



## **AXA Immoselect – Ad-hoc-Mitteilung vom 27.09.2013**

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

### **Verkauf von drei in Österreich gelegenen, gemischt genutzten Immobilien (eine in Salzburg und zwei in Wals) sowie einer in Frankreich gelegenen Büroimmobilie - Auswirkung auf den Anteilscheinpreis vom 27.09.2013**

Sehr geehrte Damen und Herren,

infolge des Verkaufs des österreichischen Teilportfolios, bestehend aus den drei Immobilien:

- Salzburg, Carl Zuckmayer-Straße 1, „Grüner Wald“, ca. 5.900 m<sup>2</sup> Miet-, Nutzfläche verteilt auf die Hauptnutzungsarten: Hotel und Freizeit (Fitnesscenter), Restauration, Ambulatorium (Ärzte-Großpraxis), Einzelhandel (Fachmarkt) und Büro,
- Wals, „Shopping City Wals“, ca. 14.270 m<sup>2</sup> Miet-, Nutzfläche verteilt auf die Hauptnutzungsarten: Hotel, Freizeit und Gastronomie, Einzelhandel (Fachmarkt),
- Wals, „Wals Trade Center“, ca. 14.400 m<sup>2</sup> Miet- und Nutzfläche verteilt auf die Hauptnutzungsarten: Hotel, Handel und Büro,

sowie des Verkaufs der in Frankreich gelegenen Büroimmobilie:

- „Le Tropic“ im Pariser Stadtteil Issy-les-Moulineaux,

ist der Anteilspreis des Sondervermögens AXA Immoselect von 39,00 Euro (per 26.09.2013) um 53 Cent auf 38,47 Euro (per 27.09.2013) gesunken. Übergang von Nutzen und Lasten der Immobilien auf die neuen Eigentümer sowie die Kaufpreiszahlungen erfolgte am heutigen Tag.

Im Detail:

#### **Österreichisches Teilportfolio („Grüner Wald“, „Shopping City Wals“, „Wals Trade Center“)**

Die drei österreichischen Immobilien waren Bestandteil eines aus insgesamt elf Immobilien bestehenden „Salzburg-Portfolios“, das im Jahr 2007 in das Sondervermögen übergegangen ist. Der zuletzt veröffentlichte Verkehrswert des heute verkauften Teilportfolios, lag bei rund 62,82 Mio. Euro.

Im Zuge des Verkaufsprozesses über einen Zeitraum von rund einem Jahr wurde eine Vielzahl von potentiellen Investoren direkt angesprochen. Letztlich kamen die Immobilien aber im Wesentlichen aufgrund ihrer gemischten Nutzungsarten mit Hotel, Gastronomie, Büro, Fitness- und einem Bowling-Center nur für einen sehr kleinen Investorenkreis in Frage.

Weitere wesentliche beeinflussende Faktoren waren unter anderem die mietvertraglichen Situationen die durch einen Leerstand auf Teilportfolioebene von ca. 18 % belastet sind. Darüber hinaus weisen die Mietverträge (ohne Berücksichtigung der Hotelflächen) nur noch eine durchschnittliche Restmietdauer von etwas über einem Jahr aus. Die Hotelflächen haben zwar Mietvertragslaufzeiten von rund 14 Jahren, tragen jedoch nur ein Drittel zu den Gesamtmieteinnahmen bei. Insbesondere die mietvertragliche Situation



der restlichen Flächen mit über dem Markt liegenden Mieterträgen führt aufgrund der zu erwartenden Mieteinbußen bei einer Anschluss- oder Neuvermietung zu einer deutlich verringerten Attraktivität für Kaufinteressenten und damit auch zu einem erheblichen Preisabschlag.

