

CACEIS Bank Deutschland GmbH

An die
Investoren des Investmentfonds
AXA Immoselect

München, den 20. November 2014

Monatsbericht November 2014

1. Verkäufe vor der Übertragung des Sondervermögens auf die Depotbank
2. Übertragung des Sondervermögens auf die Depotbank
3. Weitere Kapitalauszahlungen
4. Weitere Berichterstattung

1. Verkäufe vor der Übertragung des Sondervermögens auf die Depotbank

Deutschland, München, Georg-Muche-Straße, „Parkstadt Schwabing“



Die Immobilie wurde in einem seit 2000 als Büro- und Wohnstadt ausgewiesenen Areal zwischen Leopoldstraße im Westen und A9 im Osten 2009 fertiggestellt. Die rund 10.700 m² Büromietflächen verteilen sich auf drei fünfgeschossige Gebäudekörper und einen zehngeschossigen Gebäudeturm. Darüber hinaus hat die Immobilie 94 Pkw-Tiefgaragenplätze.

Wie bereits im AXA Immoselect-Monatsbericht Juni 2013 berichtet, hat der Hauptmieter, der rund 4.550 m² gemietet hat, seinen Vertrag nunmehr gekündigt. In den letzten 18 Monaten hat sich der Vermietungsmarkt erholt. Es wurden fünf neue Mietverträge mit unterschiedlichem Beginn über insgesamt rund 1.770 m²

abgeschlossen. Dennoch ist der Leerstand auf ca. 53 % gestiegen.

Der Verkauf dieses Fondsobjektes wurde genau geplant und verhandelt, so dass er vor der Übertragung des Sondervermögens auf die Depotbank abgeschlossen wurde. Dadurch wurden rund € 1,5 Mio. Übertragungskosten gespart und der Ertrag (Mieteinnahmen und Verkaufserlös) optimiert. Der Verkaufspreis lag mit € 28,89 Mio. leicht über den Verkehrswert von € 28,85 Mio. Käufer war eine internationale institutionelle Fondsgesellschaft.

CACEIS Bank Deutschland GmbH

Lilienthalallee 34-36, 80939 München; Tel. +49 89 5400-00, Fax +49 89 5400-1100
Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung – Registergericht München HRB 119 107
USt-IdNr. DE192122659, BLZ 701 205 00 SWIFT (BIC) FMBKDEMMXXX
Aufsichtsratsvorsitzende: Sylvie Philippot
Geschäftsführung: Bastien Charpentier (Sprecher), Christoph Wetzels, Dr. Holger Sepp, Philippe Durand
Geschäftsstelle: Taunusanlage 14, 60325 Frankfurt am Main
www.caceis.com

Frankreich, Boulogne-Billancourt, „Quai Ouest“



Das Bürogebäude in Boulogne-Billancourt mit rund 15.500 m² Mietfläche befindet sich im „ZAC Point du Jour“, unmittelbar an der Grenze zum 16. Arrondissement von Paris. Die Immobilie wurde 1992 errichtet und zuletzt 2002 teilweise renoviert.

Der Mietvertrag mit einem namhaften Telekommunikationsunternehmen lief bis zum 31.12.2013. Es bestand keine Möglichkeit den Vertrag mit diesem Mieter zu erneuern. Daher standen zwei Optionen zur Auswahl – der sofortige Verkauf oder eine Neuvermietung mit anschließendem Verkauf. Beide Möglichkeiten wurden frühzeitig geprüft und parallel verfolgt.

Es war abzusehen, dass eine Neuvermietung nur nach einer umfangreichen, mindestens zweijährigen Revitalisierung der Immobilie möglich gewesen wäre. In dieser Zeit hätte es keine Mieteinnahmen gegeben. Außerdem hätte die Übertragung des Sondervermögens auf die Depotbank bis zu € 2,8 Mio. Kosten (ca. 4% des Verkehrswertes) verursacht. Der zu erwartenden Wertsteigerung bei einer Neupositionierung hätten außerdem Baukosten- und Vermietungsrisiken gegenübergestanden.

Aufgrund der Liquidation des Sondervermögens haben wir nach sorgfältiger Abwägung beschlossen, das Objekt vor der Übertragung des Sondervermögens auf die Depotbank zu veräußern. Dabei hat AXA Investment Manager Deutschland GmbH (AXA IM) auch € 1,9 Mio. Ablösesumme des bisherigen Mieters (für Rückbauverpflichtungen) berücksichtigt. Das Gebäude wurde ohne Rückbauverpflichtungen verkauft.

