

# Halbjahresbericht zum 31. Oktober 2013 / **AXA Immoselect**

Bitte beachten Sie, dass die AXA Investment Managers Deutschland GmbH die Verwaltung des Sondervermögens AXA Immoselect mit Wirkung zum 20. Oktober 2014 gekündigt hat. Darüber hinaus hat die Gesellschaft die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Sondervermögens AXA Immoselect mit sofortiger Wirkung und endgültig ausgesetzt. Das bedeutet, dass eingehende Kauf- und Verkaufsaufträge nicht mehr ausgeführt werden. Weitere Informationen, insbesondere zum Ablauf der regelmäßigen Auszahlungen an die Anleger, finden Sie auf der Website [www.axa-im.de](http://www.axa-im.de).

# Inhalt /

Kündigung der Verwaltung . . . . .	3
AXA Immoselect auf einen Blick . . . . .	4
<b>Bericht der Fondsverwaltung (Tätigkeitsbericht)</b>	
Vorwort der Geschäftsführung . . . . .	5
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwicklung der europäischen Immobilienmärkte . . . . .	6
Anlageziele und Fondsstrategie . . . . .	13
Besondere Vorkommnisse . . . . .	14
Mittelaufkommen und Anlegerstruktur . . . . .	15
Immobilienportfolio . . . . .	16
Länderstruktur des Immobilienportfolios . . . . .	16
Wirtschaftliche Altersstruktur . . . . .	17
Größenklassen der Fondsimmobilien . . . . .	18
Nutzungsarten der Fondsimmobilien . . . . .	19
Branchenstruktur der Mieterträge . . . . .	20
Immobilientransaktionen . . . . .	21
Ankaufstätigkeit . . . . .	21
Verkaufstätigkeit . . . . .	21
Vermietungssituation . . . . .	24
Leerstandssituation . . . . .	24
Laufzeit der Mietverträge . . . . .	24
Liquidität . . . . .	25
Finanzierung . . . . .	26
Währungssicherung . . . . .	28
Fazit und Ausblick . . . . .	30
<b>Übersichten/Tabellen</b>	
Immobilienverzeichnis . . . . .	32
Verzeichnis der Käufe . . . . .	38
Verzeichnis der Verkäufe . . . . .	39
Vermietungsinformationen . . . . .	40
Vermietungsinformationen nach Jahresmietertrag . . . . .	40
Vermietungsinformation nach Leerstand . . . . .	40
Laufzeit der Mietverträge . . . . .	40
Vermögensaufstellung . . . . .	42
Erläuterung zur Vermögensaufstellung . . . . .	44
Firmenspiegel . . . . .	47

# AXA Immoselect Halbjahresbericht zum 31. Oktober 2013

Die Geschäftsführung der **AXA Investment Managers Deutschland GmbH** (im Nachfolgenden „Gesellschaft“) hat im Oktober 2011 die Verwaltung des Sondervermögens AXA Immoselect (ISIN **DE0009846451**) gem. § 38 Abs. 1 Investmentgesetz (InvG) i. V. m. § 16 Abs. 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen des AXA Immoselect (im Nachfolgenden „Sondervermögen“ oder „Fonds“) mit Wirkung zum 20. Oktober 2014 (im Nachfolgenden „Kündigungstichtag“) gekündigt.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Sondervermögens gemäß § 37 Abs. 1 Satz 1 InvG in Verbindung mit § 12 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 4 der Allgemeinen Vertragsbedingungen des Sondervermögens mit sofortiger Wirkung und endgültig ausgesetzt. Die Aussetzung der Anteilscheinausgabe und -rücknahme war erforderlich, da die Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens einen außergewöhnlichen Umstand gem. § 37 Abs. 2

InvG und § 12 Abs. 4 der Allgemeinen Vertragsbedingungen des Sondervermögens darstellt.

Am Kündigungstichtag erlischt somit das Recht der Gesellschaft das Sondervermögen zu verwalten mit der Folge, dass das Sondervermögen (sofern es zu dem Kündigungstichtag noch fortbesteht) mit den dann gegebenenfalls noch verbleibenden Vermögensgegenständen per Gesetz auf die Depotbank übergeht. Die Depotbank (Sal. Oppenheim jr. & Cie. AG & Co. KGaA) wird sodann das Sondervermögen abwickeln und an die Anleger verteilen. Ziel der Gesellschaft ist es, sämtliche Vermögensgegenstände bis zum Kündigungstichtag zu veräußern. Den Anlegern werden aus den Veräußerungserlösen regelmäßige, möglichst halbjährliche Abschläge ausgezahlt, sofern diese Erlöse u. a. nicht zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigt werden und soweit nicht Gewährleistungszusagen

aus den Veräußerungsgeschäften oder zu erwartende Auseinandersetzungskosten den Einbehalt im Sondervermögen verlangen.

Die Gesellschaft wird die Anleger über den Abverkauf von Vermögensgegenständen bis zum Kündigungstichtag durch die jeweiligen Halbjahres- und Jahresberichte zu den bisherigen Stichtagen unterrichten. Die Jahres- und Halbjahresberichte sind bei der AXA Investment Managers Deutschland GmbH, Bleichstraße 2–4, 60313 Frankfurt am Main kostenlos erhältlich. Bei vollständiger Auflösung des Sondervermögens zum Kündigungstichtag erstellt die Gesellschaft einen Auflösungsbericht, der den Anforderungen eines Jahresberichtes entspricht.

**Die Geschäftsführung der  
AXA Investment Managers  
Deutschland GmbH, Köln**

#### **Grundsätzlicher Hinweis:**

Das Investmentgesetz wurde zwischenzeitlich zunächst durch das am 28. Dezember 2007 in Kraft getretene Investmentänderungsgesetz sowie das am 8. April 2011 in Kraft getretene Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz novelliert. Mit Wirkung zum 22. Juli 2013 ist sodann das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB), welches das Investmentgesetz ablöst, in Kraft getreten. Da das Sondervermögen AXA Immoselect die Anteilscheinrücknahme seit dem 28. Oktober 2008 (mit zwischenzeitlicher kurzer Unterbrechung) ausgesetzt hat, konnten die Vertragsbedingungen an die zwischenzeitlichen Gesetzesnovellierungen nicht angepasst werden. Dies hat zur Folge, dass für das Immobilien-Sondervermögen AXA Immoselect bis zur endgültigen Abwicklung des Sondervermögens die vor dem 28. Dezember 2007 geltende Fassung des Investmentgesetzes angewendet wird, sofern die Vertragsbedingungen keinen dynamischen Verweis auf die Bestimmungen des geltenden Gesetzes in ihrer jeweils gültigen Fassung enthalten bzw. die aufsichtliche Verwaltungspraxis die Anwendbarkeit der neuen Regelung verlangt. Demgemäß erstatten wir den vorliegenden Bericht nach den Vorschriften des § 44 Abs. 1 InvG in der bis zum 27. Dezember 2007 geltenden Fassung.

#### **Steuerlicher Hinweis:**

Die im Zuge der eingeleiteten Abwicklung u. U. erfolgenden Auszahlungen aus dem Sondervermögen AXA Immoselect können aus ordentlichen Erträgen (Mieten, Zinsen und Dividenden, etc.), aus außerordentlichen Erträgen (etwa Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften) oder aus Substanzauskehrungen erfolgen. Soweit es sich um Auszahlungen aus den ordentlichen Erträgen und aus den außerordentlichen Erträgen handelt, entspricht die steuerliche Behandlung der Behandlung der jährlichen Ausschüttung. Soweit es sich um Substanzauskehrungen handelt, werden diese in den steuerlichen Daten nach § 5 (1) InvStG gesondert aufgeführt, die steuerliche Behandlung wird in den Abschnitten „Substanzauskehrungen“ beschrieben.

#### **Hinweis zur Wertentwicklung:**

Die frühere Wertentwicklung ist kein Indikator für die Zukunft. Wert und Rendite einer Anlage in Fonds können steigen oder fallen und werden nicht garantiert. Berechnungsmethode nach BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V., d. h. als Basis für die Berechnung der Wertentwicklung die Anteilwerte (= Rücknahmepreise) herangezogen werden, und zwar unter Hinzurechnung zwischenzeitlicher Ausschüttungen, die kostenfrei reinvestiert werden. Ausgabeaufschläge finden hier keine Berücksichtigung.

Es wird darauf hingewiesen, dass die in diesem Dokument enthaltenen Meinungsäußerungen unsere aktuelle Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes wiedergeben. Diese können sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern.

# AXA Immoselect

## Halbjahresbericht

### zum 31. Oktober 2013

#### AXA Immoselect auf einen Blick

International Securities Identification Number (ISIN)	DE0009846451
Wertpapier-Kennnummer (WKN)	984 645
Fondsmanager	Ian Gordine
Auflagedatum	3. Juni 2002

Kennzahlen zum Stichtag	31. Oktober 2013	30. April 2013
Fondsvermögen	1.791,4 Mio. EUR	2.147,8 Mio. EUR
Mittelaufkommen netto <sup>1)</sup>	0,0 Mio. EUR	0,0 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt – Verkehrswerte und Aktivierungen –	1.334,7 Mio. EUR	2.137,2 Mio. EUR
davon direkt gehalten	540,1 Mio. EUR	1.294,7 Mio. EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	794,6 Mio. EUR	842,5 Mio. EUR
Fondsobjekte gesamt	39	55
davon direkt gehalten	19	35
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	20	20
davon im Bau/Umbau befindlich	0	0
Ankäufe von Objekten <sup>2)</sup>	0	0
Zugegangene Objekte <sup>3)</sup>	0	0
Verkäufe von Objekten <sup>2)</sup>	16	10
Abgegangene Objekte <sup>3)</sup>	16	10
Vermietungsquote <sup>4)</sup>	88,3%	88,9%
Anlageerfolg (BVI-Rendite) <sup>5)</sup>		
1 Jahr	-16,4%	-5,8%
3 Jahre	-23,8%	-12,1%
5 Jahre	-21,3%	-7,5%
seit Fondsaufgabe	7,0%	22,9%
Liquiditätsquote <sup>6)</sup>	30,1%	11,8%
Fremdfinanzierungsquote <sup>7)</sup>	10,7%	13,0%
Anteilwert	37,21 EUR	44,62 EUR

<sup>1)</sup> Nettomittelaufkommen im jeweiligen Berichtszeitraum

<sup>2)</sup> Im Berichtszeitraum unterzeichnete An- bzw. Verkaufsverträge

<sup>3)</sup> Im Berichtszeitraum dem Vermögen durch Wechsel Besitz-Nutzen-Lasten zugegangene bzw. abgegangene Objekte

<sup>4)</sup> Am Stichtag auf Basis der Bruttosollmiete

<sup>5)</sup> Nach Berechnungsmethode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

<sup>6)</sup> Summe der Liquiditätsanlagen im Fonds im Verhältnis zum Fondsvermögen

<sup>7)</sup> Summe der Darlehen im Fonds zzgl. Summe der Darlehen mit Dritten in Immobiliengesellschaften im Verhältnis zum Gesamtimmobilienvermögen

Köln, im November 2013

## Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

am 20. Oktober 2011 startete die Liquidation des AXA Immoselect. Seitdem wurden insgesamt 27 von 66 Immobilien des Sondervermögens verkauft. Im aktuellen Berichtshalbjahr Mai 2013 bis Oktober 2013 haben sich mit 16 Verkäufen die Verkaufsanstrengungen auch stärker in Erfolge niedergeschlagen.

Im Durchschnitt lagen die Verkaufspreise der 27 Immobilien um 16,7% unter den letzten festgestellten Verkehrswerten. Die Abweichungen zeigen eine größere Bandbreite: Während beim Verkauf einer Büroimmobilie in Saint-Denis bei Paris im September 2013 etwa 7,4% mehr als der Verkehrswert erlöst wurde, musste bei sieben niederländischen Objekten, die im Juli 2013 im Paket verkauft wurden, ein durchschnittlicher Abschlag von 45,7% hingenommen werden.

Letzterer Verkauf spiegelt die sehr schwache Verfassung des niederländischen Gewerbeimmobilienmarkts wider. Das Immobilien- und damit Mietflächenangebot liegt nach Jahren des Baubooms deutlich über dem Bedarf und die Mietnachfrage ist gering. Zudem sehen sich viele Fonds ähnlich wie der AXA Immoselect zu Verkäufen gezwungen. Da in absehbarer Zeit keine Verbesserung der Marktsituation zu erwarten ist, hat sich das Fondsmanagement im Juli 2013 trotz des Abschlags zu einem Verkauf entschlossen. Entscheidungsrelevant war auch, dass die dreijährige Liquidationsphase des AXA Immoselect am 20. Oktober 2014 endet und die Übertragung aller,

bis dahin noch nicht verkauften, Objekte auf die Depotbank Kosten verursachen wird (insbesondere Grunderwerbsteuer).

Die Fondsobjekte wurden in den letzten Jahren konsequent auf den Verkauf vorbereitet. Dazu wurden insbesondere vorzeitige Mietvertragsverlängerungen oder der Abschluss neuer langfristiger Mietverträge, wenn auch teilweise zu niedrigeren Mieten, vorgenommen. Da die langfristige Vermietung meist eine Grundvoraussetzung für einen Verkauf einer Immobilie ist, waren diese Maßnahmen nötig und auch erfolgreich, wie der Verkauf einer ganzen Reihe von Objekten zu marktgerechten Preisen zeigt.

In den letzten Monaten wurden die Verkaufserlöse teilweise zur Rückführung von Finanzierungen genutzt, um mögliche Liquiditätsrisiken für das Sondervermögen zu verringern bzw. zu vermeiden. Insgesamt sind seit Liquidationsbeginn Darlehen in Höhe von rund 628 Mio. EUR abgelöst worden, darunter alle Finanzierungen von direkt gehaltenen Immobilien. Bei den verbliebenen Darlehen handelt es sich ausschließlich um Kredite an Immobilien-Gesellschaften, an denen der AXA Immoselect beteiligt ist. Diese stellen allerdings per heute kein nennenswertes Liquiditätsrisiko mehr dar. Ziel ist es, die verbliebenen Immobilien-Gesellschaften zusammen mit ihren Finanzierungen zu veräußern, sofern dies wirtschaftlich sinnvoll ist.

Die kurze, insgesamt dreijährige Liquidationsfrist gebietet eine konservative und damit risikominimierende Liquiditätspolitik. Dennoch waren neben einer Ertrags-

ausschüttung im Berichtshalbjahr auch eine Kapitalrückzahlung möglich. Wie im letzten Jahresbericht angekündigt, wurden am 25. Juli 2013 je Anteilschein Erträge von 1,15 EUR ausgeschüttet, insgesamt ca. 55,5 Mio. EUR. Hinzu kam eine Kapitalrückzahlung von 0,59 EUR je Anteilschein, zusammen ca. 28,3 Mio. EUR. Weitere Rückzahlungen sind geplant: Nach Abzug der Liquiditätsreserve, die insbesondere für noch nicht getilgte Darlehen vorzuhalten ist, stehen hierfür ca. 230 Mio. EUR zur Verfügung. Das entspricht etwa 12,9% des Nettofondsvolumens oder ca. 4,80 EUR je Anteilschein. Diese Rückzahlung wird voraussichtlich im Dezember 2013 stattfinden.

Das verbliebene Immobilienportfolio zeichnet sich durch einen hohen Vermietungsstand und weiterhin stabile Erträge aus. Dies wird auch in den kommenden Monaten Verkäufe ermöglichen, die zu weiteren Kapitalrückzahlungen führen werden.

Auf den folgenden Seiten informieren wir Sie ausführlich über die Immobilienmärkte und die Entwicklung des Sondervermögens in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2013/2014, also der Zeit von Mai bis Oktober 2013. Hinzu kommt ein kurzer Ausblick auf die zu erwartende Entwicklung in den kommenden Monaten.



