



## AXA Immoselect – Monatsbericht Februar 2011

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

heute informieren wir Sie über die Ergebnisse der **Immobilienbewertungen des AXA Immoselect im Februar 2011**.

Im Monat Februar 2011 wurden turnusmäßige Folgebewertungen bei neun Immobilien durchgeführt.

Es handelt sich dabei um zwei im luxemburgischen Strassen gelegene Büroimmobilien, rue de Primeurs 5 und rue de Primeurs 7, drei in Spanien gelegene Logistikimmobilien, in Alcalá de Henares, in Azuqueca de Henares und in Getafe sowie ein im spanischen Albacete gelegenes Shopping-Center. Außerdem wurden ein Shopping-Center in La Scaglia, Italien, sowie in den Niederlanden eine Büroimmobilie in Amsterdam und ein Büro- und Geschäftsgebäude in Amersfoort bewertet.

Der Verkehrswert der neun Immobilien hat sich ausgehend von insgesamt 411,4 Mio. Euro um rund 39,9 Mio. Euro (ca. 9,7 %) reduziert. Diese Veränderung entspricht rund 1,2 % berechnet auf den Gesamtverkehrswert des AXA Immoselect Immobilienbestandes (direkt und indirekt gehaltene Immobilien).

Die Bewertungen wurden am 28.02.2011 eingebucht und haben dazu beigetragen, dass sich der Anteilspreis von 55,66 Euro auf 54,86 Euro reduziert hat.

### Die Bewertungen im Einzelnen

#### **Luxemburg, Strassen, rue de Primeurs 5**



2011: 64.280.000 Euro  
2010: 71.160.000 Euro

Wertänderung: - 6.880.000 Euro = - 9,67 %

#### **Luxemburg, Strassen, rue de Primeurs 7**



2011: 20.940.000 Euro  
2010: 24.580.000 Euro

Wertänderung: - 3.640.000 Euro = - 14,81 %



Im Jahr 2008 wurden 100 % einer Immobiliengesellschaft erworben, die Eigentümerin der beiden vorgenannten Immobilien am luxemburgischen Bürostandort Strassen, ca. 5 km nordöstlich der Landeshauptstadt Luxemburg, ist. Die beiden modernen Bürogebäude verfügen über Mietflächen von rund 12.050 m<sup>2</sup> bzw. rund 4.390 m<sup>2</sup> sowie über 533 bzw. 186 Pkw-Stellplätze.

Auch am Standort Luxemburg sind, analog zu anderen europäischen Ländern, die Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise nicht spurlos vorüber gegangen. Dies gilt besonders für die stark vertretene Finanzbranche. Zeigte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in den Jahren von 1985 bis 2008 eine durchschnittliche Entwicklung von 5,2 % p.a., war im Jahr 2009 eine negative Entwicklung von minus 3,4 % zu verzeichnen. Auch wenn für die Jahre 2010 und 2011 bereits wieder ein Plus von 3 % genannt bzw. erwartet wird und dies über dem durchschnittlichen BIP der EU liegt, so ist dies noch immer deutlich vom langjährigen Landesdurchschnitt entfernt. Auch die Arbeitslosenquote ist für luxemburgische Verhältnisse hoch. Sie lag von 1985 bis 2008 bei nur durchschnittlich 3 %; im Jahr 2010 stieg sie auf ca. 6,2 %. Für das Jahr 2011 wird ein weiterer Anstieg auf bis zu 6,5 % erwartet. Dies hat auch Auswirkungen auf die Büroflächennachfrage und die Leerstandsrate, die im Jahr 2010 auf ca. 7 % gestiegen ist.

Ein Grund für die Wertveränderung der Immobilie „**rue de Primeurs 5**“ ist eine Anpassung an die derzeit erzielbare niedrigere Marktmiete. Dabei wurde auch berücksichtigt, dass der Mieter, ein Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmen, bei dem bis Ende September 2016 laufenden Mietvertrag eine so genannte Break-Option (Sonderkündigungsrecht) zum 30. September 2013 hat. Zusätzlich wurde durch eine Anhebung des Liegenschaftszinses dem allgemeinen Preisrückgang am Immobilienmarkt und insbesondere am Standort der Immobilie Rechnung getragen.

Gründe für die Anpassung des Verkehrswertes der Immobilie „**rue de Primeurs 7**“ sind die Berücksichtigung der niedrigeren Marktmiete und ebenfalls eine Anpassung des Liegenschaftszinses, um der Situation am Standort gerecht zu werden. Von den rund 4.390 m<sup>2</sup> Gesamtfläche sind ca. 53 % an einen Anbieter von Software vermietet. Die restlichen Flächen, ca. 2.065 m<sup>2</sup>, stehen derzeit leer und befinden sich in der Vermarktung.

