



AXA Immoselect – Monatsbericht Dezember 2010

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

1. **Logistik-Park Tortona (Halle C), Italien - Übergang des dritten Bauabschnitts in das Sondervermögen AXA Immoselect und erster Vermietungserfolg**
2. **Bewertungsergebnisse im Monat Dezember 2010**
3. **Erfolgreiche Neu- und Anschlussvermietungen im laufenden Geschäftsjahr 2010/2011**

Sehr geehrte Damen und Herren,

heute informieren wir Sie über den Übergang des letzten Bauabschnitts der italienischen **Logistikimmobilie Tortona** sowie über die Ergebnisse der **Immobilienbewertungen des AXA Immoselect** im Monat Dezember 2010. Darüber hinaus erhalten Sie Informationen über **weitere Vermietungserfolge** seit Ende November 2010.

1. **Übergang des dritten Bauabschnitts des italienischen Logistik-Parks Tortona (Halle C) in das Sondervermögen AXA Immoselect**

Im vorangegangenen Berichtsmonat November 2010, haben wir Sie über die Verkehrswertentwicklung des Logistik-Parks Tortona (Halle A und B) informiert sowie über den bevorstehenden Übergang der Halle C in das Sondervermögen. Am 15. Dezember 2010 wurde mit Halle C (Gesamtfläche rund 42.400 m²) der letzte der drei Bauabschnitte mit einem Einwertungsergebnis in Höhe von ca. minus 0,4 Mio. Euro eingebucht. Dadurch hat sich der Anteilspreis vom 15. auf den 16. Dezember von 56,46 Euro auf 56,45 Euro um einen Cent verändert. Der von den Gutachtern festgestellte Verkehrswert für diesen Bauabschnitt liegt bei 25,23 Mio. Euro. Die Mieteinnahmen sind durch eine vom Verkäufer gestellte zwölfmonatige Mietgarantie bis Mitte Dezember 2011 abgesichert. Der Verkehrswert des gesamten Logistik-Parks beläuft sich auf insgesamt 59,18 Mio. Euro.

Für den ersten Bauabschnitt (Halle A, Gesamtfläche ca. 32.000 m²) konnte Ende November **ein erster Mietvertrag über eine Fläche von ca. 10.600 m²** abgeschlossen werden. Diese Vermietung **mit einer Laufzeit von 6 Jahren** und einem Sonderkündigungsrecht nach 3 Jahren sollte die Initialzündung für weitere Vermietungen sein, zeigt sie doch, dass der Standort von Mietern akzeptiert wird und die Mietnachfrage sich wieder entwickelt.

2. **Bewertungsergebnisse im Monat Dezember 2010**

Turnusmäßig wurden im Dezember zwei Immobilien folgebewertet. Es handelt sich dabei um eine in Boulogne-Billancourt, unmittelbar bei Paris, gelegene Büroimmobilie sowie ein in Antegnate, Italien, gelegenes Shopping-Center, an dem AXA Immoselect über eine Immobiliengesellschaft einen Anteil von 90 % hält. Der Verkehrswert der Immobilie Boulogne-Billancourt und der Verkehrswert des Anteils an Antegnate hat sich ausgehend von insgesamt rund 164 Mio. Euro um rund 27,1 Mio. Euro reduziert.

Die Bewertungen wurden am 29. Dezember 2010 eingebucht. Der Anteilspreis hat sich gegenüber dem Vortag um 49 Cent von 56,50 Euro auf 56,01 Euro reduziert.



Mit den in diesem Monat erfolgten Bewertungen sind ca. 54 % des gesamten Immobilienvermögens des AXA Immoselect im laufenden Geschäftsjahr bewertet worden.

Die Bewertungen im Einzelnen:

Frankreich, Boulogne-Billancourt, Rue de Silly



2010: 24.510.000 Euro
2009: 27.970.000 Euro

Wertänderung: - 3.460.000 Euro = - 12,37 %

Boulogne-Billancourt ist der zweitgrößte Immobilienmarkt außerhalb des Pariser Stadtgebietes. Das Objekt verfügt über acht Vollgeschosse mit rund 4.800 m² Mietfläche sowie zwei Tiefgaragenebenen. Das Gebäude ist derzeit bis auf zwei Etagen mit insgesamt ca. 1.060 m² voll vermietet. Zwei Mieter haben jeweils ihre Kündigungsoption wahrgenommen und zum Ende März bzw. zu Mitte Juli 2011 insgesamt rund 620 m² Mietflächen gekündigt.

