



AXA Immoselect – Monatsbericht Januar 2011

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

1. **Bewertungsergebnisse im Januar 2011**
2. **Vermietungserfolge im Januar 2011**
3. **Aktueller Stand „Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

heute informieren wir Sie über die Ergebnisse der **Immobilienbewertungen des AXA Immoselect im Januar 2011**. Darüber hinaus erhalten Sie Informationen über **Vermietungserfolge im Januar 2011**. Ebenfalls ist eine kurze Übersicht über den **aktuellen Stand des „Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetzes“** enthalten.

1. Bewertungsergebnisse im Januar 2011

Turnusmäßig wurden im Januar 2011 vier Immobilien folgebewertet. Es handelt sich dabei um zwei in Frankreich gelegene Büroimmobilien, Issy les Moulineaux, Paris, sowie „Innovatis 2“, Saint Denis bei Paris. Des weiteren wurden die belgische Büroimmobilie Avenue des Communautés, Brüssel, sowie das spanische Multiplexkino Manoteras, Madrid, bewertet. Der Verkehrswert der vier Immobilien hat sich ausgehend von insgesamt 280,9 Mio. Euro um rund 26,7 Mio. Euro bzw. rund 9,5 % reduziert.

Die Bewertungen wurden am 31.01.2011 eingebucht und haben dazu beigetragen, dass sich der Anteilspreis von 56,13 Euro auf 55,54 Euro reduziert hat.

Die Bewertungen im Einzelnen

Belgien, Brüssel, Avenue des Communautés



2011:	24.770.000 Euro
2010:	30.700.000 Euro

Wertänderung: - 5.930.000 Euro = - 19,3 %

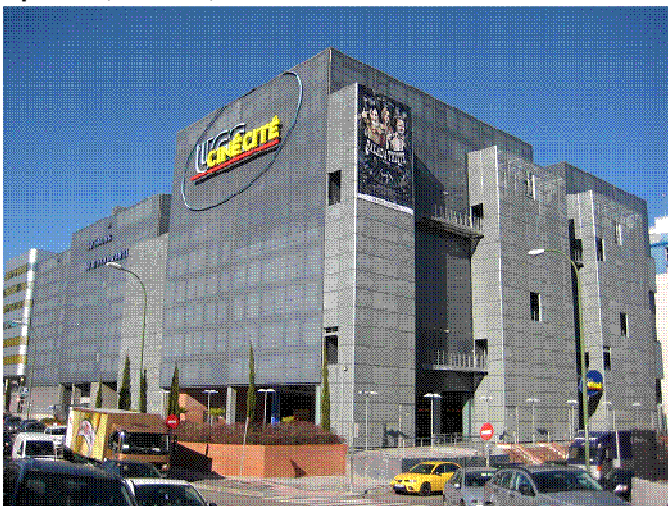
Der Bürokomplex liegt im Osten Brüssels, 7 km vom Zentrum entfernt und wurde im März 2004 als Neubau in das Sondervermögen AXA Immoselect aufgenommen. Das Objekt war bei Erwerb mit einem für Belgien typischen 3-Jahresmietvertrag an die Europäische Union vermietet, die das Mietverhältnis jedoch im Jahr 2007 nicht verlängert hatte. Seitdem steht die Immobilie trotz umfangreicher Nachvermietungsaktivitäten leer. Die Immobilie verfügt über rund 13.500 m² Bürofläche und rund 860 m² Archivflächen sowie ca. 350 Pkw-Stellplätze.



Die Ausstattung des Objektes ist gut; die Immobilie lässt sich auch kleinteilig an mindestens vier Mieter vermieten. Der Mietmarkt in Brüssel ist allerdings geprägt durch die Europäische Union und andere Global-Player. Aufgrund des so genannten Sprachenstreits zwischen Flamen und Wallonen ist das Land seit mehr als einem halben Jahr ohne Regierung. Gerüchte über die Teilung des Staates erhalten permanent Nahrung. Eine Situation, die nicht förderlich für die Mietflächennachfrage ist. Insgesamt verzeichnet der Büromarkt Brüssel einen Leerstand von rund 12,4 %. In dem Teilsegment, in dem die Fondsimmoblie liegt, beträgt der Leerstand mehr als 23 %. Die hohe Leerstandsrate ist nicht nur auf konjunkturelle Faktoren zurückzuführen, vielmehr sind es die geänderten lokalen steuerlichen Rahmenbedingungen, die trotz günstiger Verkehrsanbindung die Ansiedlung von Unternehmen erschweren. Das Fondsmanagement setzt alles daran, die Immobilie in diesem schwierigen Umfeld zu vermieten. Die Chancen können nur über ein attraktives Mietzinsangebot gesteigert werden.