Deutschland, München, Georg-Muche-Straße

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwicklung der europäischen Immobilienmärkte

### Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Europa

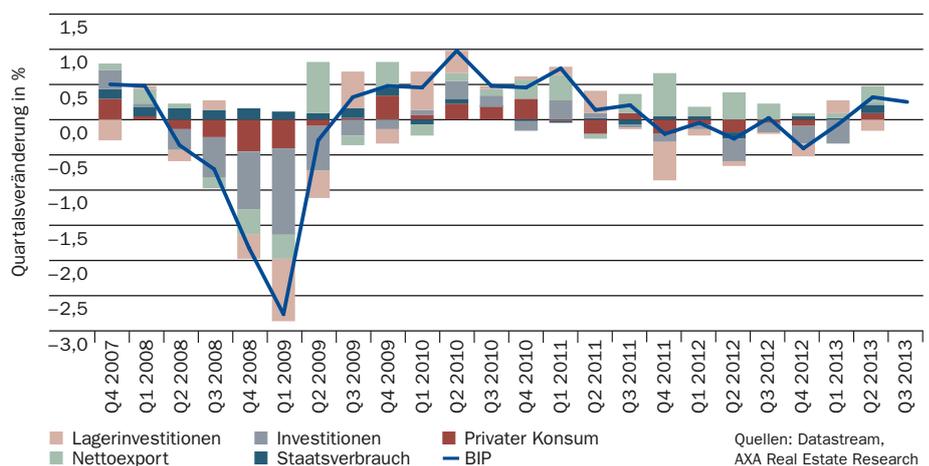
Die europäische Wirtschaft scheint die Wende geschafft zu haben: Im dritten Quartal 2013 ist das Bruttoinlandsprodukt um 0,2% und damit zum zweiten Mal in Folge gestiegen. Bereits im zweiten Quartal hatte erstmals seit zwei Jahren der private Konsum wieder zugelegt; im dritten stieg er dann erneut. Die Investitionen verzeichneten ebenfalls einen leichten Anstieg – nach sieben negativen Quartalen in Folge.

Auch die Einzelhandelsumsätze haben sich von ihrem Tiefststand erholt. Seit Jahresbeginn 2013 sind sie in Europa kontinuierlich gestiegen; im September 2013 waren sie 1,7% höher als Ende 2012. Besonders in Spanien sind die Fortschritte spürbar. In den ersten neun Monaten des Jahres 2013 stiegen die Umsätze dort um 3,5%. Der Aufschwung folgt auf einen Rückgang um fast 30% seit 2007.

Dennoch bleibt die Stimmung am europäischen Arbeitsmarkt eher trüb. Die Arbeitslosenquote blieb mit 11% im Euro-Raum und 12,2% in der EU im September 2013 hoch, so dass außerhalb Deutschlands bis auf weiteres kein Anstieg der Reallöhne zu erwarten ist. Am höchsten ist die Arbeitslosenquote noch immer in Spanien (26,6%). Hier macht vor allem die hohe Jugendarbeitslosigkeit Sorgen; 55% der 16–25-jährigen haben keinen Arbeitsplatz.

Das Geschäftsklima hat sich in Europa in den letzten Monaten deutlich verbessert. Der Economic Sentiment Index der europäischen Kommission stieg im November um 0,8 auf 98,5 Punkte und liegt seit sechs Monaten im Normalbereich. Es wird erwartet, dass sich der Konjunkturaufschwung 2014 sogar noch beschleunigt. Er bleibt aber fragil, da Südeuropa aufgrund der noch immer ungelösten Probleme in den nächsten zwei Jahren wohl nur verhalten wachsen wird. Ins-

EU: BIP nach Sektoren





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

gesamt erwarten wir daher frühestens 2016 eine erste Leitzinserhöhung der EZB. Zurzeit beträgt der Hauptrefinanzierungssatz 0,25%.

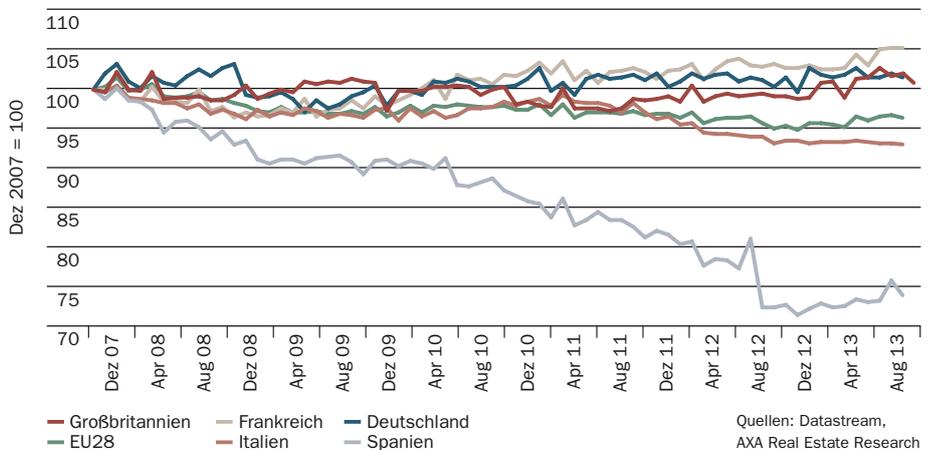
Für die kommenden zwei Jahre werden Inflationsraten unter 2% erwartet – und damit unter dem Zielwert der EZB. In Europa fiel die Inflation im Oktober 2013 auf ein Vierjahrestief von 0,7%, wobei sich insbesondere in Südeuropa Deflationstendenzen abzeichnen. Nur in Großbritannien, das dem Euroraum nicht angehört, ist die Teuerung höher.

**Büroimmobilien**

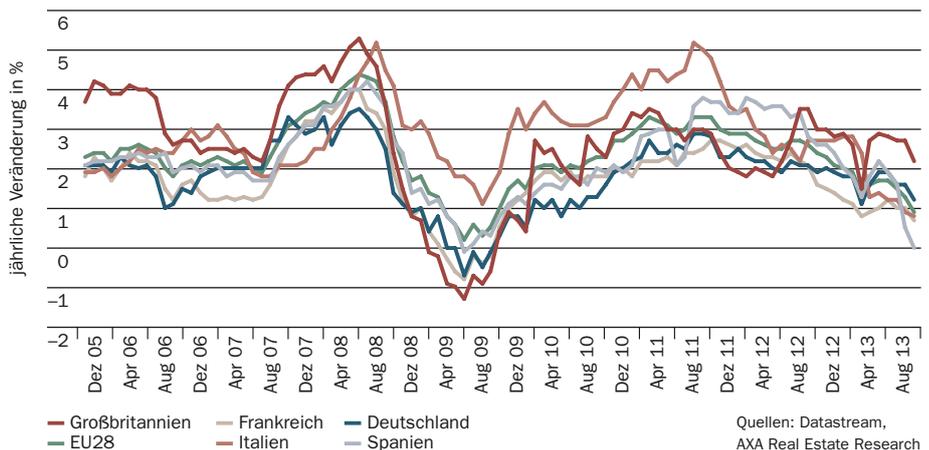
In Europa betrug der Vermietungsumsatz von Oktober 2012 bis September 2013 7,4 Mio. m<sup>2</sup>. Damit war er ähnlich hoch wie in den zwölf Monaten zuvor, liegt aber noch immer unter seinem langjährigen Mittelwert.

Deutschland verzeichnete ein Minus von 6%, Spanien eines von 3%. Während die Vermietungsleistung in Deutschland dennoch weiter ihr langjähriges Mittel übersteigt, spürt der spanische Büromarkt seit Ende 2007 die Auswirkungen der Rezession.

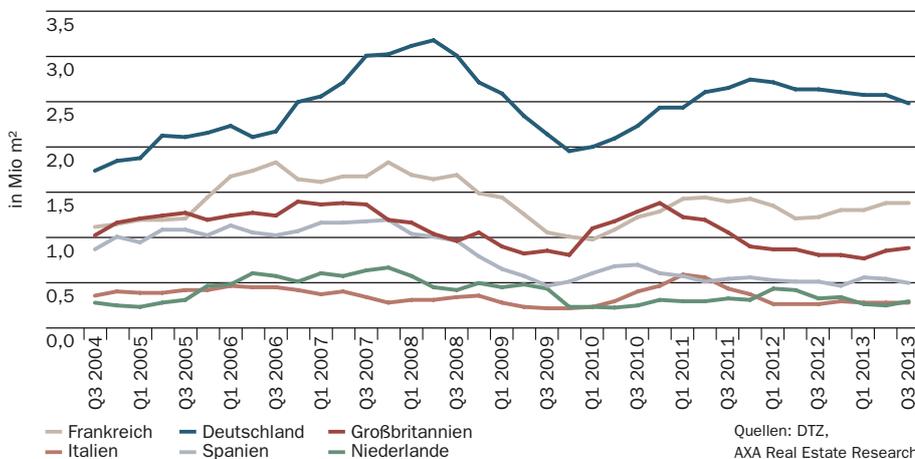
**Einzelhandelsumsatz (Volumen)**



**Inflation (CPI)**



Vermietungsumsatz Büro



Quellen: DTZ, AXA Real Estate Research

Die angespannte Lage spiegelt die Verunsicherung vieler europäischer Unternehmen wider. Die besseren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden den Markt aber zunehmend stützen. Allerdings ist in den meisten Ländern vor 2015 keine positive Nettoabsorption von Büroflächen zu erwarten, da vorerst noch genügend nicht vermarktete Flächen zur Verfügung stehen dürften.

Hinzu kommen die noch immer hohen Leerstandsquoten. Abgesehen von

Deutschland, Großbritannien und Schweden liegen sie in allen größeren europäischen Ländern über dem Zehnjahresdurchschnitt, und nur in Deutschland, Großbritannien, Belgien und Irland gingen sie in den letzten zwölf Monaten zurück. In allen anderen Ländern stiegen sie weiter. Während die Verfügbarkeit freier Flächen in Spanien mit 14% und den Niederlanden mit 17% relativ hoch ist, ist die Lage in Italien geradezu prekär. Die offizielle Leerstandsquote beträgt zwar nur 10%, doch dürften viele minderwer-

tige Flächen kaum noch vermietbar sein und daher auch nicht mehr vermarktet werden.

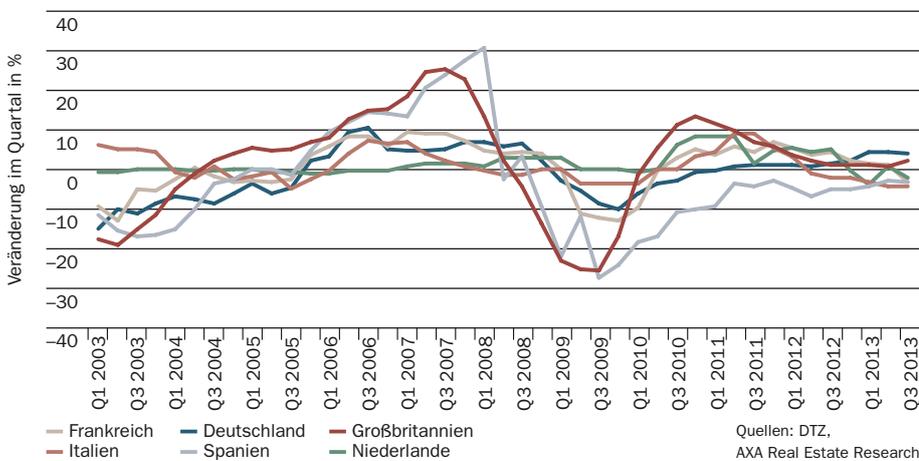
Die Spitzenmieten der europäischen Bürohochburgen lagen im dritten Quartal 2013 um durchschnittlich 1% über den Vorjahreswerten – der geringste Anstieg seit drei Jahren. In Großbritannien, Frankreich und den Niederlanden hat sich der Mietanstieg verlangsamt, in Deutschland hingegen nicht. In Spanien hat sich zumindest der Rückgang verlangsamt. Generell bleibt das Nord-Süd-Gefälle aber bestehen, mit Mietwachstum in Nordeuropa und Mietrückgang in Südeuropa.

In Frankreich beschränkt sich das Mietwachstum auf einige Teilmärkte in Paris, die der eher schwachen Konjunktur trotzen; hier zeichnen sich punktuelle Nachfrageüberhänge im Spitzensegment ab. Ansonsten überwiegt in Frankreich eher die Skepsis. Die Bereitschaft, zusätzliche Flächen zu mieten, ist insbesondere an den kleineren Regionalmärkten sehr begrenzt.



Italien, Antegnate, „BreBeMi/Bergamo“

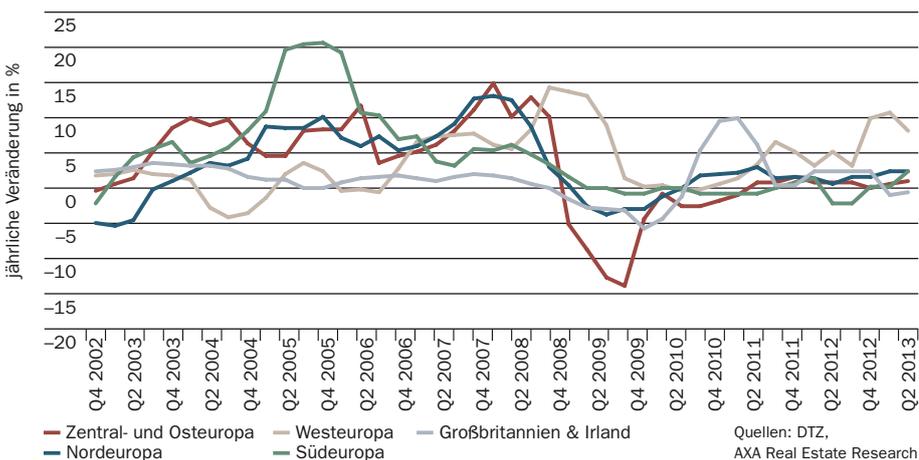
**Bürospitzenmieten in Europa**



**Einzelhandelsimmobilien**

Die europäischen Einzelhandelsmieten waren im September 2013 3,8% höher als ein Jahr zuvor. Dies übertrifft die Performance des Büromarkts bei weitem. Die Spitzenmieten stiegen trotz des schwachen Konsums und der Tendenz zum Online-Handel. Allerdings lässt sich seit Ausbruch der Finanzkrise im Jahr 2008 eine stetige Divergenz zwischen den so genannten Bestlagen (Mikrolagen in Fußgängerzonen sowie einzelne Einkaufszentren) und den Nebenlagen beobachten. Während die Mieten in den Bestlagen zum Teil sehr stark steigen, nehmen die Leerstände in Nebenlagen sowie peripheren Standorten zu. Hier geraten die Mieten zunehmend unter Druck.

**Einzelhandelsspitzenmieten in Europa**



Das Spitzensegment wurde in den letzten Jahren von internationalen Einzelhändlern geprägt, die in neue Märkte expandieren und dort um die besten Lagen konkurrieren. Dieser Trend wird die europäischen Märkte weiter beeinflussen.

Ähnlich wie im Bürosektor zeigt sich auch bei den Einzelhandelsmieten ein starkes Nord-Süd-Gefälle. Während die Mieten in Nord- und Westeuropa seit 2010 wieder zulegen, fallen sie in Südeuropa seit



Italien, Oleggio, Via Canapi

2009 nahezu kontinuierlich. Der leichte Aufschwung im dritten Quartal 2013 (+2,3% zum Vorjahr) war ausschließlich Rom und Lissabon zu verdanken.

Aufgrund des schwachen Konsumklimas werden in Europa zurzeit nur wenige Projektentwicklungen realisiert. Eine Ausnahme ist Deutschland, wo noch immer viele Einkaufszentren gebaut werden. Nachdem 2012 über 540.000 m<sup>2</sup> neue Flächen entstanden sind, nahm das Fertigstellungsvolumen 2013 zwar etwas ab, blieb aber noch immer recht hoch. Insbesondere in kleinen und mittleren Städten werden viele Projekte realisiert, was den Wettbewerb zwischen diesen Städten deutlich verschärfen wird. Es ist zweifelhaft, ob diese neuen, oft kleineren Einkaufszentren wirklich attraktiv für Kunden und Mieter sind – anders als die großen Zentren in großstädtischen Innenstadtlagen. Mit der Eröffnung der Hofstatt in München, des Skyline Plazas in Frankfurt und des Kö-Bogens in Düsseldorf wurden 2013 die innerstädtischen Einzelhandelsflächen erfolgreich erweitert.