Zudem konzentriert sich seit der Finanzkrise die Nachfrage in Österreich fast ausschließlich auf absolute Spitzenlagen. Nur die Bundeshauptstadt Wien wird von internationalen institutionellen Investoren als Spitzenstandort betrachtet. Der geringen Nachfrage entsprechend stiegen die Ankaufsrenditen in allen anderen Lagen stark an, was unverändert anhält. Das ist auch der Grund, warum die Liegenschaften außerhalb dieser Region nur mit erheblichen Abschlägen handelbar sind.

Im Rahmen des Verkaufsprozess hatte das Fondsmanagement mit den Mietern Gespräche mit dem Ziel einer vorzeitigen Mietvertragsverlängerung geführt. Die Mieter waren jedoch nicht bereit ihre Mietverhältnisse vorzeitig zu verlängern. Darüber hinaus waren die Mieter nicht bereit ihre Mietverträge vorzeitig zu verlängern, so dass das Fondmanagement keine Möglichkeit sah die Ertragskraft der Immobilie zu steigern, um somit gegebenenfalls einen höheren Kaufpreis für das Sondervermögen AXA Immoselect zu erzielen.

Konkrete Angebote wurden teils für einzelne, teils für alle drei Immobilien abgegeben. Der erzielte Kaufpreis für das Teilportfolio liegt bei ca. 41 Mio. Euro. Der Käufer der Immobilien ist eine österreichische Privatperson.

### **Frankreich, Paris Issy-les-Moulineaux, „Le Tropic“**

Die Ende des Jahres 2005 in das Sondervermögen übergegangene französische Büroimmobilie „Le Tropic“ liegt im Südwesten von Paris rund 500 Meter vom Ufer der Seine und rund 7 km vom Stadtzentrum entfernt.



Die Immobilie verfügt über eine Mietfläche von rund 15.300 m<sup>2</sup> sowie 352 Pkw-Stellplätze. Als ein Teil der Vorbereitung für den anstehenden Verkaufsprozess konnte nach langer Verhandlung mit dem Mieter eine vorzeitige Mietvertragsverlängerung mit einer Laufzeit bis September 2021 erreicht und somit verhindert werden, dass der Mieter das Gebäude am Ende der regulären Mietvertragslaufzeit verlässt. Damit wurde eine wesentliche Voraussetzung für den Verkauf geschaffen. Der erzielte Kaufpreis liegt mit 77 Mio. Euro zwar mit ca. 3,8 % knapp unter dem im Januar 2013 festgestelltem Verkehrswert in Höhe von 80 Mio. Euro, dennoch hat die Immobilie über ihre Haltedauer im Portfolio auch aufgrund ihrer stabilen Mieterträge einen positiven Deckungsbeitrag geleistet.

Der Käufer ist eine französische Versicherungsgesellschaft, die in keinerlei gesellschaftlicher Verbindung zur AXA Gruppe steht.

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

Mit freundlichen Grüßen

Ihr AXA Investment Managers Team



---

**Rechtliche Hinweise:**

Die das Sondervermögen AXA Immoselect verwaltende Kapitalanlagegesellschaft AXA Investment Managers Deutschland GmbH hat die Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens zum 20.10.2014 erklärt und gleichzeitig die Anteilscheinausgabe und Anteilscheinrückname endgültig eingestellt.

Demzufolge stellen die in dieser Ad-hoc-Mitteilung enthaltenen Informationen kein Vertragsangebot bzw. keine Anlageberatung oder -empfehlung durch AXA Investment Managers Deutschland GmbH dar, sondern bezwecken die Anleger und Investoren zusammenfassend über die wesentlichen Aktivitäten des Fondsmanagements während der Liquidation zu informieren.

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. Die Verkaufsprospekte, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie Jahres- und Halbjahresberichte erhalten Sie kostenlos bei AXA Investment Managers Deutschland GmbH • Bleichstraße 2-4 • 60313 Frankfurt/Main sowie unter [www.axa-im.de](http://www.axa-im.de).

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 dieser Ad-hoc-Mitteilung 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.