Die Immobilie wurde unter Berücksichtigung der Ablösesumme mit rund 18% Abschlag zum aktuellen Verkehrswert von € 69.700.000 verkauft. Der Käufer ist eine französische Immobiliengesellschaft.

2. Übertragung des Sondervermögens auf die Depotbank

Das Sondervermögen wurde mit Wirkung zum 21.10.2014 (0.00 Uhr) auf die Depotbank übertragen. Seitdem ist die CACEIS Bank Deutschland GmbH (CACEIS) für die weitere Abwicklung des Sondervermögens AXA Immoselect verantwortlich. CACEIS hat die AXA IM mit der Unterstützung bei der weiteren Abwicklung beauftragt. Ausführliche Informationen zur Übertragung und dem weitere Vorgehen der Depotbank finden Sie auf www.axa-immoselect.de.

Insgesamt wurden 57 der 66 Fondsobjekte (Anzahl zu Beginn der Liquidation) vor der Übertragung verkauft, gut 80% des Immobilienportfolios. Es verblieben neun Fondsobjekte mit einem Verkehrswert von rund € 413 Mio., die auf die Depotbank übertragen wurden (siehe Tabelle unten).

Für die Kosten des Eigentümerwechsels waren rund € 5 Mio. Rückstellungen gebildet worden. Sie betrafen im Wesentlichen die direkt gehaltenen Objekte in Spanien und in den Niederlanden. Obwohl die Verhandlungen noch nicht ganz abgeschlossen sind, werden zurzeit keine weiteren Kosten erwartet. Die Übertragungskosten liegen dank sorgfältiger Planung und Verhandlung viel niedriger als ursprünglich befürchtet. Zugleich wurden € 20 Mio. Steuerrückstellungen aufgelöst, so dass das Fondsvermögen vor der Übertragung gestiegen ist.

Tabelle: Übertragene Fondsobjekte

Land	Fondsobjekt	Verkehrswert (€) zum 20.10.2014
Niederlande	Amersfoort, Van Asch van Wijks	68.700.000
Schweden	Malmö, Stora Bernstop I	25.327.625
	Malmö, Stora Bernstop II	28.922.514
Luxemburg	Luxemburg Strassen	14.550.000
Belgien	Brüssel, Av. des Communautes	19.800.000
Italien	Antegnate, Strada Statale	86.740.000
Spanien	Madrid, Avenida de Manoteras	35.380.000
Deutschland	Düsseldorf IKB India	102.824.150
Tschechische Republik	Prag, Oregon House	30.430.000
Anzahl	9	412.674.289

3. Weitere Kapitalauszahlungen

Zum 20.10.2014 betrug das Fondsvermögen rund € 792 Mio., die Liquidität betrug rund € 375 Mio. (rund 42% des Fondsvermögens). Die Liquidität ist durch die letzten Verkäufe gestiegen. CACEIS prüft derzeit, ob eine weitere Kapitalauszahlung durchführbar ist. Diese würde dann voraussichtlich im Dezember 2014 stattfinden. Hierzu wird zu gegebener Zeit gesondert berichtet.

4. Weitere Berichterstattung

Wie vom Investmentgesetz gefordert, wird AXA IM zum Übertragungstichtag, dem 20.10.2014, einen Auflösungsbericht zum AXA Immoselect erstellen, der etwa den Umfang eines Jahresberichtes haben wird. Dieser erscheint spätestens bis zum 20.01.2015.

Halbjahres- und Jahresberichte entfallen. Stattdessen wird CACEIS jährlich jeweils zum Stichtag 30.04. (dem bisherigen Geschäftsjahresende des AXA Immoselect) sowie auf den Tag an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht erstellen. Der erste Abwicklungsbericht durch die Depotbank erfolgt zum Stichtag 30.04.2015.

Um Ihnen, den Anlegern und Vertriebspartnern den Informationsfluss in gewohnter Weise aufrecht zu erhalten, hat CACEIS unterdessen AXA beauftragt, Sie im Namen und Auftrag von CACEIS über die wesentlichen Vorgänge das Sondervermögen AXA Immoselect betreffend zu informieren. Bis einschließlich Dezember 2014 stehen keine turnusmäßigen Bewertungen an, und es werden in dieser Zeit auch keine weiteren Verkäufe erwartet.

Bei Rückfragen stehen Ihnen Ihre Ansprechpartner bei AXA IM aus den Bereichen Sales und Client Service weiterhin gerne zur Verfügung.