Dem vorgenannten Sachverhalt trägt die Bewertung Rechnung. Der neu zu Grunde liegende erzielbare Mietzins wurde deutlich reduziert und eine Vermarktungsdauer für die Vermietung von 18 Monaten angesetzt. Anzumerken ist an dieser Stelle, dass der Gutachter den Sachwert der Immobilie mit mehr als 43 Mio. Euro bewertet, den Ertragswert aufgrund der extrem schwierigen Situation am Standort jedoch mit nur rund 24,8 Mio. Euro feststellt. Der Verkehrswert folgt dem festgestellten Ertragswert. Die Immobilie war im Jahr 2004 mit einem ersten Verkehrswert von 45,7 Mio. Euro in das Sondervermögen aufgenommen worden.

Spanien, Madrid, Avenida de Manoteras



2011: 43.090.000 Euro

2010: 54.480.000 Euro

Wertänderung: - 11.390.000 Euro = - 20,9 %

Die im Jahr 2007 in das Sondervermögen AXA Immoselect übergegangene spanische Neubaumobilie „Manoteras Leisure Center“, Madrid, besteht aus einem Multiplexkino mit zwanzig Kinosälen und rund 4.000 Sitzplätzen, zwölf Gastronomieflächen sowie einer Tiefgarage mit rund 1.000 Stellplätzen.

Der Generalmietvertrag für die Gastronomieflächen wurde durch gerichtliches Urteil im Oktober 2010 aufgehoben. Derzeit läuft die Zwangsäumung gegen den sich in der Insolvenz befindlichen früheren Generalmieter. Mit den Untermietern der einzelnen Gastronomieflächen werden derzeit Verhandlungen über eine direkte mietvertragliche Anbindung geführt. Die bisherigen Verhandlungen zeigen, dass die Mieter ein großes Interesse daran haben, die Gastronomieflächen weiter zu betreiben. Für eine Umstellung der Mietverhältnisse werden jedoch Mietreduzierungen bzw. Mietincentives gefordert. Die bisher mit dem Generalmieter vereinbarten Mieten werden sich aufgrund der Wirtschaftskrise in Spanien nicht halten lassen. Mit einer deutlichen Reduzierung der zukünftigen Mieteinnahmen muss gerechnet werden. In Spanien liegt die Arbeitslosenquote bei 20,5 %, bei Jugendlichen beträgt sie derzeit sogar rund 40 %. Dies zeigt auch, dass der dadurch erklärbare Nachfrage-rückgang im Restaurantbereich durch höhere Flexibilität bei den Mieten abgedeckt werden muss.



Vier derzeit nicht genutzte Gastronomieflächen befinden sich bereits in der Vermarktung durch „AXA Immoselect“. Auch der derzeitige Parkhausbetreiber befindet sich in wirtschaftlichen Schwierigkeiten. Das spanische Asset Management steht derzeit in Verhandlungen mit anderen Parkhausbetreibern.

Das aktuelle Gutachten berücksichtigt die deutlich gesunkene Marktmiete für die Gastronomieflächen, sowie Vermarktungszeiten und Mietincentives. Der Mietansatz für die Kinoflächen wurde bestätigt und beibehalten. Die für das Parkhaus erzielbare Miete wurde deutlich reduziert. Die Immobilie war im Jahr 2007 mit einem Verkehrswert von rund 55,2 Mio. Euro in das Sondervermögen aufgenommen worden.

Frankreich, Paris, Issy les Moulineaux, rue Rouget de l'Isle



2011:	92.210.000 Euro
2010:	99.320.000 Euro

Wertänderung: - 7.110.000 Euro = - 7,1 %

Die französische Büroimmobilie befindet sich im Südwesten von Paris rund 500 m vom Ufer der Seine und rund 7 km vom Stadtzentrum entfernt. Die Anbindung im Individual- und im öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut. Das über rund 15.300 m² Mietfläche verfügende Objekt ist Ende 2005 in das Sondervermögen übergegangen.

Die Immobilie ist vollständig an eine Mieterin aus dem Banken- und Finanzdienstleistungssektor vermietet. Die vertraglich vereinbarte Miete ist aufgrund der Indexregelung leicht gestiegen. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis zum 30.09.2016, jedoch mit einer Kündigungsmöglichkeit zum 30.09.2013. Es ist damit zu rechnen, dass der Mieter die Kündigungsmöglichkeit nutzt, da er derzeit einen eigenen Campus errichtet, wo er alle seine Aktivitäten zusammenziehen will. Im Zuge der Nachvermietung muss davon ausgegangen werden, dass umfassende Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen notwendig sind, um die 22 Jahre alte Immobilie wieder dem Marktstandard anzupassen. Nur so ist eine erfolgreiche und langfristige Neuvermietung gegeben.

Dieses Vorgehen wird im aktuellen Gutachten bereits berücksichtigt. Für die baulichen Maßnahmen und den Vermarktungszeitraum bis zur Übernahme durch einen neuen Mieter werden aus heutiger Sicht sechs Monate (ohne mietfreie Zeiten) veranschlagt.

Im Jahr 2005 war die Immobilie mit einem Wert von ca. 82,2 Mio. Euro in das Sondervermögen aufgenommen worden. Der nun festgestellte Verkehrswert von rund 92,2 Mio. Euro liegt immer noch deutlich oberhalb des im Jahr 2005 festgestellten Ankaufsverkehrswertes.