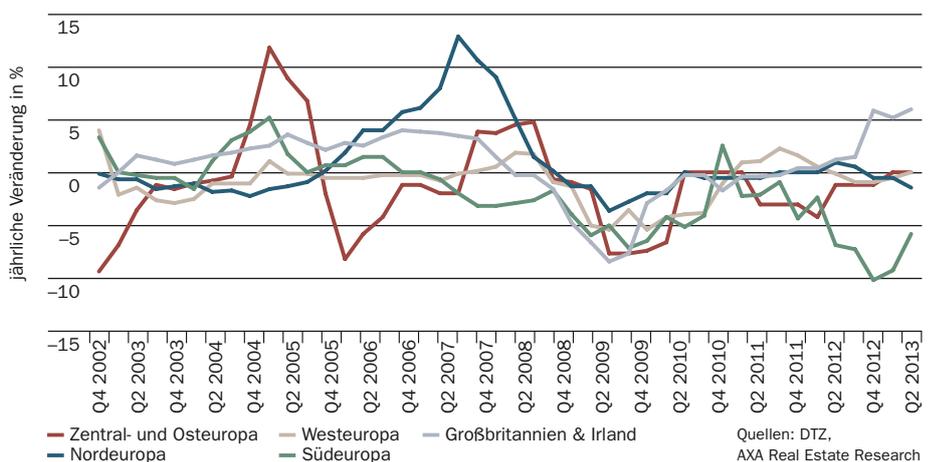
### Logistikimmobilien

Am stärksten sind die strukturellen Veränderungen zurzeit am Logistikmarkt, was die Flächennachfrage trotz der schwachen Konjunktur zumindest stabilisiert hat. Insbesondere der Internethandel hat der Branche in den letzten Jahren neue Wachstumsimpulse gegeben. Zwar stellen die herkömmliche Logistik sowie die Lagerhaltung für stationäre Einzelhändler und industrielle Erzeuger weiterhin den Großteil der Nachfrage, doch werden Zu-

wächse vor allem durch den E-Commerce prognostiziert.

Seit Ende 2012 sind die Spitzenmieten kontinuierlich gestiegen; im dritten Quartal 2013 lagen sie 1,4% über dem Vorjahresniveau. Der Anstieg ist jedoch ausschließlich Großbritannien zu verdanken, wo die Mieten um 6% stiegen. Während sich dies anfangs nur auf Manchester und London konzentrierte, haben in den letzten drei Quartalen auch die Mieten in

Logistikspitzenmieten in Europa





Luxemburg, Luxemburg-Strassen,  
„Espace Strassen“

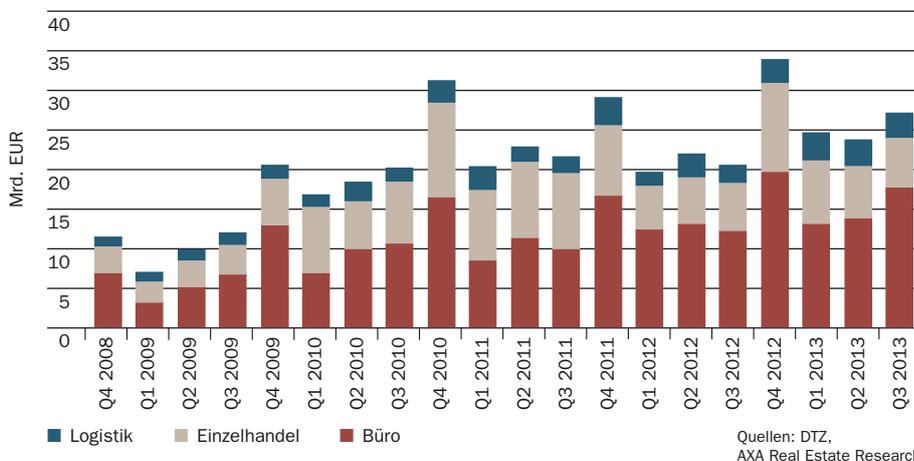
Birmingham und Edinburgh zugelegt, was auf eine breitere Erholung hinweist. Auch im Logistiksektor sind die Korrekturen in Südeuropa weiterhin am stärksten. Seit ihrem Höchststand 2006 sind die Spitzenmieten hier um 27 % gefallen.

Stabilisierend wirkt aber die geringe Bautätigkeit. Die Verkehrswerte liegen an den meisten Märkten noch deutlich unter den Wiederherstellungskosten; die Kosten für Land, Baumaterial und Arbeitsleistung übersteigen also den gegenwärtigen Marktwert. Für Projektentwickler gibt es deswegen keinen wirtschaftlichen Grund, neue Projekte spekulativ in Angriff zu nehmen. Deshalb werden fast ausschließlich maßgeschneiderte Objekte mit Vorvermietungen realisiert. Deren Mieten übersteigen die Marktmieten häufig um 10–20% und sind deswegen für Projektentwickler äußerst attraktiv.

#### Investmentmarkt

Im dritten Quartal 2013 wurden für insgesamt 27 Mrd. EUR Immobilien umgesetzt, 14% mehr als im zweiten Quartal. In den ersten neun Monaten des Jahres 2013 war das Transaktionsvolumen um über 20% höher als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Wir rechnen daher

#### Transaktionsvolumen in Europa



auch für das Gesamtjahr mit einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr.

Während der Büroimmobilienumsatz im dritten Quartal 2013 um 28% gestiegen ist, ging das Transaktionsvolumen im Einzelhandelsbereich, vermutlich aufgrund der Preisentwicklung, im dritten Quartal um 8% zurück.

Von den europäischen Kernmärkten verzeichnete im dritten Quartal nur Deutschland einen leichten Rückgang, während

in Frankreich und Großbritannien die Transaktionen weiter zunahm. In allen drei Ländern lag das Volumen aber über seinem langjährigen Mittelwert. Dies gilt insbesondere für Deutschland, so dass der zuletzt leichte Rückgang wohl eher eine Normalisierung als der Beginn eines Abwärtstrends ist.

Zu einer echten Wende kam es in Südeuropa. Die Volumina waren sowohl in Spanien als auch in Italien in den ersten neun Monaten des Jahres 2013 mehr als



Niederlande, Amsterdam, „MexxTower“

doppelt so hoch wie von Januar bis September 2012.

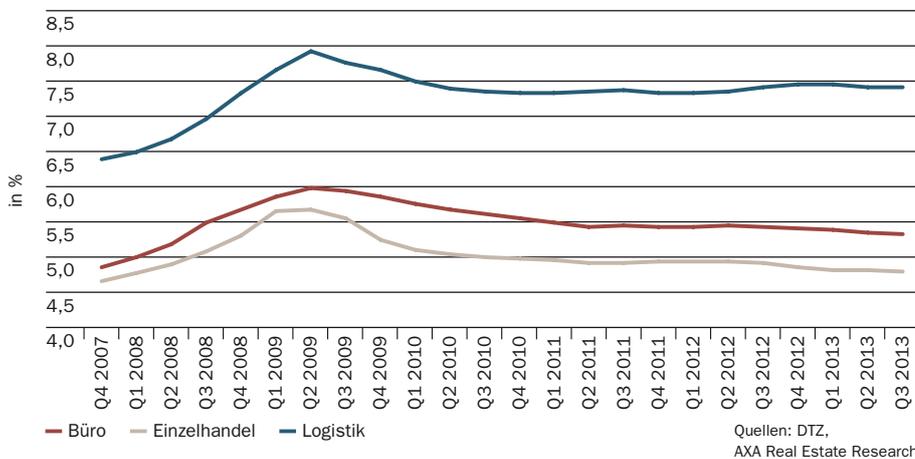
Die europäischen Spitzenrenditen gingen 2013 weiter leicht zurück. Die Bürorenditen fielen um zehn Basispunkte, die Einzelhandelsrenditen um sechs Basispunkte. Generell ist aber davon auszugehen, dass die Spitzenrenditen im

kerneuropäischen Büro- und Einzelhandelssektor jetzt ihren Tiefststand erreicht haben und die Investoren aufgrund höherer Renditeerwartungen wieder „risikoreichere“ Objekte nachfragen.

Die Risikobereitschaft variiert allerdings je nach Land und Lage der Investition, wobei zu beobachten ist, dass Inves-

toren eher dazu bereit sind, ein Risiko bei der Vermietungssituation als bei der Lage des Objektes einzugehen. Trotz ansteigendem Interesse spiegeln die momentanen Preise weiterhin die höheren Risiken, die mit einer Immobilieninvestition verbunden sind, wider. Zusätzlich bleibt die Finanzierungssituation schwierig.

Spitzenrenditen in Europa



Frankreich, Charenton-le-Pont,  
avenue de la Liberté



## Anlageziele und Fondsstrategie

**A**nlageziel des AXA Immoselect war, Immobilien in Europa zu erwerben und zu verwalten. Der Fokus lag dabei auf Büroimmobilien. Ergänzend wurde in gemischt genutzte Objekte, Einzelhandelsflächen sowie Logistik- und Hotelimmobilien investiert. Die Strategie der Kapitalanlagegesellschaft war, ein nach Nutzungsarten, Mietvertragslaufzeiten und Ländern diversifiziertes Immobilienportfolio auf- und auszubauen sowie dessen Attraktivität und Ertragsfähigkeit zu erhalten.

Mit der Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens hat sich die Strategie des AXA Immoselect grundlegend geändert. Ziel ist jetzt, alle Immobilien bis zum Kündigungsstichtag, dem 20. Oktober 2014, zu bestmöglichen Preisen zu veräußern. Das Immobilienportfolio wird weiterhin professionell bewirtschaftet, allerdings mit einer angepassten Strategie, um so schnell wie möglich opti-

male Kaufpreise zu erzielen. Im Berichtshalbjahr ist es uns mit diesem Konzept gelungen, weitere 16 Objekte zu veräußern.

Auch in Zukunft werden wir bei den Verkäufen darauf achten, angemessene Preise zu erzielen. Wir gehen aber davon aus, dass die Verkehrswerte in der derzeitigen Marktsituation schwer zu erreichen sind.

Die künftige Fondsperformance wird aufgrund der Auflösung des Sondervermögens im Wesentlichen von den erzielten Immobilienverkaufspreisen abhängen. Wegen der anhaltenden Unsicherheit an den Immobilienmärkten ist die Wertentwicklung aber nicht prognostizierbar.

Dabei ist auch zu beachten, dass durch die zukünftigen Kapitalrückzahlungen das Sondervermögen sukzessive verringert wird und sich bei geringerem Fondsvermögen etwaige Vermögensänderungen verhältnismäßig stärker auswirken.

In Anlehnung an die Neuregelung in § 81a Abs. 4 InvG war beabsichtigt, die durch Verkäufe gewonnene Liquidität möglichst halbjährlich an die Anleger auszuzahlen. Häufigkeit und Höhe der Kapitalauszahlungen hängen aber davon ab, wie viel Liquidität sich durch die Verkaufstätigkeiten im Fonds befindet. Dies hatte zur Folge, dass entgegen den ursprünglichen Planungen die erste Teilrückzahlung erst im Dezember 2012 stattfand. Die zweite Rückzahlung folgte im Juli 2013, die dritte ist für den Dezember 2013 geplant. Zu beachten ist allerdings, dass von der geschaffenen Liquidität u.a. Beträge einbehalten werden müssen, die für die weitere ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung, für Gewährleistungszusagen aus den Veräußerungsgeschäften und für zu erwartende Auseinandersetzungskosten benötigt werden. In den Beträgen berücksichtigt sind ebenfalls die Kosten, die durch die Übertragung der am Ende der Liquidationsfrist verbleibenden Immobilien (direkt und indirekt gehalten) auf die Depotbank

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



entstehen (u. a. Grunderwerbsteuer). Die ordentliche Bewirtschaftung des Immobilienportfolios darf zu keinem Zeitpunkt gefährdet werden. Ebenfalls ist zu beachten, dass im Zuge der Liquidation des Fonds Finanzierungen zurückgeführt werden müssen und dafür Liquidität eingeplant werden muss. Aufgrund der Liquidation des Sondervermögens mit der Folge, dass alle Immobilien verkauft werden, wurden bereits im Fondsgeschäftsjahr 2012/2013 für alle ausländischen Objekte und Objekte inländischer Kapitalgesellschaften Rückstellungen für potenzielle Steuern auf Veräußerungsgewinne gebildet (siehe Textbox „Risikovorsorge für Steuer auf Veräußerungsgewinne“ auf Seite 46).

### Besondere Vorkommnisse

**D**as Assetmanagement (einschließlich Neuverhandlung und Abschluss von Mietverträgen) für die französischen Objekte des Sondervermögens ist an AXA Real Estate Investment Managers France s. a. (AXA REIM) ausgelagert. AXA REIM hat mit dem Generalmieter der Büroimmobilie 14–18 Rue Rouget de Lisle in Issy-les-Moulineaux die Mietkonditionen neu verhandelt und Ende Dezember 2012 fixiert. Neben einer Verlängerung um weitere neun Jahre wurde eine einjährige mietfreie Zeit vereinbart, beginnend rückwirkend zum 1. Oktober 2012.

Darüber wurde zwar das Fondsmanagement, nicht aber die Fondsbuchhaltung informiert. Durch diesen Übermittlungsfehler wurde der Mietertrag in der Buchhaltung zu hoch ausgewiesen. In der ersten Jahreshälfte 2013 blieb der Fehler, nicht zuletzt durch anfängliche Überzahlungen

des Mieters, unentdeckt. Im dritten Quartal wurde dann für die laut Buchhaltung hohen aufgelaufenen Forderungen eine Stellungnahme von AXA REIM angefordert. Dadurch wurde der Fehler aufgedeckt.

Notwendig wurde eine Korrekturbuchung in Höhe von ca. 7,2 Mio. EUR, die zum 31. Oktober 2013, dem Stichtag des vorliegenden Halbjahresabschlusses, vorgenommen wurde. Damit bildet der Anteilpreis die Situation bei der Immobilie in Issy-les-Moulineaux jetzt wieder korrekt ab. Die zu viel berechnete Verwaltungs- und Depotbankvergütung wurden dem Sondervermögen wieder gutgeschrieben. Somit entstand für den Anleger kein Schaden.

Neben der Depotbank wurde auch die BaFin informiert. Der Vorfall wird durch unser Risikomanagement und die Complianceabteilung weiter untersucht. Es werden Prozessanpassungen eingeleitet, um ähnliche Übermittlungsfehler in Zukunft zu vermeiden.

## Mittelaufkommen und Anlegerstruktur

**A**ufgrund der Liquidation des Fonds werden keine weiteren Anteile ausgegeben. Im Berichtszeitraum gab es deshalb keine Mittelzuflüsse.

Die Anlegerstruktur ist geprägt durch einen hohen Anteil an Privatanlegern, die über Kreditinstitute und freie Berater bzw. Beratungsplattformen betreut werden. Dieses Segment macht rund 80% aller Anteile aus. Die restlichen Anteile in Höhe von rund 20% werden von semi-institutionelle Anlegern (z.B. Dachfonds, Vermögensverwalter) bzw. von institutionellen Anlegern (z.B. als Eigenanlage) gehalten.

### **Aussetzung der Anteilscheinrücknahme/ Anteilscheinausgabe**

Die Rücknahme der Anteilscheine des AXA Immoselect ist seit dem 17. November 2009, die Ausgabe von Anteilschei-

nen seit dem 27. April 2011 ausgesetzt. Damit bestanden beide Aussetzungen während des gesamten Berichtszeitraums.

### **Liquidation des Fonds**

Der Auflösung des Fonds geht die Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens nach § 38 Abs. 1 InvG in Verbindung mit § 16 Abs. 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) voraus. Diese wurde am 19. Oktober 2011 beschlossen.