#### **Niederlande, Amersfoort, Van Asch van Wijkstraat**



2011:	99.150.000 Euro
2010:	99.660.000 Euro

Wertänderung: - 510.000 Euro = - 0,51 %

Das repräsentative Bürogebäude wurde in zwei Bauabschnitten in den Jahren 1995 und 2005 errichtet. Das Gebäude umfasst rund 32.000 m<sup>2</sup> Mietfläche sowie insgesamt rund 580 Pkw-Stellplätze und ist seit dem Jahr 2007 Bestandteil des Immobilienportfolios. Die Immobilie ist voll vermietet. Der Hauptmieter, ein

Versicherungsunternehmen, hat die Immobilien bis auf 135 m<sup>2</sup> und 2 Stellplätze, also fast vollständig bis zum 10. März 2015 angemietet.

Die geringfügige Wertveränderung ergibt sich aufgrund mehrerer kleinerer Anpassungen. Die Gutachter haben die bisher angesetzte Marktmiete bestätigt.



## Niederlande, Amsterdam, Karperstraat



2011: 29.640.000 Euro

2010: 32.310.000 Euro

Wertänderung: - 2.670.000 Euro = - 8,26 %

Die Büroimmobilie liegt im Süden Amsterdams, rund 4 km vom Zentrum entfernt. Das im Jahr 2003 fertig gestellte Gebäude befindet sich seit diesem Zeitpunkt im Sondervermögen des AXA Immoselect. Die Gesamtimmobilie mit rund 8.880 m<sup>2</sup> Bürofläche ist bis zum 28. Februar 2013 vollständig an eine Werbeagentur vermietet. Derzeit laufen Verhandlungen über

eine vorzeitige Verlängerung des Mietverhältnisses. Die Gutachter haben bei Ihrer Bewertung die Mietvertragsverhandlungen berücksichtigt und sehen die vorgesehene Miete, die nahezu dem bisherigen Mietansatz entspricht, als marktüblich an. Im Rahmen der Mietvertragsverlängerung wird dem Mieter eine mietfreie Zeit als Mietincentive eingeräumt werden müssen. Ebenfalls sind auf Mieterwunsch Instandhaltungen an der technischen Gebäudeausstattung im Zuge der Mietvertragsverlängerung erforderlich, die sich auf fast 2 Mio. Euro belaufen werden. Die Verkehrswertanpassung ergibt sich aufgrund der vorgenannten Kosten, die den Wert vorübergehend reduzieren.

## Spanien

Die nachfolgenden vier Immobilien liegen allesamt in Spanien. Nach jahrelangem Boom fiel Spanien im Jahr 2009 in eine tiefe Rezession. Im Jahr 2009 reduzierte sich das Bruttoinlandprodukt (BIP) um 3,7 %. Für das Jahr 2010 wurde ein Rückgang des BIP um 0,2 % (vorläufig) festgestellt. Die aktuell geringe Nachfrage im Inland und die schwache außenwirtschaftliche Situation Spaniens wird eine baldige Erholung des BIP auf Vorkrisenniveau verhindern. Des Weiteren weist Spanien innerhalb der Eurozone Ende des Jahres 2010 mit 20,4 % die höchste Arbeitslosenquote auf. Das Preisniveau Spaniens ist inzwischen so hoch, dass die Wettbewerbsfähigkeit der Exportwirtschaft stark gesunken ist. Der spanische Immobilienmarkt ist von der Finanzmarkt- und Immobilienkrise besonders stark betroffen. Aufgrund der strukturellen Probleme Spaniens wird nicht mit einer schnellen Erholung gerechnet.

Standorte rund um Madrid bestimmen aufgrund ihrer zentralen Lage und des radial ausgerichteten Verkehrsnetzes den Logistiksektor. Rund 60 % der internationalen und über 30 % der nationalen Güter werden hierüber abgewickelt. Nach jahrelangem Mietwachstum gingen die Spitzenmieten im Jahr 2009 um bis zu 20 % zurück. Rund um Madrid beträgt der Logistikflächen-Bestand ca. 6 Mio. m<sup>2</sup>. Der Leerstand betrug hierbei Mitte 2010 ca. 7,5 %.

Die nachfolgenden drei spanischen Logistikimmobilien sind Bestandteil des so genannten „Unibail-Portfolios“ das insgesamt aus vier Logistikimmobilien mit rund 139.000 m<sup>2</sup> Mietfläche besteht. Der Übergang in das Sondervermögen erfolgte im November 2008. Die vierte Immobilie des Portfolios, „Mas Blau II“, steht im März zur Bewertung an.