Der Gutachterausschuss hat bei seiner turnusmäßigen Bewertung die vereinbarte Mietanpassungsklausel berücksichtigt. Der maßgebliche Baukostenindex ist gefallen. Da auch die marktüblich erzielbaren Mieten seit der letzten Bewertung gefallen sind, war es erforderlich, die für das Wertgutachten angesetzte Miete ebenfalls zu reduzieren, insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass zwei Mieter ihre in Frankreich typischen Kündigungsoptionen wahrgenommen haben.

Die Immobilie war im Jahr 2004 das erste Frankreich-Investment des Sondervermögens, und wurde damals mit einem Wert von 21 Mio. Euro in das Sondervermögen aufgenommen. Der Wert war im Zuge der anziehenden Immobilienpreise bis zu einem zuletzt festgestellten gutachterlichen Verkehrswert von 27,97 Mio. Euro gestiegen. Der nun festgestellte Verkehrswert von 24,51 Mio. Euro liegt immer noch deutlich oberhalb des im Jahr 2004 festgestellten Wertes.

Italien, Antegnate, Einkaufszentrum



2010: 124.800.000 Euro
(AXA Immoselect-Anteil 112.320.000 Euro)

2009: 151.100.000 Euro
(AXA Immoselect-Anteil 135.990.000 Euro)

Wertänderung: - 26.300.000 Euro = - 17,41 %
(AXA Immoselect-Anteil - 23.670.000 Euro)

Das Einkaufszentrum liegt an einem strategisch wichtigen Schnittpunkt zweier Bundesstraßen, ungefähr 27 km südlich von Bergamo, zwischen Mailand und Brescia. In zweigeschossiger Bauweise errichtet, verfügt das Einkaufszentrum über rund 38.000 m² Mietfläche sowie 1.745 Stellplätze.



Das Einkaufszentrum bietet einen sehr attraktiven Branchen- und Mietermix. Ankermieter ist eine renommierte Supermarktkette mit über 10.000 m² Mietfläche.

Im Januar 2008 wurde der Kaufvertrag über eine 90 %-ige Mehrheitsbeteiligung an dem damals im Bau befindlichen Einkaufszentrum in Norditalien geschlossen. Der Übergang des Anteils an der Immobiliengesellschaft in das Sondervermögen AXA Immoselect erfolgte im Juli 2009. Nach Fertigstellung war das Einkaufszentrum im Frühjahr 2009 eröffnet worden.

Im November 2010 wurden zwei Ladeneinheiten mit einer Mietfläche von insgesamt ca. 274 m² und eine ca. 438 m² große Restaurantfläche vermietet. Derzeit steht lediglich eine Mieteinheit mit knapp 450 m² leer. Dieser geringe Leerstand kann durchaus als großer Erfolg bezeichnet werden.

Jedoch haben sich die Folgen der Wirtschaftskrise dämpfend auf die Mietflächennachfrage bzw. das Mietniveau ausgewirkt. Die ursprünglichen Mietansätze lassen sich derzeit nicht erzielen. Zudem steht der Standort in einem verschärften Wettbewerb. Im Umfeld von ca. 10 bis 20 Fahrminuten befinden sich fünf weitere Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 115.000 m². Ein nahe gelegenes Einkaufszentrum mit einer Fläche von ca. 48.000 m² stellt eine direkte Konkurrenzsituation dar. Die Einkaufszentren konkurrieren dabei nicht nur um die Kunden, sondern auch um die Mieter. Dies ist auch ein Grund dafür, dass wir uns entschieden haben, die anstehenden vertraglich vereinbarten Mieterhöhungen aufgrund von Staffelmietverträgen nicht oder nur in einem geringeren Maße durchzusetzen. Insofern ist für uns hier die langfristige Partnerschaft mit den Mietern wichtiger als die kurzfristige Ertragsmaximierung. Diese Zugeständnisse setzen Zeichen, da die Mieter die erwarteten und kalkulierten Umsätze aufgrund der Wirtschaftskrise derzeit nicht im geplanten Umfang erwirtschaften können. Auch aus diesem Grund haben die Gutachter die marktüblich erzielbaren Erträge (Jahresrohertrag) um rund 1,3 Mio. Euro reduziert.

