005 fertig gestellt und ist im Januar 2006 in das Sondervermögen übergegangen. Das Bürogebäude ist bis Ende des Jahres 2015 voll vermietet. Der Mieter hat darüber hinaus zwei Mal die Option das Mietverhältnis um jeweils weitere fünf Jahre zu verlängern.

Ausschlaggebend für die marginale Erhöhung des Verkehrswertes um 0,44 % ist im Wesentlichen die aufgrund Mietindexierung im Vergleich zum Vorjahresgutachten gestiegene Mieteinnahme.

Deutschland, München, Landsberger Straße „Laimer Würfel“



2011: 80.610.000 Euro
 2010: 79.900.000 Euro

Wertänderung: + 710.000 Euro = + 0,89 %

Die Büro- und Handelsimmobilie wurde im Jahr 2005 als Projektentwicklung für das Sondervermögen gesichert, der Übergang in den AXA Immoselect erfolgte mit Baufertigstellung im Juli 2007. Die Immobilie ist bis auf eine kleine Lagerfläche voll vermietet. Sieben unterschiedliche Mieter haben Mietverträge mit Befristungen zwischen Januar 2013 und Juni 2018 abgeschlossen. Mehr als 80 % der Mietverträge laufen mindestens bis September 2017. Die derzeit gezahlten Mieten liegen im bzw. am oberen Ende der Mietpreisspanne die im Umkreis des „Laimer Würfels“

erzielt werden.

Die Gutachter bestätigen im Wesentlichen den bisherigen Wert. Die Erhöhung des Verkehrswertes resultiert im Wesentlichen aus einer Mietanpassung aufgrund einer Indexklausel.



2. Verkauf der Immobilie Via Viola in Rom



Im Mai 2011 wurde die in Rom gelegene Büroimmobilie zum Preis von 49 Mio. Euro verkauft. Die Immobilie war im Dezember 2003 zum Preis von 43,3 Mio. Euro erworben worden. Der erzielte Kaufpreis liegt rund 5,7 Mio. Euro oberhalb des Erwerbspreises bzw. 2,37 Mio. Euro über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert. Dies ist ein sehr erfreuliches Ergebnis. Die Nebenkosten des Verkaufs und die in Italien angefallene Kapitalertragssteuer reduzieren den Wertzuwachs über die Haltedauer jedoch auf rund die Hälfte. Die Immobilie hat über die Haltedauer einen stabilen Ertrag erwirtschaftet.

Wie bereits im Monatsbericht April 2011 erläutert, werden wir für die geplante Wiederöffnung des AXA Immoselect Liquidität schaffen. Die Verkaufsentscheidung Via Viola basiert jedoch nicht ausschließlich auf dieser Notwendigkeit. Eine gravierende Rolle spielte, dass die Mietverträge nur noch eine Laufzeit von ca. 4 Jahren haben. Insofern war auch immobilien- und marktspezifisch der richtige Zeitpunkt gekommen, die Immobilie zu verkaufen. Die Liquiditätsquote ist mit Einbuchung des Kaufpreises um fast 2 % auf knapp 12 % gestiegen.

3. Großer Vermietungserfolg im Mai – mehr als 50.000 m² neu- bzw. anschlussvermietet

Das neue Geschäftsjahr ist im Vermietungsbereich sehr erfolgreich gestartet. Insgesamt konnten im Mai in vier französischen bzw. deutschen Objekten insgesamt deutlich über 50.000 m² Büroflächen neuvermietet bzw. anschlussvermietet werden.

Eine Pressemitteilung ist geplant. Details zu den Vermietungen werden derzeit aufbereitet, können allerdings erst mitgeteilt werden, wenn die Genehmigung der Mieter zu den von uns vorgesehenen Informationen vorliegen. Soviel nur vorab, das gesicherte Mietvolumen macht fast ein Zehntel der Gesamtmieten des AXA Immoselect aus.

Für 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.