### Spanien, Alcalá de Henares (bei Madrid)



2011: 40.050.000 Euro

2010: 49.570.000 Euro

Wertänderung: - 9.520.000 Euro = - 19,21 %

Die Immobilie hat eine Mietfläche von 51.500 m<sup>2</sup> und ist bis auf eine Teilfläche von 4.840 m<sup>2</sup> voll vermietet.

Die Wertveränderung resultiert im Wesentlichen aus einer Anpassung an die gefallenen marktüblichen Mieten und die Berücksichtigung einer entsprechenden Vermarktungsdauer für die leer stehende Teilfläche.

### Spanien, Azuqueca de Henares (bei Madrid)



2011: 18.740.000 Euro

2010: 24.525.000 Euro

Wertänderung: - 5.785.000 Euro = - 23,59 %

Die Immobilie verfügt über rund 37.000 m<sup>2</sup> Mietfläche und ist bis zum 30.11.2011 voll vermietet. An diesem Termin läuft ein Mietvertrag über rund 18.500 m<sup>2</sup> aus. Mit der Mieterin dieser Fläche wurde bereits vorzeitig eine Verlängerung des Mietverhältnisses erzielt. Neben einer Reduzierung des bisherigen Mietzinses musste eine mietfreie Zeit als Incentive eingeräumt werden.

Eine weitere Mieterin, die rund 11.250 m<sup>2</sup> angemietet hat, hat im Mai 2011 das Recht, die Miete auf Marktniveau anzupassen. Auch hier muss mit einer Mietreduzierung gerechnet werden. Die Wertveränderung berücksichtigt die vorgenannten Umstände.

### Spanien, Getafe (bei Madrid)



2011: 19.740.000 Euro

2010: 29.700.000 Euro

Wertänderung: - 9.960.000 Euro = - 33,54 %

Die Immobilie verfügt über rund 33.060 m<sup>2</sup> Mietfläche, von denen lediglich ca. 7.490 m<sup>2</sup> vermietet sind. Derzeit stehen rund 25.570 m<sup>2</sup> leer.

Seit der letzten Bewertung hat sich der Vermietungsstand durch den Auszug eines Großmieters wesentlich verschlechtert. Ebenfalls ist die marktüblich erzielbare



Miete weiter gefallen. Für die Vermarktung der Leerstandsflächen sind zudem 12 Monate kalkuliert und ein entsprechendes Incentive wie zum Beispiel eine mietfreie Zeit berücksichtigt. Darüber hinaus wurden Kosten von knapp 1 Mio. Euro für notwendige Investitionen hinsichtlich eines höheren Sicherheitsstandards (u. a. Brandschutz) kalkuliert und der Immobilienwert an die besondere Situation des Standortes angepasst (Liegenschaftszins).

#### Spanien, Albacete, Centro Comercial



2011:	50.560.000 Euro
2010:	52.800.000 Euro

Wertänderung: - 2.240.000 Euro = - 4,24 %

Das Shopping Center „Imaginalia“ befindet sich in der Provinzhauptstadt Albacete im Südosten Spaniens, die über 170.000 Einwohner verfügt. Die Eröffnung und Übergabe des Centers fand im Jahr 2005 statt. Erworben wurde im Jahr 2005 ein Teileigentum,

welches eine Fläche von rund 27.000 m<sup>2</sup> umfasst, aufgeteilt in 76 Mieteinheiten. Derzeit stehen 25 Mieteinheiten mit rund 2.650 m<sup>2</sup> Ladenfläche leer.

Im vergangenen Jahr wurde das Center-Management ausgetauscht. Die Attraktivität und damit auch die Wirtschaftlichkeit des Shopping-Centers soll in drei Phasen, 1. Stabilisierung, 2. Umsatzsteigerung, 3. Entwicklung, verbessert werden. Die Wertänderung berücksichtigt die im Zusammenhang mit den umfangreichen Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des Centers anfallenden Kosten.

#### Italien, Civitavecchia, Via Aurelia Nord (La Scaglia)



2011:	28.360.000 Euro
2010:	27.060.000 Euro

Wertänderung: + 1.300.000 Euro = + 4,80 %

Die Hafenstadt Civitavecchia befindet sich rund 70 km nordwestlich der italienischen Landeshauptstadt Rom. Mit einer Gesamtnutzfläche von fast 15.470 m<sup>2</sup> und einer vorteilhaften Infrastrukturanbindung ist das Einkaufszentrum am Standort etabliert. und bis auf eine

kleine Fläche von 71 m<sup>2</sup> voll vermietet.

Die Wertveränderung resultiert aus einer leichten Erhöhung der Mietansätze gegenüber dem Vorjahr und einer Anpassung des Liegenschaftszinses, die der guten Entwicklung des Einkaufszentrums Rechnung trägt.

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](http://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.