



AXA Immoselect – Monatsbericht November 2010

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

1. Bewertungsergebnisse im Monat November 2010

2. Erfolgreiche Neu- und Anschlussvermietungen im laufenden Geschäftsjahr 2010/2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

heute informieren wir Sie über die Ergebnisse der **Immobilienbewertungen des AXA Immoselect** im Monat November 2010. Darüber hinaus geben wir Ihnen einen **Überblick über die Vermietungserfolge** während des ersten halben Geschäftsjahres 2010/2011 des AXA Immoselect.

1. Bewertungsergebnisse im Monat November 2010

Turnusmäßig wurden im November fünf Immobilien bewertet. Es handelt sich dabei um eine Büroimmobilie in Boulogne-Billancourt, unmittelbar bei Paris gelegen, die Immobilien eines Logistik Parks in Tortona, Italien, eine Münchner Büroimmobilie, ein Büro- und Geschäftshaus in Rosenheim sowie eine in Rom gelegene Büroimmobilie. Der Verkehrswert dieser Immobilien hat sich ausgehend von insgesamt rund 251 Mio. Euro um rund 13,8 Mio. Euro reduziert.

Die Bewertungen wurden an zwei verschiedenen Tagen des Monats Oktober in das Fondsvermögen eingebucht. Die Einbuchung der neuen Immobilienwerte der Objekte München, Rosenheim und Rom führte vom 19.11. auf den 22.11.2010 lediglich zu einer Reduzierung des ausgewiesenen Anteilspreises um einen Cent.

Der Gutachterausschuss hat aufgrund turnusmäßiger Bewertungen der Immobilien in Frankreich, Boulogne-Billancourt, und in Italien, Tortona, Verkehrswerte festgestellt, die ab dem 29.11.2010 für die Anteilspreisfeststellung berücksichtigt werden. Daraus resultiert die Anteilspreisreduzierung in Höhe von 17 Cent am 29.11.2010.

Die Bewertungen im Einzelnen:

Frankreich, Boulogne-Billancourt, «Quai Ouest»



2010:	109.440.000 Euro
2009:	116.190.000 Euro

Wertänderung: - 6.750.000 Euro = - 5,80 %

Das Bürogebäude in Boulogne-Billancourt verfügt über eine Mietfläche von rund 15.500 m² und befindet sich im „ZAC Point du Jour“ unmittelbar angrenzend an das 16. Arrondissement von Paris. Der Standort gilt als eine der besten Bürolagen von Boulogne-Billancourt. Die komplette

Immobilie ist an ein namhaftes Unternehmen aus dem Telekommunikationssektor vermietet.



Der Gutachterausschuss hat bei seiner turnusmäßigen Bewertung die vereinbarte Mietanpassungsklausel berücksichtigt. Der maßgebliche Baukostenindex ist gefallen, so dass sich die Miete reduziert hat. Da auch die marktüblich erzielbaren Mieten seit der letzten Bewertung gefallen sind, war es erforderlich, die für das Wertgutachten angesetzte Miete ebenfalls zu reduzieren. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass der aktuelle Mietvertrag eine Laufzeit bis zum 31.12.2013 hat und die Verhandlungen über eine Anschlussvermietung 3 Jahre vor Mietablauf naturgemäß noch nicht aufgenommen werden konnten. Der Mietvertrag war erst mit Wirkung zum 09.11.2009 letztmals verlängert worden.

Die Immobilie war im Jahr 2004 mit einem Wert von 108,4 Mio. Euro in das Sondervermögen aufgenommen worden. Der Wert war im Zuge der anziehenden Immobilienpreise bis zu einem gutachterlichen Verkehrswert von 118,17 Mio. Euro gestiegen. Der nun festgestellte Verkehrswert von 109,44 Mio. Euro liegt immer noch oberhalb des im Jahr 2004 erstmals festgestellten Wertes.