Mit Ablauf des erklärten Kündigungstichtages 20. Oktober 2014 erlischt das Verwaltungsrecht der Kapitalanlagegesellschaft mit der Folge, dass per Gesetz das Sondervermögen und damit die dann noch im Sondervermögen befindlichen Objekte auf die jeweilige Depotbank übergehen (§ 39 Abs. 1 InvG). Dieses Verfahren ist im Verkaufsprospekt des AXA Immoselect und in den AVB des Fonds (§ 16 Abs. 3) beschrieben.

Da die Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens einen außergewöhnlichen Umstand gem. § 37 Abs. 2 InvG und § 12 Abs. 4 der AVB des AXA Immoselect darstellt, wurde zeitgleich die endgültige Aussetzung der Rücknahme und Ausgabe von Anteilscheinen beschlossen.



Italien, Mailand, „nhow-Hotel“

## Immobilienportfolio

### Länderstruktur

Am 31. Oktober 2013, zum Ende des Berichtshalbjahres, besteht das Immobilienportfolio des AXA Immoselect noch aus 39 direkt bzw. über Immobiliengesellschaften gehaltenen Immobilien. Im Berichtszeitraum wurden 16 Immobilien verkauft.

Dies hatte deutliche Verschiebungen der Länderstruktur zur Folge. Die Anteile Frankreichs und der Niederlande sind

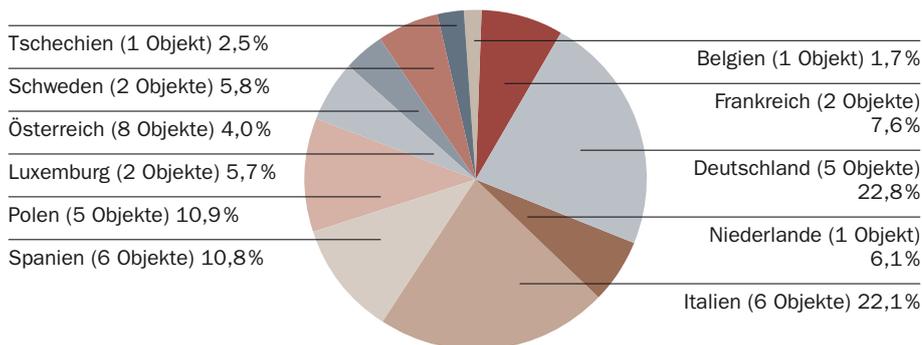
nach den Verkäufen von drei bzw. sieben Objekten deutlich zurückgegangen, aber auch der Anteil Österreichs hat sich durch die Trennung von vier Positionen verringert. Spitzenreiter ist jetzt – trotz zweier Verkäufe – Deutschland, gefolgt von Italien, wo wir angesichts der schlechten Verfassung des Immobilienmarkts im Berichtshalbjahr kein Objekt veräußert haben. Fast die Hälfte des Verkehrswerts des Restportfolios entfällt jetzt auf diese beiden Länder, deren Portfolioanteile am 31. Oktober 2013 signifikant höher waren als vor sechs Monaten. Auch die

Anteile Polens, Spaniens, Schwedens, Luxemburgs, Tschechiens und Belgiens sind aufgrund der Verkäufe in anderen Ländern gestiegen.

Insgesamt ist der Verkehrswert des Immobilienportfolios im Berichtshalbjahr von 2.137,2 Mio. EUR auf 1.334,7 Mio. EUR zurückgegangen. Davon entfielen rund 525,6 Mio. EUR auf Verkaufserlöse. Die verbleibenden 276,9 Mio. EUR ergaben sich aus Verkehrswertänderungen.

### Länderstruktur des Immobilienportfolios

Angaben in % der Immobilienverkehrswerte (inklusive Beteiligungen)



Land	Anteil am 31.10.2013	Anteil am 30.04.2013
Frankreich	7,6%	29,4%
Deutschland	22,8%	18,4%
Niederlande	6,1%	13,5%
Italien	22,1%	12,3%
Spanien	10,8%	6,0%
Polen	10,9%	5,2%
Luxemburg	5,7%	4,9%
Österreich	4,0%	4,8%
Schweden	5,8%	2,9%
Tschechien	2,5%	1,4%
Belgien	1,7%	1,2%
<b>Summe</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Deutschland, Bad Homburg,  
Kaiser-Friedrich-Promenade



### Wirtschaftliche Altersstruktur

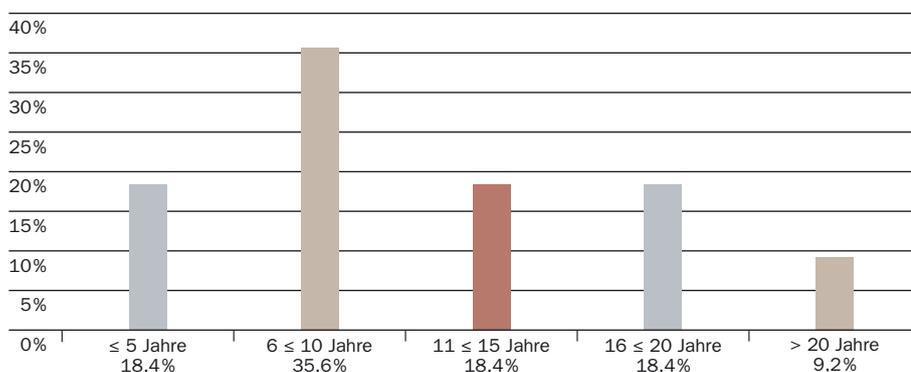
Am Berichtsstichtag waren rund 54% des Immobilienportfolios des AXA Immo-select höchstens zehn Jahre alt, ein Rückgang um etwa acht Prozentpunkte. Der Anteil älterer Immobilien ist entsprechend gestiegen. Diese Veränderung spiegelt zweierlei wider: Zum einen sind alle Fondsimmobilen seit dem letzten Bericht entsprechend geworden, zum

anderen waren jüngere Immobilien tendenziell leichter zu verkaufen.

Ein hohes Alter ist aber nicht in jedem Fall ein Verkaufshindernis. Im Berichtshalb-jahr gelang es uns, für drei vor mehr als 20 Jahren errichtete Gebäude Käufer zu finden. Der Portfolioanteil dieser Altersklasse ging daher ebenfalls zurück – von 13,4 auf 9,2%.

### Wirtschaftliche Altersstruktur des Immobilienportfolios

Angaben in % der Immobilienverkehrswerte (inklusive Beteiligungen)



### Größenklassen

Im Berichtshalbjahr haben wir uns von der, zum Zeitpunkt der Veräußerung, größten verbliebenen Position des Sondervermögens getrennt, einem Büroobjekt in Paris, Colombes. Das größte Einzelinvestment ist jetzt eine gut 52-prozentige Beteili-

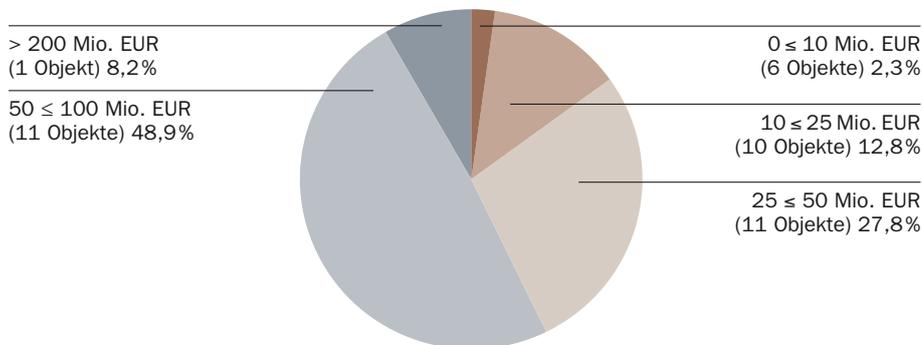
gung an einem Bürogebäude in der Düsseldorfener Wilhelm-Bötzkens-Straße.

Ansonsten enthält das Portfolio jetzt keine Objekte mit Verkehrswerten von mehr als 100 Mio. EUR. Die drei mittleren Größenklassen (10–25 Mio. EUR,

25–50 Mio. EUR und 50–100 Mio. EUR) waren am 31. Oktober 2013 mit etwa gleich vielen Objekten im Sondervermögen vertreten. Der Portfolioanteil der elf Objekte mit Verkehrswerten zwischen 50 und 100 Mio. EUR war mit fast 50% des Immobilienvermögens naturgemäß am größten.

### Größenklassen der Fondsimmobilien<sup>1)</sup>

Angaben in % der Immobilienverkehrswerte (inklusive Beteiligungen)



Größenklassen	Anteil am 31.10.2013	Anteil am 30.04.2013
0 ≤ 10 Mio. EUR	2,3%	1,3%
10 ≤ 25 Mio. EUR	12,8%	12,1%
25 ≤ 50 Mio. EUR	27,8%	29,2%
50 ≤ 100 Mio. EUR	48,9%	40,2%
100 ≤ 150 Mio. EUR	0,0%	4,6%
150 ≤ 200 Mio. EUR	0,0%	7,5%
> 200 Mio. EUR	8,2%	5,1%
<b>Summe</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

<sup>1)</sup> Indirekt gehaltene Immobilien werden den Größenklassen entsprechend ihren Gesamtverkehrswerten zugeordnet, bei den Prozentanteilen aber nur mit der Beteiligungsquote des Sondervermögens berücksichtigt. Dies erklärt, weshalb nur 8,2% auf die größte Größenklasse entfallen: AXA Immoselect hält am einzigen Objekt dieser Kategorie nur 52,125%.



Niederlande, Rotterdam, Hofplein

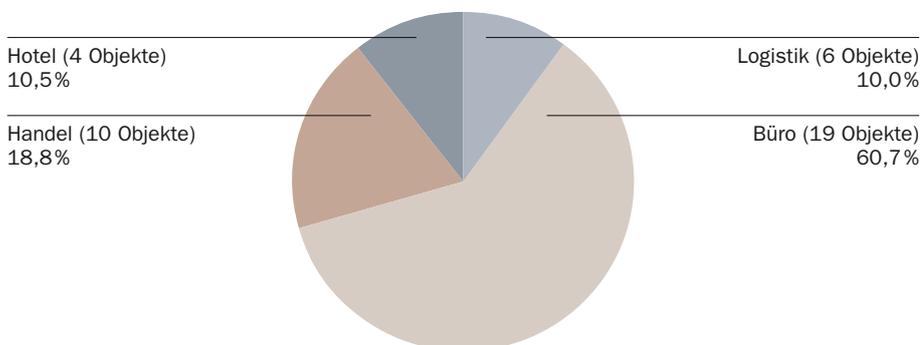
**Nutzungsarten**

Da wir im Berichtszeitraum überdurchschnittlich viele Büroobjekte verkauft haben, ist ihr Portfolioanteil von 68,3% (31 Objekte) auf 60,7% (19 Objekte) zu-

rückgegangen. Noch immer stellen Büroimmobilien aber fast zwei Drittel des Portfoliovolumens, gefolgt vom Handel mit 18,8% (zehn Objekte). Hinzu kommen Hotel- und Logistikimmobilien.

**Nutzungsarten der Fondsimmobilien**

Angaben in % der Immobilienverkehrswerte (inklusive Beteiligungen)



Aggregierte Nutzungsarten	Anteil am 31.10.2013	Anteil am 30.04.2013
Büro	60,7%	68,3%
Handel	18,8%	17,7%
Hotel	10,5%	7,4%
Logistik	10,0%	6,6%
<b>Summe</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>



Österreich, Wals, „Airport Business Point“

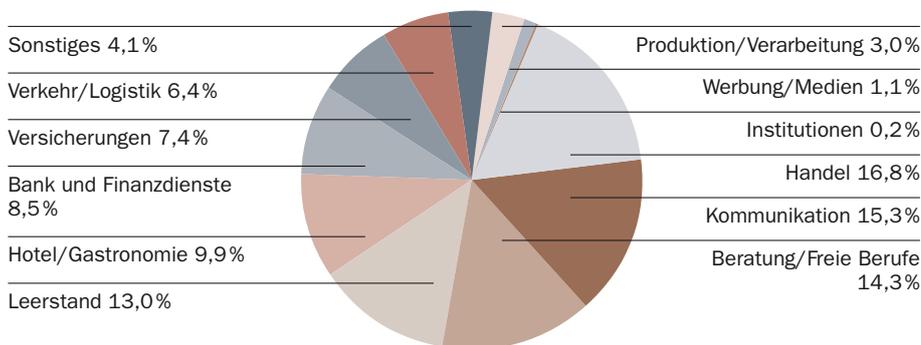
### Branchenstruktur der Mieterträge

Aufgrund der Liquidation des Sondervermögens sind die Anteile der einzelnen Branchen am Gesamtmietsertrag nicht mehr das Ergebnis einer gezielten Branchenallokation des Fondsmanagements, sondern das Residuum der Verkaufsent-

scheidungen. Insgesamt halten sich die Verschiebungen der Branchenstruktur in Grenzen. Die Anteile der Dienstleistungsbranchen sind aber insgesamt leicht zurückgegangen, da wir uns von überdurchschnittlich vielen Büroobjekten getrennt haben.

### Branchenstruktur der Mieterträge

Angaben in % der Nettosollmiete





Österreich, Wien, Billrothstraße

## Immobilientransaktionen

### Ankaufstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2012/2013 haben wir keine Immobilien erworben.

### Verkaufstätigkeit

In der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2013/2014 haben wir 16 Objekte für insgesamt 525,6 Mio. EUR verkauft. Ihr Verkehrswert betrug zusammen 714,3 Mio. EUR. Damit haben wir uns seit Bekanntgabe der Liquidation am 20. Oktober 2011 von 27 Objekten getrennt (Verkaufspreise insgesamt 1.132,7 Mio. EUR, gegenüber zuletzt veröffentlichten Verkehrswerten von insgesamt 1.364,6 Mio. EUR).

Die 16 Verkäufe im Einzelnen:

Juni 2013

#### Österreich, Wien, Billrothstraße

Den Kaufpreis für die gemischt genutzte Immobilie mit einer Mietfläche von ca.

2.900 m<sup>2</sup> haben wir am 6. Juni 2013 erhalten. Der erzielte Preis entsprach etwa dem im April 2013 vom Sachverständigenausschuss ermittelten Verkehrswert von 6,2 Mio. EUR. Damit hatte der Verkauf dieser Immobilie keine Auswirkung auf den Anteilscheinpreis. Am 6. Juni 2013 gingen Nutzung und Lasten auf den neuen Eigentümer über.

Juni 2013

#### Deutschland, Düsseldorf, „Grafenberger Höfe“

Der Verkaufspreis für das Büroensemble lag bei 30,5 Mio. EUR, etwa 21% unter dem Verkehrswert von 38,6 Mio. EUR. Die Hauptgründe für die Abweichung waren das recht hohe Anschlussvermietungsrisiko des Objekts und die weiterhin angespannte Marktlage am Bürostandort Düsseldorf-Grafenberg. Im Rahmen des strukturierten Verkaufsprozesses wurden mehr als 40 potenzielle Käufer angesprochen. Viele Interessenten zogen aber ihre Angebote zurück oder gaben gar keines ab.

Juni 2013

#### Frankreich, Colomnes, rue du Débarcadère

Die Büroimmobilie nordwestlich von Paris war zum Zeitpunkt des Verkaufs das größte Einzelinvestment des AXA Immo-select. Bei dem Objekt wurde von Kaufinteressenten ein erhebliches Anschlussvermietungsrisiko für über 50% der Mietfläche gesehen. Es war nicht zu erwarten, dass sich die Vermietungssituation im verbleibenden Liquidationszeitraum maßgeblich verbessert. Der Verkaufspreis von 126,5 Mio. EUR lag daher ebenfalls etwa 21% unter dem zuletzt festgestellten Verkehrswert von 160,5 Mio. EUR. Mit diesem Verkauf wurde eine Finanzierung in Höhe von 70 Mio. EUR vorzeitig zurückgeführt.