Frankreich, Saint Denis, „Innovatis 2“



2011: 96.420.000 Euro

2010: 94.140.000 Euro

Wertänderung: - 2.280.000 Euro = - 2,4 %

Das französische Bürogebäude „Innovatis 2“, nördlich des Pariser Zentrums im Vorort Saint Denis gelegen, wurde im Jahr 2008 in das Sondervermögen aufgenommen. Das relativ neue und sich weiter entwickelnde Bürogebiet beherbergt einige weltbekannte Mietadressen (z.B. einen Elektronikkonzern, mehrere Ver-

sicherungsgesellschaften) und besitzt eine gute Verkehrsanbindung an das Autobahnnetz, insbesondere in Richtung Flughafen, die Pariser Innenstadt sowie eine sehr gute Erreichbarkeit im öffentlichen Personennahverkehr. Der Gebäudekomplex wurde 2003 fertig gestellt. Er besteht aus einem U-förmig konzipierten, sechsgeschossigen Bürogebäude mit neungeschossigem Eckturm sowie einer Tiefgarage mit rund 330 Stellplätzen.

Die Immobilie ist derzeit vollständig an ein weltbekanntes Stahlunternehmen vermietet. Für eine Teilfläche von etwas mehr als einem Viertel der Gesamtmietfläche hat der Mieter allerdings sein Kündigungsrecht zum 30.04.2011 wahrgenommen. Die Vermarktung der frei werdenden Flächen läuft bereits. Das Bewertungsgutachten berücksichtigt Mietausfälle bzw. zu leistende Mietincentives (mietfreie Zeiten etc.) bis zur erfolgreichen Anschlussvermietung in Höhe einer Jahresmiete sowie die Instandsetzungsmaßnahmen, die im Zusammenhang mit der Vermietung üblicherweise anfallen als (temporäre) negative Sonderpositionen. Daraus resultiert die Bewertungskorrektur um rund 2,4 %.

2. Vermietungserfolge im Januar 2011

Im Januar 2011 konnte unser Assetmanagement trotz schwierigem Marktumfeld rund 10.000 m² Logistikflächen in Spanien vermieten. Dazu kommen vier kleinere Mietvertragsabschlüsse über Einzelhandelsflächen in Italien und den Niederlanden mit insgesamt rund 490 m².

Damit steigt die Vermietungsleistung im laufenden Geschäftsjahr (endend 30.04.2011) auf insgesamt rund 68.280 m² Mietfläche zum Stichtag 31.01.2011. Bezogen auf die Gesamtmietflächen des Immobilienportfolios des AXA Immoselect entspricht dies mehr als 6 %.

Derzeit stehen wir für über 20.000 m² Mietflächen im Bereich Logistik, Büro und Einzelhandel in aussichtsreichen Mietvertragsverhandlungen bzw. kurz vor Mietvertragsunterzeichnungen.



3. Aktueller Stand Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz (Gesetz zur Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarkts)

Seit der Anhörung vor dem Finanzausschuss des Deutschen Bundestages, welche im Dezember stattgefunden hat, haben sich einige Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Kabinettsbeschluss ergeben. (Bitte beachten Sie, dass Änderungen nach wie vor möglich sind und Sie in den kommenden Monatsberichten selbstverständlich weiter informiert werden.)

Der uns derzeit bekannte Stand stellt sich in folgenden Grundzügen dar:

- Die Mindesthaltedauer von zwei Jahren wird eingeführt. Für Altanleger gilt sie als erfüllt.
- Die geplante Rücknahmegebühr im 3. und 4. Haltejahr in Höhe von 10 % bzw. 5 % ist nicht mehr vorgesehen.
- Alle Anleger haben eine einjährige Kündigungsfrist einzuhalten. Nach einer entsprechenden Übergangsfrist gilt dies auch für Altanleger.
- Anleger sollen das Recht erhalten, nach Ablauf der Mindesthaltedauer ohne Einhaltung der Kündigungsfrist bis zu 30.000 Euro pro Halbjahr zurückgeben zu können.
- Neu vorgesehen ist eine Reduzierung der gesetzlichen Höchstgrenze für die Fremdkapitalquote von derzeit 50 % auf zukünftig 30 %.
- Die Bewertung der Immobilie soll zukünftig nicht mehr jährlich sondern quartalsweise erfolgen.
- Die Einführung der neuen Regeln soll bis Ende 2011 bei den einzelnen Gesellschaften erfolgen.
- Die Änderung der Vertragsbedingungen kann grundsätzlich nur erfolgen, wenn das betroffene Sondervermögen für Anteilscheinrückgaben geöffnet ist.

Nun steht dem Gesetzentwurf die 2. und 3. Lesung im Bundestag bevor. Dies sollte bis Mitte März 2011 erfolgen, so dass anschließend das Gesetz durch den Bundespräsidenten ratifiziert werden kann.

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.