Italien, Tortona, Logistik-Park



2010: 33.950.000 Euro

2009: 39.960.000 Euro

Wertänderung: - 6.010.000 Euro = - 15,04 %

Der Logistik Park liegt zwischen Mailand und Genua, westlich der Stadt Tortona, sehr verkehrsgünstig zu den Autobahnkreuzen der A7 (Mailand-Genua) mit der A21 (Turin-Brescia) bzw. der A26 (Genua-Gravellona-Toce). Das Objekt verfügt über rund 103.000 m² Logistik-Mietfläche, die einen geringen Anteil an Büro-Mietfläche

beinhalten, und wurde im Dezember 2007 als Projektentwicklung kaufvertraglich gesichert. Die Baufertigstellung erfolgt in drei Bauabschnitten. Die Bauabschnitte A und B sind im Oktober 2009 bzw. im Mai 2010 in das Sondervermögen übergegangen. Bauabschnitt C wird voraussichtlich Ende des Jahres 2010 fertig gestellt und in das Sondervermögen übergehen.

Für die Immobilie besteht derzeit noch eine Mietgarantie des Verkäufers. Aufgrund der Wirtschaftskrise, die sich dämpfend auf die Mietflächennachfrage ausgewirkt hat, konnten bisher noch keine Mietverträge abgeschlossen werden. Eine Vermietung über eine Teilfläche befindet sich jedoch in aussichtsreicher Verhandlung.

Die Sachverständigen haben in ihrem Gutachten berücksichtigt, dass aufgrund der derzeit schwierigen Marktverhältnisse von einem niedrigeren Mietniveau bei der Erstvermietung ausgegangen werden muss. Die Dauer bis zur vollständigen Vermietung der Immobilie wird durch die Gutachter mit 12 Monaten kalkuliert und in die Wertermittlung mit einbezogen. Die Wertveränderung ist insofern leider die logische Konsequenz aus der gegenwärtigen Markt- und Vermietungssituation. Unser vorrangiges Ziel ist es, die Vermietung der Immobilie sicher zu stellen. Dazu ist es ggf. auch notwendig, über den angebotenen Mietpreis im Wettbewerb Anreize zu setzen. Neben der AXA selbst und dem Verkäufer der Immobilie arbeiten zwei der namhaftesten internationalen Immobilienmakler an der Aufgabenstellung, die Immobilie zu vermieten.



Deutschland, München, Prinzregentenstraße



2010: 33.170.000 Euro

2009: 34.780.000 Euro

Wertänderung: - 1.610.000 Euro = - 4,63 %

Das Bürogebäude befindet sich in einer sehr guten Münchner Bürolage direkt am Isarufer. Die Immobilie bietet eine Gesamtmietfläche von rund 8.900 m². Die Hauptmieter sind eine Beratungsgesellschaft bzw. eine Anstalt öffentlichen Rechts, die im Rahmen der Finanzmarktkrise gegründet wurde. Der langfristige Mietvertrag mit dem letztgenannten Mieter über eine Fläche von ca. 2.200 m² wurde im Monat Oktober neu geschlossen. Mit dieser Vermietung hat sich der Leerstand auf ca. 2.700 m² Büroflächen und rund 500 m² Lagerflächen reduziert.

Die Gutachter haben den beim Abschluss des neuen Mietvertrages vereinbarten mietfreien Zeitraum sowie eine geringe Reduzierung der erzielbaren Mieten berücksichtigt. Für die Vermarktung der leer stehenden Flächen haben die Gutachter einen Zeitraum von 12 Monaten bei der Ermittlung des Verkehrswertes angesetzt. Es wird weiterhin mit voller Kraft daran gearbeitet, die restlichen Flächen einer Vermietung zuzuführen. Der jüngste Vermietungserfolg stimmt uns zuversichtlich, dies auch innerhalb des genannten Zeitraums schaffen zu können.

Deutschland, Rosenheim, Münchener Straße / Prinzregentenstraße



2010: 13.730.000 Euro

2009: 13.730.000 Euro

Wertänderung: 0 Euro = 0,00 %

Das Büro- und Geschäftsgebäude wurde im Jahr 2000 mit einer Fassade im historischen Stil erbaut. Die Immobilie befindet sich in bester Lage im Zentrum Rosenheims mit einer Seite unmittelbar an der Fußgängerzone. Insgesamt stehen etwa 2.900 m² Mietfläche zur Verfügung. Die voll vermietete Immobilie ist langfristig an eine Textileinzelhandelskette vermietet.

Der Gutachterausschuss hat den Vorjahresverkehrswert bestätigt.