Juli 2013

#### Niederlande-Portfolio

Am 21. Juni 2013 wurde ein Vertrag über den Verkauf von insgesamt sieben Objekten in den Niederlanden abge-



Frankreich, Saint-Denis, „Innovatis 2“

schlossen. Es handelt sich hierbei um sechs Bürogebäude sowie eine Einzelhandelsimmobilie: den Mexx-Bürokomplex in Amsterdam, ein weiteres Bürogebäude in der Amsterdamer Karperstraat, ein Bürogebäude in Den Haag, eines in Arnheim, den Chelsea-Bürokomplex im Plaspoelpolder-Büropark in Rijswijk, ein Bürogebäude in Rotterdam sowie das Suydersee-Einkaufszentrum in Dronten. Aufgrund der angespannten Lage am niederländischen Immobilienmarkt haben wir uns trotz eines durchschnittlichen Abschlags von 45,7% auf den letzten festgestellten Verkehrswert zum Verkauf entschlossen. Der erzielte Kaufpreis lag somit bei ca. 140 Mio. EUR.

August 2013

**Deutschland, Hattersheim,  
Philipp-Reis-Straße**

Insbesondere die für einen Kaufinteressenten unkomfortable Vermietungssitu-

ation mit einem Leerstand von ca. 15% (seit Oktober 2013) und die nur noch durchschnittlich für drei Jahre gesicherten Erträge aus den bestehenden Mietverträgen führten zu einem Verkaufspreis unter dem zuletzt im August 2012 von den unabhängigen Gutachtern festgestellten Verkehrswert (11,4 Mio. EUR, d.h. 42,6% Abschlag). Der Käufer ist eine internationale Immobilien- und Beteiligungsgesellschaft, die das Objekt für ein von ihr verwaltetes Immobiliensondervermögen erworben hat.

September 2013

**Frankreich, Saint-Denis, „Innovatis 2“**

Im Vorfeld des Verkaufes dieser Büroimmobilie hatte das Fondsmanagement entschieden, die bestehenden Mietverhältnisse vorzeitig aufzulösen. Nur so war es möglich, die für einen erfolgreichen Verkauf notwendige Vollvermietung an die französischen Eisenbahngesellschaft

SNCF zu erreichen. Dies führte zu einem Verkaufspreis von rund 93 Mio. EUR, ca. 7,4% über dem von den unabhängigen Gutachtern zuletzt im Januar 2013 festgestellten Verkehrswert in Höhe von ca. 86,8 Mio. EUR. Käufer ist eine der führenden Verwaltungsgesellschaften für französische Spareinlagen, Pensions- und private Investmentfonds.

September 2013

**Frankreich, Paris Issy-les-Moulineaux,  
„Les Tropic“**

Zur Vorbereitung für den Verkauf wurde nach langen Verhandlungen eine vorzeitige Mietvertragsverlängerung bis September 2021 erreicht und so eine wesentliche Voraussetzung für den Verkauf geschaffen. Der Verkaufspreis liegt mit 77 Mio. EUR zwar knapp unter dem im Januar 2013 festgestelltem Verkehrswert von 80 Mio. EUR, doch hat die Immobilie über ihre Haltedauer im Portfolio auch

Österreich, Wals, „Wals Trade Center“



aufgrund ihrer stabilen Mieterträge einen positiven Deckungsbeitrag geleistet. Der Käufer ist eine französische Versicherungsgesellschaft, die in keiner Verbindung zur AXA Gruppe steht.

September 2013

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

Der zuletzt veröffentlichte Verkehrswert der drei Objekte lag bei rund 62,8 Mio. EUR. Letztlich kamen die Immobilien aufgrund ihrer Mischnutzung mit Hotel, Gastronomie, Büro, Fitness- und einem Bowling-Center aber nur für einen sehr kleinen Investorenkreis in Frage. Hinzu kamen eine Leerstandsquote von ca. 18% und vergleichsweise kurze Mietvertragslaufzeiten. Zudem konzentriert sich die Nachfrage in Österreich seit der Finanzkrise fast ausschließlich auf absolute Spitzenlagen. Aufgrund der kur-

zen Mietvertragslaufzeiten war auf absehbare Zeit keine signifikante Verbesserung der Mietvertragsituation und damit auch der möglichen Verkaufspreise zu erwarten. Am Ende gelang uns der Verkauf für ca. 41 Mio. EUR. an eine österreichische Privatperson.

Zum Berichtszeitpunkt stehen wir bei einer Reihe von Objekten in konkreten Verhandlungen mit potenziellen Interessenten. Trotz der noch immer schwierigen Marktlage sehen wir gute Chancen, weitere Immobilien zu veräußern.



Luxemburg, Luxemburg-Strassen,  
„Espace Strassen“

## Vermietungssituation

**A**uch die Vermietungssituation ist bei einem in Liquidation befindlichen Portfolio das Residuum der Verkaufsentscheidungen.

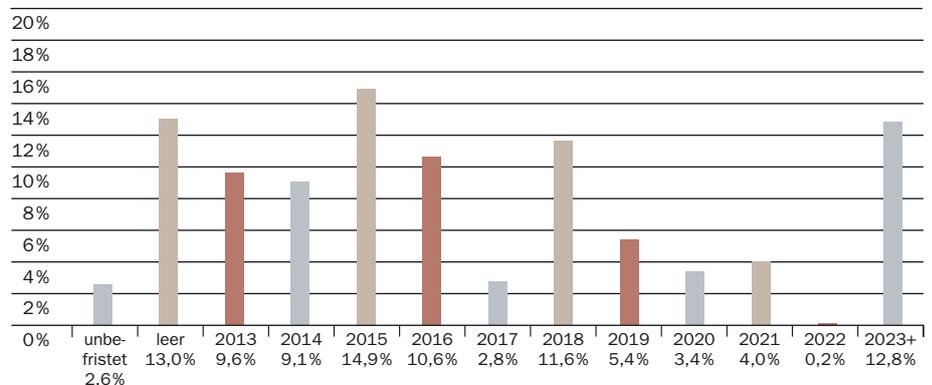
Nachdem wir im Geschäftsjahr 2012/2013 zahlreiche Objekte neu- bzw. anschlussvermietet und damit auf den Verkauf vorbereitet hatten, haben wir uns im Berichtshalbjahr von vielen dieser Objekte getrennt. Im Restportfolio sind daher kurze Vertragslaufzeiten überrepräsentiert, doch enthält es mit 12,8% auch einen hohen Anteil von Objekten, die über das Jahr 2023 hinaus vermietet sind.

Der größte Mieter trägt zurzeit rund 7,5% zum Gesamtmietertrag des Sondervermögens bei. Die Restlaufzeit (erste Kündigungsmöglichkeit) des Mietvertrages beträgt rund 4,7 Jahre.

Unterdessen hat sich die Leerstandsquote gegenüber dem Ende des Geschäftsjahres 2012/2013 nur leicht erhöht – um 1,1 Prozentpunkte auf 13% auf Basis der Bruttosollmiete. Dies ist nicht überraschend, da vermietete Objekte in der Regel leichter zu veräußern sind als leerstehende.

### Laufzeit der Mietverträge<sup>1)</sup>

Angaben in % der Nettosollmiete



<sup>1)</sup> Basis: Mietvertragslaufzeiten bis zur ersten Sonderkündigungsmöglichkeit bzw. bis zum Mietvertragsende

Die folgende Liste enthält alle Objekte mit einem Leerstand von mehr als 33%:

### Leerstand >33%

Angaben in % der Bruttosollmiete

Land	Stadt	Straße	Leerstand in %
Belgien	Brüssel	110, avenue des Communautés / 22, rue de Bretagne	92,5%
Italien	Tortona	Strada Statale 10	76,1%
Spanien	Madrid/Getafe	Centro Logistico de Abastecimiento, Calle Zujar No. 1	63,3%
Spanien	Barcelona	Avenida de las Garrigas 33	55,2%
Luxemburg	Luxemburg/Strassen	7, rue de Primeurs	45,4%
Polen	Warschau	Bitwy Warszawskiej 1920 r Nr. 7, 7a, 7b	45,1%
Österreich	Salzburg	Münchner Bundesstraße 114; 114a und b	40,5%
Spanien	Madrid	Avenida del Acero 10–12	38,2%

## Liquidität

**D**er AXA Immoselect hält per 31. Oktober 2013 eine Liquidität von ca. 539,6 Mio. EUR. Das entspricht einem Anteil am Wert des Sondervermögens von 30,1%.

Die Liquiditätsanlagen umfassen ausschließlich Bankguthaben, welche in Sichteinlagen, Tages- und Festgeldern investiert sind. Zur Minimierung des Ausfallrisikos erfolgt eine Bonitätsprüfung

der Banken, die für die Liquiditätsanlagen genutzt werden. Darüber hinaus wird für jede Bank eine spezifische Anlagegrenze definiert. Zur Optimierung der Liquiditätsrendite werden für jede Festgeldanlage die aktuellen Konditionen verschiedener Banken verglichen.

Zur Wahrung der konservativen Ausrichtung des AXA Immoselect wird auf komplexe, weniger liquide und weniger wertstabile Anlageprodukte verzichtet.

## Finanzierung

Die Fremdfinanzierungsquote beträgt derzeit 10,7% gegenüber 13% zum 30. April 2013.

Zum Berichtsstichtag bestehen zwölf Darlehen bei sechs verschiedenen Banken.

Aufgrund der teilweise kreditvertraglich vereinbarten Finanzierungskennziffern müssen unter Umständen vorzeitige (Teil-)Rückzahlungen auf Darlehen geleistet werden. Zusätzlich ist aufgrund der Liquidation des AXA Immoselect nicht auszuschließen, dass vorzeitige Darlehensrückführungen, unabhängig vom Ver-

kauf des finanzierten Objekts, notwendig werden.

Die am 19. Oktober 2011 beschlossene Liquidation des AXA Immoselect hat Auswirkungen auf die Finanzierungsstrategie. Es sind keine neuen Finanzierungen vorgesehen. Mit dem Verkauf von finan-

### Übersicht Kredite

	Kreditvolumen direkt in EUR	Verhältnis zu den Verkehrswerten aller Immobilien in %	Kreditvolumen indirekt (über Immobilien- Gesellschaften) in EUR	Verhältnis zu den Verkehrswerten aller Immobilien in %	Kreditvolumen gesamt in EUR	Verhältnis zu den Verkehrswerten aller Immobilien in %
EURO-Kredite Inland	0	0,0	0	0,0	0	0,0
EURO-Kredite Ausland	0	0,0	143.235.699	10,7	143.235.699	10,7
Fremdwährungskredite	0	0,0	0	0,0	0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>143.235.699</b>	<b>10,7</b>	<b>143.235.699</b>	<b>10,7</b>

### Restlaufzeit der Zinsfestschreibung<sup>1)</sup>

	unter 1 Jahr in %	1–2 Jahre in %	2–5 Jahre in %	5–10 Jahre in %	über 10 Jahre in %
EURO-Kredite Inland	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
EURO-Kredite Ausland	74,3	25,7	0,0	0,0	0,0
Fremdwährungskredite	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

<sup>1)</sup> Die hier veröffentlichten Zahlen wurden exakt berechnet und anschließend gerundet, so dass Rundungsdifferenzen auftreten können.

Schweden, Arlöv, „Retail Park  
 ‚Stora Bernstorp‘ Haus 1, 2 und 5“



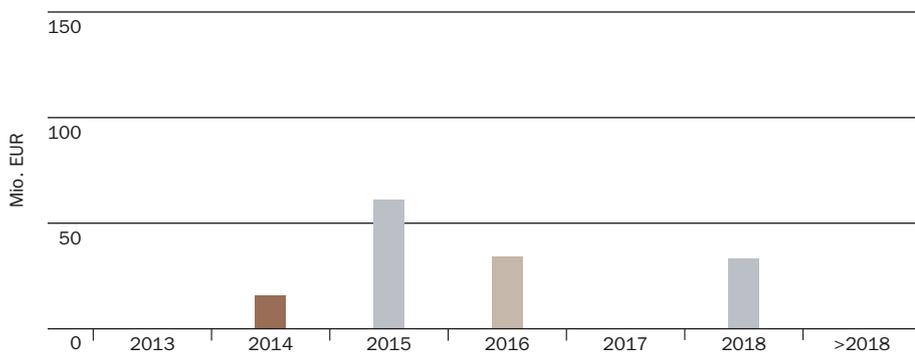
zierten Objekten wird in der Regel auch eine vorzeitige Rückführung der Finanzierungen erfolgen, die gegebenenfalls Vorfälligkeitsentschädigungen an die Banken auslösen. Der Verkauf von Objekten kann Einfluss auf die Finanzierungsquote haben – je nachdem zu welchem Zeit-

punkt finanzierte bzw. nicht finanzierte Objekte verkauft werden.

Im Berichtszeitraum wurden drei Darlehen vollständig getilgt. Seit Bekanntgabe der Liquidation wurden 628 Mio. EUR an Darlehen zurückgezahlt, davon entfallen

133,8 Mio. EUR auf das abgelaufene Geschäftshalbjahr. Die Finanzierungsquote ist seitdem von 25,6% auf 10,7% zurückgegangen. Durch die Darlehensrückführungen bestehen zum Stichtag auf Ebene des Sondervermögens keine Darlehensverhältnisse mehr.

Laufzeitende der Darlehen





Tschechien, Prag, „Oregon House“

## Währungssicherung

Für den AXA Immoselect wird eine risikominimierende Fremdwährungsstrategie verfolgt. Zum Berichtstichtag befinden sich 19,2% der Immobilienverkehrswerte außerhalb der Länder der Eurozone (Schweden, Tschechien und Polen). Die Wechselkursrisiken für Vermögenspositionen in Fremdwährung werden nahezu vollständig abgesichert. Das Absicherungsvolumen wird bei Bedarf – z.B. bei Verkehrswertänderungen – zeitnah angepasst.

Die Absicherung erfolgt über Devisentermingeschäfte (FX Forwards). Diese FX Forwards werden revolving jeweils mit

einer Laufzeit von maximal drei Monaten abgeschlossen und nach Laufzeitende durch jeweils einen neuen FX Forward ersetzt (so genannter Rollover). Diese Rollover führen je nach zwischenzeitlicher Währungskursentwicklung zu realisierten Gewinnen bzw. Verlusten und zu entsprechenden Liquiditätszuflüssen bzw. -abflüssen. Für diese potentiellen Zahlungen wird eine Liquiditätsreserve im Sondervermögen vorgehalten.

Das Ausfallrisiko des Devisengeschäftskontrahenten wird durch eine regelmäßige Bonitätsprüfung der Kontrahenten und durch den Abschluss von Vereinbarungen zur Stellung von Sicherheiten verringert.

Die in Tschechien und Polen liegenden Immobilien verfügen über eurogebundene Mietverträge. Die Ermittlung der Verkehrswerte erfolgt dementsprechend unabhängig von der Entwicklung der lokalen Währungen. Hier erfolgt keine Absicherung über Devisentermingeschäfte.

Beim Einsatz von Derivaten in dem Sondervermögen wendet AXA IM den einfachen Ansatz im Sinne der §§ 15 ff. Derivateverordnung (DerivateV) an.