Darüber hinaus wurde der Liegenschaftszinssatz unter Beachtung der Lage und der Objektbeschaffenheit der Immobilie sowie der aktuellen Marktsituation und der Mietsituation im Einkaufszentrum um 0,2 %-Punkte auf 5,6 % erhöht und trägt damit der allgemeinen wirtschaftlichen Situation Rechnung.

Für das fast vollständig vermietete Einkaufszentrum dürfte die bald fertig gestellte Tankstelle mit Waschstraße eine Aufwertung in der Wettbewerbssituation darstellen. Die günstige „SB-Tankstelle“ wird weitere Besucherströme für das Einkaufszentrum generieren und sich insgesamt positiv auf das Einkaufszentrum auswirken. Die Tankstelle wird im ersten Quartal 2011 in die Immobiliengesellschaft und damit in das Sondervermögen übergehen.

An dem Einkaufszentrum Antegnate lässt sich die Strategie des Fondsmanagements gut erkennen, die Augen nicht vor den Tatsachen zu verschließen.

Ein Festhalten an historischen Rahmenbedingungen bzw. an vermeintlich durchsetzbaren Vertragsbedingungen (z.B. Mietsteigerungen) kann kurzfristig zur (scheinbaren) Stabilität von Werten beitragen. Es führt auf mittlere Sicht jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einem Verlust von nennenswerten Vermietungen und damit zu anhaltenden Ertragsverlusten.



Insofern dienen die jetzigen Entscheidungen der nachhaltigen Stabilisierung der Vollvermietung. Insbesondere bei einem Einkaufszentrum ist Vollvermietung und damit umfangreiches Warenangebot wichtiger, als in jeder anderen Immobilie; macht die Angebotsvielfalt doch erst die Attraktivität eines Einkaufszentrums für die Besucher aus. Deshalb hat die Vermeidung von Leerständen für uns höchste Priorität.

Die getroffenen Entscheidungen führen zunächst zu einer Abwertung des Immobilienverkehrswertes und damit zur Reduzierung des Anteilspreises, was wir Ihnen und uns gerne erspart hätten. Aber auch unabhängig von den Maßnahmen, die im Vorfeld einer erfolgreichen Wiedereröffnung des AXA Immoselect getroffen werden müssen, würden wir in der gegenwärtigen Marktsituation auch bei einem „offenen“ Fonds, dessen Anteilscheinrücknahme nicht ausgesetzt ist, genau so handeln.

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

In unserem Monatsbericht November 2010 konnten wir bereits darüber informieren, dass in der ersten Geschäftsjahreshälfte rund 23.500 m² Flächen erfolgreich neu- bzw. anschlussvermietet werden konnten. Ende November und im laufenden Monat Dezember konnten weitere nennenswerte Flächen vermietet werden.

- Dazu zählt die bereits erwähnte Vermietung in der **Logistik-Immobilie Tortona (Halle A) in Höhe von ca. 10.600 m²** über eine **Dauer von 6 Jahren** mit einem Sonderkündigungsrecht nach 3 Jahren.
- In der italienischen Logistikimmobilie **Oleggio wurde ein Mietvertrag über rund 18.900 m² Fläche** im Rahmen einer Neuvermietung **für 6 Jahre** unterzeichnet. Für eine **weitere Fläche** des Objektes Oleggio über ebenfalls **rund 18.900 m²** befinden wir uns **kurz vor der Mietvertragsunterzeichnung**.
- Auch in Schweden waren wir mit einer Neuvermietung im **Retailpark Stora Bernstop** erfolgreich. Hier konnte eine Einzelhandelsfläche **von rund 4.650 m²** mit einer **Mietvertragslaufzeit von 10 Jahren** an einen Sportartikelanbieter vermietet werden.
- Auch bei den **spanischen Logistikimmobilien** befinden wir uns in **aussichtsreichen Verhandlungen über mehrere zehntausend Quadratmeter Flächen**.

Mit den neuen Mietvertragsabschlüssen steigt die Vermietungsleistung im laufenden Geschäftsjahr auf knapp 58.000 m². Dies entspricht mehr als 5 % der Gesamtmietflächen des Immobilienportfolios.

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

Mit freundlichen Grüßen

Ihr AXA Investment Managers Team



redefining / investment solutions

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 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.