Italien, Rom, Via Viola



2010: 46.630.000 Euro

2009: 46.080.000 Euro

Wertänderung: + 550.000 Euro = + 1,19 %

Die Immobilie befindet sich im Gewerbegebiet „Parco die Medici“ im südwestlichen Teil der Stadt Rom. Das Gebiet profitiert von seiner hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und grenzt an eine bedeutende Ausfallstraße zum römischen Flughafen Fiumicino. Das Stadtzentrum von Rom sowie der Flughafen sind jeweils in ca. 15 Minuten mit dem Auto zu

erreichen. Die Gesamtmietfläche beträgt ca. 20.000 m². Inzwischen ist die gesamte Immobilie bis Ende des Jahres 2015 an einen der führenden Telekommunikationsanbieter Italiens vermietet. Ein Mietverhältnis über rund 2.200 m² mit einem anderen Mieter konnte aufgehoben und diese Fläche dem Hauptmieter zur Verfügung gestellt werden. Der nun vereinbarte Mietzins ist höher als bei dem vorherigen Mieter.

Bei der Vorjahresbewertung war der Gutachterausschuss davon ausgegangen, dass die gezahlte Miete leicht über dem Marktmietzins liegt und hatte einen entsprechenden Abschlag berücksichtigt. Auch dank des Mieterwechsels auf der Teilfläche wird die gezahlte Miete jetzt als marktüblich angesehen und der Abschlag ist entfallen. Daraus resultiert die leichte Erhöhung des Verkehrswertes bei der nun vorgenommenen Bewertung.

2. Erfolgreiche Neu- und Anschlussvermietungen im laufenden Geschäftsjahr 2010/2011

In der ersten Geschäftsjahreshälfte 01.04. bis 31.10.2010 konnten trotz des immer noch teilweise schwierigen Markt- und Mietumfeldes weitere Anschluss- und Neuvermietungserfolge erzielt werden.

Die Vermietungsleistung von insgesamt mehr als 23.500 m² bzw. rund 2 % der Gesamtmietflächen verteilt sich auf Länderebene wie folgt:

Polen:	ca. 6.490 m ² Bürofläche
Deutschland:	ca. 5.240 m ² Bürofläche
Niederlande:	ca. 3.540 m ² Bürofläche/Einzelhandel
Italien:	ca. 2.430 m ² Büroflächen/Einzelhandel
Frankreich:	ca. 2.230 m ² Bürofläche
Tschechien:	ca. 1.630 m ² Bürofläche
Österreich:	ca. 1.110 m ² Bürofläche/Einzelhandel/Freizeit
Spanien:	ca. 860 m ² Einzelhandel

Weitere Vermietungsverhandlungen werden derzeit für mehrere Zehntausend Quadratmeter geführt. Im letzten Geschäftsjahr waren rund 107.600 m² oder rund 10 % der Gesamtmietflächen neu- bzw. anschlussvermietet worden. Insofern setzt sich der Erfolg auf der Vermietungsseite fort.



Für Rückfragen stehen Ihnen Ihre Ansprechpartner in Sales und Client Service gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr AXA Investment Managers Team



Website: www.axa-im.de, www.axa-im.at

Rechtliche Hinweise:

Die Angaben der AXA Investment Managers Deutschland GmbH in diesem Dokument 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 Dokument enthaltenen Informationen stellen kein Vertragsangebot bzw. keine Anlageberatung oder -empfehlung durch AXA Investment Managers Deutschland GmbH dar. Sie geben lediglich eine zusammenfassende Darstellung der Merkmale des Produktes 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 Dokument 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.

Wertentwicklungsergebnisse der Vergangenheit bieten keine Gewähr und sind kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Wert und Rendite einer Investmentanlage in Fonds können steigen und fallen und werden nicht garantiert. Anleger können gegebenenfalls weniger als das Investierte ausgezahlt bekommen und sogar einen Totalverlust erleiden (einzelfallabhängig). Auch Wechselkursschwankungen können den Wert Ihrer Anlage beeinflussen (einzelfallabhängig). Die dargestellten Per- Wertentwicklungsergebnisse beinhalten weder Provisionen noch sonstige Kosten, die bei Erwerb und Rückgabe der Investmentfondsanteilscheine anfallen können.



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.