## Übersicht Währungsrisiken

	Nettvermögen in Fremdwährung	Nettvermögen umgerechnet in EUR	Sicherungs- kontrakte in Fremd- währung	Nicht währungs- gesichertes Nettvermögen in Fremd- währung	Nicht währungs- gesichertes Nettvermögen in EUR	Sicherungsquote in % v. Netto- vermögen im Fremd- währungsraum	Verhältnis zum Fonds- vermögen in %
SEK	716.869.620	81.523.878	682.000.000	34.869.620	3.965.444	95,1	0,2

## Bestand der Währungskurssicherungsgeschäfte

## Offene Positionen am Stichtag

Währung	Volumen (Fremd- währung in Tsd.)	Kurswert Verkauf (Tsd. EUR)	Kurswert Stichtag (Tsd. EUR)	Unrealisiertes Ergebnis (Tsd. EUR)
SEK	682.000	77.765	77.554	211
<b>Summe offener Positionen</b>		<b>77.765</b>	<b>77.554</b>	<b>211</b>

## Beendete Sicherungsgeschäfte im Berichtszeitraum

Währung	Volumen (Fremd- währung in Tsd.)	Kurswert Verkauf (Tsd. EUR)	Kurswert Kauf (Tsd. EUR)	Realisiertes Ergebnis (Tsd. EUR)
SEK	1.331.000	156.141	153.593	2.548
<b>Summe beendete Positionen</b>		<b>156.141</b>	<b>153.593</b>	<b>2.548</b>



Spanien, Madrid, Avenida de Manoteras

## Fazit und Ausblick

Von den 66 Immobilien, die sich zu Beginn der Liquidation im Sondervermögen befanden, konnten 27 bis zum Ende des Berichtshalbjahres verkauft werden. Das Fondsmanagement befindet sich zurzeit über den Verkauf weiterer Immobilien in vielversprechenden Verhandlungen, auch über die verbliebenen Immobilien-Gesellschaften, die Darlehen aufgenommen hatten. Wenn diese Verkaufsverhandlungen erfolgreich abgeschlossen werden können, wäre ein weiterer wichtiger Meilenstein erreicht. Im Ergebnis müsste dann keine weitere Liquidität für Darlehensrückzahlungen mehr vorgehalten werden. Nach Abschluss der Verkaufsverhandlungen sind

daher weitere Kapitalrückzahlungen zu erwarten.

Zum Berichtsstichtag befanden sich noch 39 direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien im Sondervermögen. Noch steht nicht fest, ob der Verkauf aller Objekte bis zum Ende der Liquidationsphase am 20. Oktober 2014 gelingen wird. Es muss allerdings damit gerechnet werden, dass zumindest einige der Immobilien auf die Depotbank übergehen, zumal die Immobilien nicht um jeden Preis verkauft werden. Das Fondsmanagement geht davon aus, dass dies im Interesse der Anleger ist. So sehr die meisten Investoren an raschen Kapitalrückzahlungen interessiert sind, so wenig ist ihnen nach unserer Einschätzung daran gelegen, dass Immobilien

deutlich unter dem Preis verkauft werden, der bei einem Verkauf ohne starken Zeitdruck erzielt werden könnte.

Jedes Kaufangebot wird einer sorgfältigen Prüfung unterzogen. Berücksichtigt werden insbesondere der gebotene Preis und die Wahrscheinlichkeit, ob höhere Preise in den kommenden Monaten erzielt werden können sowie die Kosten der Übertragung der Immobilien auf die Depotbank, wenn diese bis zum 20. Oktober 2014 nicht verkauft worden sind. Dagegen wird das Interesse der Anleger an möglichst raschen Rückzahlungen berücksichtigt. Unter Würdigung dieser Aspekte entscheidet das Fondsmanagement im besten Interesse für den Anleger.



Italien, Mailand, „nhow-Hotel“

Auch zukünftig erhalten Sie umfassend und schnell Informationen über alle Verkäufe und andere wichtige Entwicklungen – im nächsten Jahresbericht, aber auch in den bis dahin erscheinenden Monatsberichten und Ad-hoc Mitteilungen.

Abschließend möchten wir noch kurz auf den europäischen Immobilienmarkt eingehen: Nach Jahren der Krise, die in einigen Ländern auch noch nicht vorüber ist, zeichnet sich allmählich eine leichte Entspannung ab. Die Investoren kehren zurück, nicht zuletzt aufgrund der extrem expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank, die langsam erste Erfolge

zeigt. Niedrige Zinsen sind gut für den Immobilienmarkt, und eine Konjunkturbelebung ist es selbstverständlich auch. Für die verbleibende Liquidationszeit ist das Fondsmanagement daher vorsichtig optimistisch, auch wenn die Erholung für den AXA Immoselect letztlich zu spät kommen dürfte.

Mit freundlichen Grüßen

AXA Investment Managers  
Deutschland GmbH

Geschäftsführung

Uwe Diehl

Matthias Leube

Christoph Mölleken

Gerald W. Springer

Achim Stranz

Immobilienverzeichnis zum 31.10.2013

Objektdaten						Ausstattungsmerkmale			Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)							
Nr.	Ort, Anschrift, Objektname	Art des Grundstückes <sup>1)</sup>	Projekt-/Bestandsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Klimaanlage	Personenaufzug	Lastenaufzug	Büro	Handel/Gastronomie	Hotel	Industrie	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>																
<b>Belgien</b>																
1	1200 Brüssel 110 avenue des Communautés / 22 rue de Bretagne	G		Mär. 04	2004	•	•	•	75%						22%	3%
<b>Deutschland</b>																
2	61348 Bad Homburg Kaiser-Friedrich-Promenade 69	G		Dez. 03	1990	•	•				100%					
3	01067 Dresden Devrienstraße 10–12, Kleine Packhofstraße 17 „Hotel Maritim“	G		Dez. 04	1913/1914/ 2006	•	•	•			100%					
4	80807 München Georg-Muche-Straße 3 „Parkstadt Schwabing“	G		Jan. 10	2009	•	•		93%			2%			5%	
<b>Frankreich</b>																
5	92100 Boulogne-Billancourt 40–42 quai du Point du Jour „Quai Ouest“	G		Jan. 05	1992/2002	•	•	•	100%							
<b>Italien</b>																
6	20144 Mailand Via Tortona 35 „nhow-Hotel“	G		Dez. 07	ca. 1900/ 2004/2005	•	•			7%	87%					6%
7	28047 Oleggio Via Canapi	G		Aug. 03	2003		•		4%			96%				
8	15057 Tortona Strada Statale 10 „Tortona Logistic Centrum“	G		Okt. 09	2009/2010		•		15%			85%				
<b>Niederlande</b>																
9	3811 LP Amersfoort Van Asch van Wijkstraat 55 „AGIS-Gebäude“	G		Mär. 07	1995/2005	•	•		91%						6%	3%
<b>Österreich</b>																
10	5162 Obertrum am See Gewerbestraße 1–14, Jakobistraße 9–15 „FMZ Obertrum“	G		Dez. 07	2005/2007	•		•		82%				13%		5%
11	5020 Salzburg Münchner Bundesstraße 114 „SMC I“	G		Mai 08	1984/2006								11%	89%		
12	5020 Salzburg Münchner Bundesstraße 114, 114a, 114b „SMC II“	G		Mai 08	2007					40%	59%	1%				
13	5073 Wals Franz-Brötner-Straße 12 „A1 Tradehall“	G		Dez. 07	2006		•		88%	12%						
14	5073 Wals Franz-Brötner-Straße 9 „A1 Tradepoint“	G		Dez. 07	2005		•	•						100%		
<b>Spanien</b>																
15	28806 Alcalá de Henares Rotonda de René Descartes „Alcala Garena“	G		Nov. 08	2001							100%				
16	19200 Azuqueca de Henares Avenida del Acero 10–12 „Miralcampo II“	G		Nov. 08	2001	•						100%				
17	08820 El Prat de Llobregat Avenida de las Garrigas 33 „Mas Blau II“	G		Nov. 08	2000	•						100%				
18	28906 Getafe Centro Logístico de Abastecimiento, Calle Zujar No. 1 „Getafe CLA“	G		Nov. 08	1995							100%				
19	28050 Madrid Avenida de Manoteras 40	G		Okt. 07	2006/2007	•	•	•		22%				73%	5%	

Nutzfläche			Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			Vermietung	Anschaffungsnebenkosten (ANK)							
Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Gewerbe m <sup>2</sup>	Wohnen m <sup>2</sup>	Gutachterlicher Verkehrswert zum Stichtag Tsd. EUR	Gutachterliche Bewertungsmiete zum Stichtag Tsd. EUR	Restnutzungsdauer Jahre	Leerstandsquote zum Stichtag in % der Brutto-sollmiete	Fremdfinanzierungsquote in %	ANK gesamt als absoluter Betrag Tsd. EUR	davon Gebühren und Steuern als absoluter Betrag Tsd. EUR	davon Sonstige Kosten als absoluter Betrag Tsd. EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK Tsd. EUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK Tsd. EUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum Jahre
4.194	14.361		22.400	1.926	61	92,5% <sup>5)</sup>								
5.193	11.785		22.290	1.696	47	0,0%								
5.852	25.916		62.200	4.636	53	0,0%								
3.659	11.319		30.000	1.940	66	13,7%								
2.405	15.481		74.200	6.080	54	0,0%								
12.462	26.365		47.400	3.601	63	4,9%								
60.040	41.328		14.700	1.493	40	3,5%								
197.188	103.021		41.900	3.924	57	73,6%								
11.820	31.974		80.900	5.793	59	0,0%								
17.405	6.757		11.110	775	53	16,8%								
4.433	3.866	242	4.090	297	53	1,2%								
8.363	4.350		8.750	608	64	34,6%								
2.670	1.931		2.060	150	63	4,5%								
1.303	1.599	235	3.400	247	52	0,0%								
94.200	51.496		32.750	2.575	38	7,8%								
59.780	36.990		14.530	1.373	38	33,5%								
28.400	17.100		12.420	1.026	37	46,2%								
43.120	33.066		17.280	1.587	32	55,7%								
7.489	12.728		37.700	2.629	64	4,5%								

Immobilienverzeichnis zum 31.10.2013

Objektdaten						Ausstattungsmerkmale			Art der Nutzung (in % der Nettosolllmiete)							
Nr.	Ort, Anschrift, Objektname	Art des Grundstückes <sup>1)</sup>	Projekt-/Bestandsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Klimaanlage	Personenaufzug	Lastenaufzug	Büro	Handel/Gastronomie	Hotel	Industrie	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere

II. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien mit Euro Währung

Deutschland

Firma: Feldmühleplatz 1 GmbH & Co. KG; Sitz: Im Mediapark 8a, D-50670 Köln																
20	40545 Düsseldorf Feldmühleplatz 1 „Feldmühle Office Building“	G		Okt. 07	1952/2004/ 2005	•	•	•	90%							10%
Beteiligung: 94,9%; Gesellschaftskapital: 89.422.082,62 EUR																
Firma: AXA Immoselect Hauptverwaltungsgebäude GmbH & Co. Objekt Düsseldorf, Uerdinger Straße KG; Sitz: Im Mediapark 8a, D-50670 Köln																
21	40474 Düsseldorf Wilhelm-Böttskes-Straße 1 / Uerdinger Straße 96 „Hauptverwaltung IKB“	G	4)	Mär. 07	1961/1996/ 1997/2000	•	•	•	100%							
Beteiligung: 52,2%; Gesellschaftskapital: 114.666.168,75 EUR																

Frankreich

Firma: Argiroc S.A.R.L. Courbevoie; Sitz: Coeur Défense Tour B – La Défense 4, 100, Esplanade du Général de Gaulle, F-92400 Courbevoie																
22	75001 Paris 11 boulevard de la Madeleine	G		Dez. 05	1900/1990	•	•		100%							
Beteiligung: 100,0%; Gesellschaftskapital: 16.546.892,93 EUR; Gesellschafterdarlehen: 9.000.000,00 EUR																

Italien

Firma: Iniziativa Tredici S.r.l.; Sitz: Corso di Porta Romana 68, I-20122 Milano																
23	24051 Antegnate Strada Statale 11 „BreBeMi / Bergamo“	G		Jul. 09	2008	•	•	•		100%						
Beteiligung: 90,0%; Gesellschaftskapital: 43.386.099,46 EUR; Gesellschafterdarlehen: 5.500.000,00 EUR																
Firma: La Scaglia S.r.l., Viterbo; Sitz: Corso di Porta Romana 68, I-20122 Milano																
24	00053 Civitavecchia Via Aurelia Nord Km 76 „La Scaglia“	G		Apr. 04	1998	•	•			100%						
Beteiligung: 100,0%; Gesellschaftskapital: 21.346.187,79 EUR; Gesellschafterdarlehen: 11.604.102,00 EUR																
Firma: PDM A – Parco dei Medici A S.r.l.; Sitz: Corso di Porta Romana 68, I-20122 Milano																
25	00148 Rom Viale Parco dei Medici 7, 37, 61 – Palazzina A	G		Feb. 05	1993	•	•		100%							
Beteiligung: 100,0%; Gesellschaftskapital: 46.720.906,77 EUR																

Luxemburg

Firma: AXA Immoselect Luxemburg 1 Strassen S.A.; Sitz: 121, avenue de la Faiencerie, L-1511 Luxemburg																
26	2361 Luxemburg-Strassen rue de Primeurs 5 „Espace Strassen“	G		Mär. 08	2008	•	•	•	74%			5%			20%	1%
27	2361 Luxemburg-Strassen rue de Primeurs 7 „Strassen Business Center“	G		Mär. 08	2004	•	•		76%			3%			21%	
Beteiligung: 100,0%; Gesellschaftskapital: 82.608.646,88 EUR																

Österreich

Firma: Baulandentwicklung Gdst 1682/6 GmbH & Co. KG; Sitz: Mariahilfer Straße 1A/25, A-1060 Wien																
28	5073 Wals Fachmarktstraße 1 „Office Atrium West – Gastro“	G		Dez. 07	2005	•	•	•		100%						
Beteiligung: 99,9%; Gesellschaftskapital: 10.282.620,00 EUR																
Firma: Baulandentwicklung Gdst 1682/5 GmbH & Co. KG; Sitz: Mariahilfer Straße 1A/25, A-1060 Wien																
29	5073 Wals Fachmarktstraße 3–3a „Office Atrium West – Büro“	G		Dez. 07	2005		•		100%							
Beteiligung: 99,9%; Gesellschaftskapital: 5.056.006,93 EUR																
Firma: Airport Business Point Baulandentwicklungs GmbH & Co. KG; Sitz: Mariahilfer Straße 1A/25, A-1060 Wien																
30	5073 Wals Fachmarktstraße 3–3a / Kinostraße 13 „Airport Business Point“	G		Dez. 07	2005	•	•	•		100%						
Beteiligung: 99,9%; Gesellschaftskapital: 15.872.497,49 EUR																

Spanien

Firma: Astroceres Inversiones 2005 SL, Madrid; Sitz: Paseo de la Castellana 93, 6a planta, E-28046 Madrid																
31	02006 Albacete Centro Comercial Imaginalia Poligono Campollano	G		Dez. 05	2005	•	•			100%						
Beteiligung: 100,0%; Gesellschaftskapital: 15.915.429,91 EUR; Gesellschafterdarlehen: 14.500.000,00 EUR																

Nutzfläche			Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			Vermietung		Anschaffungsnebenkosten (ANK)						
Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Gewerbe m <sup>2</sup>	Wohnen m <sup>2</sup>	Gutachterlicher Verkehrswert zum Stichtag Tsd. EUR	Gutachterliche Bewertungsmiete zum Stichtag Tsd. EUR	Restnutzungsdauer Jahre	Leerstandsquote zum Stichtag in % der Bruttosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in %	ANK gesamt als absoluter Betrag Tsd. EUR	davon Gebühren und Steuern als absoluter Betrag Tsd. EUR	davon Sonstige Kosten als absoluter Betrag Tsd. EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK Tsd. EUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK Tsd. EUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum Jahre
15.447	24.574		85.380 <sup>6)</sup> (81.026) <sup>7)</sup>	4.498 <sup>6)</sup> (4.268) <sup>7)</sup>	72	0,0%								
25.026	71.947	166	209.000 <sup>6)</sup> (109.088) <sup>7)</sup>	11.307 <sup>6)</sup> (5.901) <sup>7)</sup>	64	0,0%								
773	2.312		26.700	1.537	57	0,0%								
70.213	39.038		89.240 <sup>6)</sup> (80.316) <sup>7)</sup>	7.000 <sup>6)</sup> (6.300) <sup>7)</sup>	56	2,7%	41,0%							
32.565	15.862		24.260	2.228	35	6,4%								
44.348	32.738		86.210	6.842	50	0,0%	42,7%							
8.979	12.093		58.000	3.907	65	0,0%								
3.143	4.387		18.070	1.298	61	45,4%								
2.819	2.599		8.400 <sup>6)</sup> (8.392) <sup>7)</sup>	604 <sup>6)</sup> (604) <sup>7)</sup>	62	24,6%								
2.951	2.312		4.380 <sup>6)</sup> (4.376) <sup>7)</sup>	310 <sup>6)</sup> (310) <sup>7)</sup>	62	8,4%								
4.466	3.935		13.130 <sup>6)</sup> (13.117) <sup>7)</sup>	838 <sup>6)</sup> (837) <sup>7)</sup>	62	4,8%								
54.292	27.086		29.110	2.755	52	22,4%								

Immobilienverzeichnis zum 31.10.2013

Objektdaten						Ausstattungsmerkmale			Art der Nutzung (in % der Nettosolllmiete)							
Nr.	Ort, Anschrift, Objektname	Art des Grundstückes <sup>1)</sup>	Projekt-/Bestandsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Klimaanlage	Personenaufzug	Lastenaufzug	Büro	Handel/Gastronomie	Hotel	Industrie	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien mit anderer Währung

Polen																
Firma: Europolis Bitwy Warszawskiej Sp. z.o.o.; Sitz: Ul. Emilii Plater 53, PL-00-113 Warszawa																
32	00-121 Warschau Bitwy Warszawskiej 1920 r Nr. 7, 7a, 7b „Bitwy Warszawskiej“	G <sup>2)</sup>		Feb. 07	2001	•	•		88%	1%		2%			9%	
Beteiligung: 49,0%; Gesellschaftskapital: 10.717.596,91 EUR																
Firma: Europolis Sienna Center Sp. z.o.o.; Sitz: Ul. Emilii Plater 53, PL-00-113 Warszawa																
33	00-121 Warschau Sienna 73-75 „Sienna Center“	G <sup>2)</sup>		Feb. 07	1997	•	•		90%			1%			7%	2%
Beteiligung: 49,0%; Gesellschaftskapital: 14.362.358,86 EUR																
Firma: Europolis Saski Crescent Sp. z.o.o.; Sitz: Ul. Emilii Plater 53, PL-00-113 Warszawa																
34	00-121 Warschau Ul. Krolewska 16 „Saski Crescent“	G <sup>2)</sup>		Feb. 07	2003	•	•		88%			1%			9%	2%
Beteiligung: 49,0%; Gesellschaftskapital: 15.808.594,05 EUR																
Firma: Europolis Saski Point Sp. z.o.o.; Sitz: Ul. Emilii Plater 53, PL-00-113 Warszawa																
35	00-121 Warschau Ul. Marszalkowska 111 / Krolewska „Saski Point“	G <sup>2)</sup>		Feb. 07	1998	•	•	•	79%	8%		2%			8%	3%
Beteiligung: 49,0%; Gesellschaftskapital: 5.557.898,68 EUR																
Firma: Warsaw Towers Sp. z.o.o.; Sitz: Ul. Emilii Plater 53, PL-00-113 Warszawa																
36	00-121 Warschau Ul. Sienna 39 „Warsaw Towers“	G		Feb. 07	1999	•	•	•	85%	4%		1%			6%	4%
Beteiligung: 49,0%; Gesellschaftskapital: 23.308.015,18 EUR																
Schweden																
Firma: IS Stora Bernstorp A AB, Süd; Sitz: c/o Jones Lang LaSalle Box 1147 / Jakobsbergsgatan 22, SE-111 81 Stockholm																
37	23291 Arlöv Vassvägen 20 und 24 „Retail Park ‚Stora Bernstorp‘ Haus 1, 2 und 5“	G		Dez. 08	2008					100%						
Beteiligung: 100,0%; Gesellschaftskapital: 23.804.432,71 EUR; Gesellschafterdarlehen: 19.673.913,41 EUR																
Firma: IS Stora Bernstorp B AB, Nord; Sitz: c/o Jones Lang LaSalle Box 1147 / Jakobsbergsgatan 22, SE-111 81 Stockholm																
38	23291 Arlöv Vassvägen 21 und 23 „Retail Park ‚Stora Bernstorp‘ Haus 3 und 4“	G		Jun. 09	2009					100%						
Beteiligung: 100,0%; Gesellschaftskapital: 19.144.774,10 EUR; Gesellschafterdarlehen: 18.707.276,05 EUR																
Tschechien																
Firma: AXA Real Estate Prague I s.r.o.; Sitz: c/o Portland Trust s.r.o. / Mánesova 28, CZ-120 00 Praha 2																
39	13 Prag Revnicka ulize 170 „Oregon House“	G		Okt. 07	2005/2007	•	•	•	69%	13%		2%			12%	4%
Beteiligung: 100,0%; Gesellschaftskapital: 23.158.141,04 EUR; Gesellschafterdarlehen: 15.068.990,56 EUR																

1) G = Geschäftsgrundstück, W/G = Gemischt genutztes Grundstück, i. B. = im Bau befindlich  
 2) Erbbaurecht nach polnischem Gesetz  
 3) in Prozent der Nutzfläche  
 4) Der AXA Immoselect hält hieran 52,195%  
 5) 23% der Nutzfläche ist vermietet, aufgrund von mietfreier Zeit zum Stichtag gibt es jedoch keine Mieterträge  
 6) 100% Wert  
 7) anteiliger Wert

Nutzfläche			Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			Vermietung		Anschaffungsnebenkosten (ANK)						
Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Gewerbe m <sup>2</sup>	Wohnen m <sup>2</sup>	Gutachterlicher Verkehrswert zum Stichtag Tsd. EUR	Gutachterliche Bewertungsmiete zum Stichtag Tsd. EUR	Restnutzungsdauer Jahre	Leerstandsquote zum Stichtag in % der Brutto-sollmiete	Fremdfinanzierungsquote in %	ANK gesamt als absoluter Betrag Tsd. EUR	davon Gebühren und Steuern als absoluter Betrag Tsd. EUR	davon Sonstige Kosten als absoluter Betrag Tsd. EUR	ANK gesamt in % des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK Tsd. EUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK Tsd. EUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum Jahre
6.008	20.262		53.360 <sup>6)</sup> (26.146) <sup>7)</sup>	4.304 <sup>6)</sup> (2.109) <sup>7)</sup>	68	45,1%	60,6%							
4.051	19.921		66.000 <sup>6)</sup> (32.340) <sup>7)</sup>	4.854 <sup>6)</sup> (2.379) <sup>7)</sup>	54	7,1%	53,0%							
4.194	15.480		65.700 <sup>6)</sup> (32.193) <sup>7)</sup>	4.595 <sup>6)</sup> (2.252) <sup>7)</sup>	70	0,1%	48,4%							
3.432	8.334		29.090 <sup>6)</sup> (14.254) <sup>7)</sup>	2.142 <sup>6)</sup> (1.050) <sup>7)</sup>	65	1,1%	59,8%							
3.113	21.631		82.060 <sup>6)</sup> (40.209) <sup>7)</sup>	5.370 <sup>6)</sup> (2.631) <sup>7)</sup>	56	0,0%	40,8%							
62.498	18.448		39.348	310	55	18,3%								
49.052	19.371		37.506	305	55	25,1%								
17.912	14.296		33.960	2.388	64	15,2%								

## Verzeichnis der Käufe

### Käufe direkt gehaltener Immobilien

Land	PLZ	Ort	Straße	Übergang von Nutzen und Lasten zum
-	-	-	-	-

### Käufe von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Land	Sitz	Name	Beteiligungsquote	Übergang von Nutzen und Lasten zum
-	-	-	-	-

## Verzeichnis der Verkäufe

## Verkäufe direkt gehaltener Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Land	PLZ	Ort	Straße	Übergang von Nutzen und Lasten zum
Frankreich	92700	Paris/Colombes	1–9 rue du Débarcadère	Juni 2013
Österreich	1190	Wien	Billrothstraße 4	Juni 2013
Deutschland	40235	Düsseldorf	Grafenberger Allee 337 a–c	Juni 2013
Niederlande	1075	Amsterdam	Karperstraat 8–10, Karperweg 25–27, 33	Juli 2013
Niederlande	1066	Amsterdam	Johan Huizingalaan 400	Juli 2013
Niederlande	2289	Rijswijk	Laan van Hoorwijck/ Laan van Zuidhoorn 70	Juli 2013
Niederlande	8254	Dronten	Suydersee	Juli 2013
Niederlande	3032	Rotterdam	Hofplein 20	Juli 2013
Niederlande	6828	Arnheim	Eusebiusbuitensingel/ Westervoortsedijk	Juli 2013
Niederlande	2585	Den Haag	Burgemeester de Monchyplein	Juli 2013
Deutschland	65795	Hattersheim	Philipp-Reis-Straße 2	August 2013
Österreich	5073	Salzburg/Wals	Franz-Brötzner-Straße 11–15	September 2013
Österreich	5073	Salzburg/Wals	Josef-Lindner-Straße 2–8	September 2013
Österreich	5020	Salzburg	Carl-Zuckmayer-Straße 1	September 2013
Frankreich	93210	Paris/Saint-Denis	1, rue Luigi Cherubini	September 2013
Frankreich	92130	Paris/Issy-les-Moulineaux	14–20, rue Rouget de l'Isle/ 2, allée Gustave Eiffel	September 2013

## Verkäufe von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Land	Sitz	Name	Beteiligungsquote	Übergang von Nutzen und Lasten zum
–	–	–	–	–

## Vermietungsinformationen

### Vermietungsinformation nach Jahresmietertrag<sup>1) 2)</sup>

	Direkt-investments Deutschland	Direkt-investments Italien	Direkt-investments Frankreich	Direkt-investments Niederlande	Direkt-investments Österreich	Direkt-investments Spanien
Jahresmietertrag Büro	23,1%	8,3%	99,8%	91,2%	5,7%	0,0%
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,0%	2,6%	0,0%	0,0%	45,3%	6,1%
Jahresmietertrag Hotel	75,1%	29,7%	0,0%	0,0%	17,8%	0,0%
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0%	57,5%	0,0%	0,0%	0,0%	72,8%
Jahresmietertrag Wohnen	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,4%	0,0%
Jahresmietertrag Freizeit	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	27,6%	19,8%
Jahresmietertrag Kfz	1,2%	0,0%	0,0%	5,6%	0,1%	1,3%
Jahresmietertrag Andere	0,6%	1,9%	0,2%	3,2%	2,1%	0,0%

<sup>1)</sup> bezogen auf Nettosollmieten

<sup>2)</sup> Der Unterschied zwischen Bruttosollmieten und Nettosollmieten liegt in der zusätzlichen Berücksichtigung der Nebenkostenvorauszahlungen bei den Bruttomieten. Die vorgenommene Wahl entweder der einen oder der anderen Bezugsgröße erfolgte auf Basis des „Leitfadens zur Vereinheitlichung der Angaben in den Jahres- und Halbjahresberichten“ des BVI.

### Vermietungsinformation nach Leerstand<sup>1) 2)</sup>

	Direkt-investments Deutschland	Direkt-investments Italien	Direkt-investments Frankreich	Direkt-investments Niederlande	Direkt-investments Österreich	Direkt-investments Spanien
Leerstand Büro	12,8%	49,2%	0,0%	0,0%	5,1%	0,0%
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0%	7,2%	0,0%	0,0%	33,5%	19,4%
Leerstand Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0%	56,8%	0,0%	0,0%	0,0%	28,9%
Leerstand Wohnen	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	11,2%	0,0%
Leerstand Freizeit	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Leerstand Kfz	9,3%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%
Leerstand Andere	66,3%	100,0%	7,8%	0,0%	100,0%	0,0%
Vermietungsquote	96,3%	63,6%	99,9%	100,0%	83,3%	78,3%

<sup>1)</sup> bezogen auf Bruttosollmieten

<sup>2)</sup> Der Unterschied zwischen Bruttosollmieten und Nettosollmieten liegt in der zusätzlichen Berücksichtigung der Nebenkostenvorauszahlungen bei den Bruttomieten. Die vorgenommene Wahl entweder der einen oder der anderen Bezugsgröße erfolgte auf Basis des „Leitfadens zur Vereinheitlichung der Angaben in den Jahres- und Halbjahresberichten“ des BVI.

### Laufzeit der Mietverträge<sup>1) 2) 3)</sup>

	Direkt-investments Deutschland	Direkt-investments Italien	Direkt-investments Frankreich	Direkt-investments Niederlande	Direkt-investments Österreich	Direkt-investments Spanien
unbefristet	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	14,1%	1,3%
leer	3,9%	41,5%	0,0%	0,1%	21,4%	27,0%
2013	0,8%	0,0%	99,9%	0,0%	0,0%	4,7%
2014	12,5%	7,9%	0,0%	3,7%	7,2%	20,5%
2015	1,1%	33,6%	0,0%	95,8%	18,4%	6,3%
2016	3,6%	4,3%	0,0%	0,0%	0,8%	12,1%
2017	0,5%	6,3%	0,0%	0,0%	5,8%	4,8%
2018	0,9%	2,3%	0,1%	0,0%	3,1%	2,3%
2019	0,0%	4,1%	0,0%	0,4%	11,4%	21,0%
2020	20,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2021	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2022	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2023 +	56,0%	0,0%	0,0%	0,0%	17,8%	0,0%

<sup>1)</sup> bezogen auf Nettosollmieten

<sup>2)</sup> Basis: Mietvertragslaufzeiten bis zur ersten Sonderkündigungsmöglichkeit bzw. bis zum Mietvertragsende

<sup>3)</sup> Der Unterschied zwischen Bruttosollmieten und Nettosollmieten liegt in der zusätzlichen Berücksichtigung der Nebenkostenvorauszahlungen bei den Bruttomieten. Die vorgenommene Wahl entweder der einen oder der anderen Bezugsgröße erfolgte auf Basis des „Leitfadens zur Vereinheitlichung der Angaben in den Jahres- und Halbjahresberichten“ des BVI.

Direktinvestments Belgien	Direktinvestments gesamt	Beteiligungen Deutschland	Beteiligungen Österreich	Beteiligungen Polen	Beteiligungen Luxemburg	Sonstige Beteiligungen	Beteiligungen gesamt	Gesamt
75,3%	39,5%	95,4%	17,2%	87,2%	74,0%	31,5%	58,2%	50,1%
0,0%	4,2%	0,0%	82,7%	1,9%	0,0%	67,3%	35,9%	22,2%
0,0%	20,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	8,8%
0,0%	26,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	11,3%
0,0%	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
0,0%	5,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,5%
21,9%	2,1%	4,2%	0,0%	7,8%	20,8%	0,7%	4,6%	3,7%
2,8%	1,1%	0,3%	0,1%	3,1%	5,2%	0,5%	1,3%	1,4%

Direktinvestments Belgien	Direktinvestments gesamt	Beteiligungen Deutschland	Beteiligungen Österreich	Beteiligungen Polen	Beteiligungen Luxemburg	Sonstige Beteiligungen	Beteiligungen gesamt	Gesamt
97,3%	9,1%	0,0%	8,4%	11,0%	10,7%	2,3%	4,7%	6,3%
0,0%	25,7%	0,0%	12,9%	5,3%	0,0%	11,9%	12,0%	13,1%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
0,0%	38,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	38,7%
0,0%	11,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	11,2%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
75,1%	30,0%	0,0%	0,0%	17,3%	14,8%	25,7%	14,0%	18,3%
100,0%	53,2%	0,0%	0,0%	9,1%	13,3%	5,2%	9,4%	26,3%
7,5%	83,7%	100,0%	87,9%	88,6%	88,3%	90,7%	91,9%	88,3%

Direktinvestments Belgien	Direktinvestments gesamt	Beteiligungen Deutschland	Beteiligungen Österreich	Beteiligungen Polen	Beteiligungen Luxemburg	Sonstige Beteiligungen	Beteiligungen gesamt	Gesamt
5,5%	1,3%	0,0%	43,1%	10,8%	0,0%	0,9%	3,5%	2,6%
92,5%	18,6%	0,0%	15,3%	11,4%	11,7%	10,8%	8,8%	13,0%
0,0%	18,3%	0,0%	0,0%	3,0%	0,0%	5,2%	3,1%	9,6%
0,0%	9,3%	0,0%	2,9%	19,0%	0,0%	11,6%	9,0%	9,1%
0,0%	22,8%	11,4%	9,2%	7,9%	0,0%	10,6%	9,2%	14,9%
0,0%	4,2%	0,0%	20,0%	15,9%	74,2%	9,2%	15,4%	10,6%
0,0%	2,5%	0,0%	6,5%	11,7%	0,0%	1,7%	3,0%	2,8%
2,0%	1,4%	0,0%	0,0%	12,3%	0,0%	34,8%	19,1%	11,6%
0,0%	6,1%	0,0%	0,0%	6,9%	14,1%	4,9%	5,0%	5,4%
0,0%	3,8%	0,0%	2,9%	0,2%	0,0%	5,9%	3,0%	3,4%
0,0%	0,0%	31,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	7,0%	4,0%
0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	0,9%	0,4%	0,2%
0,0%	11,7%	57,6%	0,0%	0,9%	0,0%	2,5%	13,5%	12,8%

## Vermögensaufstellung zum 31.10.2013

	EUR	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen
<b>I. Immobilien</b>					
1. Geschäftsgrundstücke		540.089.989,80			
– davon in Fremdwährung	0,00				
			<b>540.089.989,80</b>		30,1%
– insgesamt in Fremdwährung	0,00				
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>					
1. Mehrheitsbeteiligungen		535.014.893,52			29,9%
2. Minderheitsbeteiligungen		69.756.280,45			3,9%
– insgesamt in Fremdwährung	42.949.206,81				
			<b>604.771.173,97</b>		
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>					
1. Bankguthaben innerhalb eines Jahres fällig		539.554.067,34			
– davon in Fremdwährung	0,00				
			<b>539.554.067,34</b>		30,1%
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>					
1. Forderungen aus der Immobilienbewirtschaftung		39.003.148,38			
– davon in Fremdwährung	0,00				
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		94.184.492,88			
– davon in Fremdwährung	38.381.189,46				
3. Zinsansprüche		404.249,04			
– davon in Fremdwährung	0,00				
4. andere Vermögensgegenstände		51.973.838,78			
– davon in Fremdwährung	568,66				
			<b>185.565.729,08</b>		10,4%
<b>Summe der Vermögenswerte</b>				<b>1.869.980.960,19</b>	104,5%
<b>V. Verbindlichkeiten aus</b>					
1. Immobilienbewirtschaftung		36.048.031,77			
– davon in Fremdwährung	0,00				
2. anderen Gründen		7.300.579,56			
– davon in Fremdwährung	0,00				
			<b>43.348.611,33</b>		2,4%
<b>VI. Rückstellungen</b>		35.195.977,18			
– davon in Fremdwährung	0,00				
			<b>35.195.977,18</b>		2,0%
<b>Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>				<b>78.544.588,51</b>	4,4%
<b>VII. Fondsvermögen</b>				<b>1.791.436.371,68</b>	100,0%
<b>Summe umlaufende Anteile (Stücke)</b>				<b>48.138.860</b>	
<b>Anteilwert</b>				<b>37,21</b>	

**Vermögensaufstellung zum 31.10.2013: Sonstige Vermögensgegenstände,  
Verbindlichkeiten, Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen**

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Immobilienbewirtschaftung			39.003.148,38	2,2%
– davon in Fremdwährung	0,00			
– davon Betriebskostenvorlagen		26.234.131,41		
– davon Mietforderungen		0,00		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			94.184.492,88	5,3%
3. Zinsansprüche			404.249,04	0,0%
– davon in Fremdwährung	0,00			
4. andere Vermögensgegenstände			51.973.838,78	2,9%
– davon in Fremdwährung	568,66			
– davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften mit Finanzinstrumenten	211.084,89			
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Immobilienbewirtschaftung			36.048.031,77	2,0%
– davon in Fremdwährung	0,00			
2. anderen Gründen			7.300.579,56	0,4%
<b>III. Rückstellungen</b>				
– davon in Fremdwährung	0,00		35.195.977,18	2,0%
<b>IV. Fondsvermögen</b>				
<b>Anteilwert (EUR)</b>			1.791.436.371,68	
<b>umlaufende Anteile (Stück)</b>			37,21	
			48.138.860	

**Devisenkurse per Stichtag**

1 EURO = 8,79337 SEK (Schwedische Krone)

1 EURO = 1,37108 USD (Amerikanische Dollar)

1 EURO = 4,17742 PLN (Polnische Zloty)



Deutschland, Düsseldorf, Feldmühleplatz

## Erläuterung zur Vermögensaufstellung AXA Immoselect zum 31. Oktober 2013

### Immobilien

Im Berichtszeitraum 1. Mai 2013 bis 31. Oktober 2013 verringerte sich das Immobilienvermögen um 754.611,5 Tsd. EUR auf 540.090,0 Tsd. EUR. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Veräußerung von 16 Immobilien (davon 14 im Ausland) sowie der Anpassung der Verkehrswerte.

Zum Stichtag ist der AXA Immoselect in 19 Immobilien investiert.

Die Immobilien sind mit den von Sachverständigen ermittelten Verkehrswerten zuzüglich Umbaukosten in das Fondsvermögen eingestellt. Informationen zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens und weitere Angaben zu den Grundstücken können dem Immobilienverzeichnis entnommen werden.

### Beteiligungen

Der Wert der Mehrheitsbeteiligungen an Immobiliengesellschaften betrug zum

Stichtag 535.014,9 Tsd. EUR. Der Fremdwährungsanteil entfällt mit 42.949,2 Tsd. EUR auf Schweden.

Der Wert der Minderheitsbeteiligungen (49,0%) an Immobiliengesellschaften betrug zum Stichtag 69.756,3 Tsd. EUR.

Zum Stichtag ist der AXA Immoselect in 20 Immobilien indirekt über Beteiligungen investiert.

Bei der Bewertung der einzelnen Beteiligungen wurde ein Abschlag in Höhe von 12.827,9 Tsd. EUR für Steuer aus Veräußerungsgewinne berücksichtigt (siehe Textbox auf Seite 46).

### Liquiditätsanlagen

Die Liquidität ist vornehmlich in Sichteinlagen, Tages- und Festgeldern mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten angelegt.

Die vorhandenen liquiden Mittel sind für laufende Mittel zur Sicherstellung

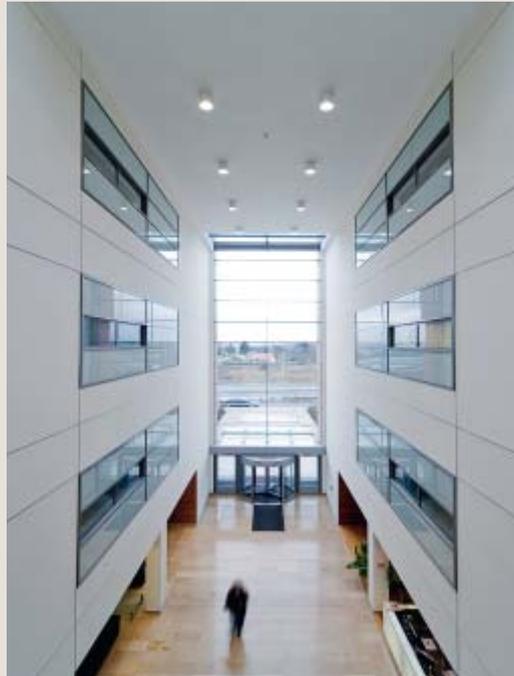
einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (23.764,9 Tsd. EUR) vorgesehen.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus der Immobilienbewirtschaftung beinhalten die noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 26.234,1 Tsd. EUR. Dem stehen Umlagenvorauszahlungen der Mieter gegenüber, die in der Position Verbindlichkeiten aus der Immobilienbewirtschaftung erfasst sind. Weiterhin werden Forderungen aus Vorschusszahlungen gegenüber Hausverwaltungen in Höhe von 12.769,0 Tsd. EUR ausgewiesen.

Die Kapitalanlagegesellschaft hat für Rechnung des Sondervermögens sieben Darlehen mit einer Höhe von insgesamt 94.054,3 Tsd. EUR vergeben. Dieser Betrag ist in der Position Forderungen an Immobiliengesellschaften ausgewiesen.

Des Weiteren resultieren Forderungen aus einer Kapitalrückführung von zwei



Tschechien, Prag, „Oregon House“

polnischen Immobiliengesellschaften (130,2 Tsd. EUR).

Die Zinsansprüche ergeben sich aus der Abgrenzung von Zinserträgen aus Festgeldanlagen (24,5 Tsd. EUR) und Zinsforderungen aus Gesellschafterdarlehen (379,8 Tsd. EUR).

Die Position andere Vermögensgegenstände besteht im Wesentlichen aus Forderungen gegenüber Versicherungen (585,0 Tsd. EUR) sowie Erstattungsansprüchen gegenüber den Finanzämtern Deutschland (649,0 Tsd. EUR), Niederlande (928,7 Tsd. EUR), Italien (3.349,1 Tsd. EUR), Frankreich (8.206,7 Tsd. EUR) und Spanien (9,5 Tsd. EUR). Darüber hinaus werden Forderungen gegenüber Käufern aus der Abwicklung von Immobilienverkäufen (37.508,5 Tsd. EUR) ausgewiesen.

Des Weiteren beinhalten sie eine Forderung aus einem Devisentermingeschäft

zur Absicherung gegen Währungskursrisiken in Höhe von 211,1 Tsd. EUR sowie Forderungen gegenüber Kreditoren in Höhe von 497,3 Tsd. EUR und einen Währungskorrekturposten in Höhe von 0,6 Tsd. EUR.

#### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten aus der Immobilienbewirtschaftung beinhalten die Umlagevorauszahlungen der Mieter in Höhe von 24.789,0 Tsd. EUR und Mietvorauszahlungen in Höhe von 8.815,5 Tsd. EUR. Des Weiteren werden die Verbindlichkeiten aus der Immobilienverwaltung in Höhe von 811,1 Tsd. EUR, Mieterkautionen in Höhe von 1.590,2 Tsd. EUR und Verbindlichkeiten aus schwebenden Zahlungen (42,3 Tsd. EUR) ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen resultieren im Wesentlichen aus Fondsverwaltungsgebühren (3.668,1 Tsd. EUR), Depotbankgebühren (75,1 Tsd. EUR), Verbindlichkeiten gegenüber

den Finanzverwaltungen Inland und Ausland (3.298,0 Tsd. EUR) und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 259,4 EUR.

#### **Rückstellungen**

Die Rückstellungen wurden hauptsächlich für Prüfungskosten (27,9 Tsd. EUR), Schadensfälle Oleggio und Darmstadt (462,9 Tsd. EUR), für Verpflichtungen aus Immobilienverkäufen (4.550,6 Tsd. EUR) und für Finanzierungskosten (48,9 Tsd. EUR) gebildet. Hinzu kommen Verpflichtungen aus dem Verkauf einer luxemburgischen Gesellschaft (747,1 Tsd. EUR) und für Instandhaltungskosten niederländischer Immobilien (2.435,2 Tsd. EUR). Des Weiteren wurden Rückstellungen für Ertragssteuern aus Erträgen von ausländischen Objekten (26.923,2 Tsd. EUR) ausgewiesen.

## Risikovorsorge für Steuer auf Veräußerungsgewinne

Gemäß der Investment-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (InvRBV) vom Dezember 2009 ist eine Risikovorsorge für zukünftige Steuern auf Gewinne aus der Veräußerung von Auslandsimmobilien und Immobilien deutscher Kapitalgesellschaften (Capital Gains Tax) in der erwarteten Höhe zu bilden. Die Risikovorsorge ist für direkt gehaltene Bestandsimmobilien (Rückstellungen) und für über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Bestandsimmobilien (Abschlag auf den Beteiligungsansatz) bis September 2011 linear und im Oktober 2011 in voller Höhe auf das zu erwartende Zielniveau aufgestockt worden. Dabei beträgt das Zielniveau bei direkt gehaltenen Immobilien 100% und bei indirekt gehaltenen Immobilien 50% der „stillen Steuerlasten“ auf den Verkaufspreis der Immobilien-Gesellschaftsanteile.

### Fondsvermögen

Zum Stichtag 31. Oktober 2013 beträgt das Fondsvermögen 1.791.436,4 Tsd. EUR. Bei einem Anteilumlauf von 48.138.860 Anteilen ergibt sich ein Anteilwert von 37,21 EUR.

### Angaben zu den Bewertungsverfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 InvRBV

1. Die Anteilpreisermittlung erfolgt auf Grundlage der gesetzlichen Regelungen im Investmentgesetz (§ 36) und der Investment-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung.
2. Der Wert von Bankguthaben, ausstehenden Forderungen und Zinsansprüchen entspricht grundsätzlich dem jeweiligen Nominalbetrag.
3. Die Bewertung von FX-Swaps erfolgt grundsätzlich auf Basis von Bewertungsmodellen.
4. Der Wert der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, welche nicht in der Währung des Fonds geführt werden, wird in diese Währung zu den jeweiligen Devisenkursen umgerechnet.

## Firmenspiegel Stand Oktober 2013

### Kapitalanlagegesellschaft:

AXA Investment Managers  
Deutschland GmbH  
Im MediaPark 8a, 50670 Köln

Telefon: (0221) 65 05-50 00  
Telefax: (0221) 65 05-60 00

Handelsregister Köln (HRB 6842)

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:  
5,14 Mio. EUR

Haftendes Eigenkapital:

5,14 Mio. EUR

(Stand 31. Dezember 2012)

### Gesellschafter:

AXA Investment Managers S.A., Paris  
AXA Assurances IARD Mutuelle, Paris

### Aufsichtsrat:

**Pierre Vaquier**

Aufsichtsratsvorsitzender

Directeur Général

AXA Real Estate Investment Managers  
S.A., Paris

**Stephan Heitz**

(Präsident des Verwaltungsrats der  
AXA Investment Managers Schweiz AG)

**Colette Bowe**

nicht unternehmensgebundene  
Aufsichtsrätin bei verschiedenen am  
Kapitalmarkt und in anderen Branchen  
tätigen Unternehmen

### Geschäftsführung:

**Gerald W. Springer**

**Uwe Diehl**

**Matthias Leube**

**Christoph Mölleken**

**Achim Stranz**

### Depotbank:

**Sal. Oppenheim jr. & Cie. AG & Co. KGaA**  
Unter Sachsenhausen 4, 50667 Köln

Gezeichnetes und eingezahltes  
Eigenkapital:

700 Mio. EUR

Bilanzielles Eigenkapital:

1.033 Mio. EUR

(Stand 31. Dezember 2012)

### Sachverständigenausschuss:

**Dipl.-Ing. Christiane Hirtz-Bayer**

Vorsitzende des Sachverständigen-  
ausschusses, öffentlich bestellte und  
vereidigte Sachverständige für die  
Bewertung von bebauten und unbe-  
bauten Grundstücken, Köln

**Dipl.-Ing. Dieter Gontarski**

von der Handelskammer Hamburg  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
Grundstücken und die Ermittlung von  
Mietwerten, Hamburg

**Dipl.-Ing./Dipl.-Wirtsch.-Ing.**

**Bernd Fischer-Werth**

von der Industrie- und Handelskammer  
Wiesbaden öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten und unbe-  
bauten Grundstücken, Wiesbaden

### Ersatzmitglieder:

**Dipl.-Ing. Michael Schlarb**

öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grund-  
stücken, Essen

**Dipl.-Ing. Freier Architekt Markus Laiblin**

von der Industrie- und Handelskammer  
Region Stuttgart, öffentlich bestellter  
und vereidigter Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten und unbe-  
bauten Grundstücken, Stuttgart

**Dipl.-Ing. Dirk Esselmann**

öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grund-  
stücken, Münster

### Wirtschaftsprüfer:

**PricewaterhouseCoopers**

**Aktiengesellschaft**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Moskauer Straße 19

40227 Düsseldorf

### Zuständige Aufsichtsbehörde:

**Bundesanstalt für**

**Finanzdienstleistungsaufsicht**

Marie-Curie-Straße 24–28

60439 Frankfurt

AXA Investment Managers Deutschland GmbH  
Im MediaPark 8a | 50670 Köln

[www.axa-im.de](http://www.axa-im.de)