

Halbjahresbericht zum 31. Oktober 2014 / **AXA Immosolutions**



Bitte beachten Sie, dass die AXA Investment Managers Deutschland GmbH die Verwaltung des Sondervermögens AXA Immosolutions mit Wirkung zum 11. Mai 2015 gekündigt hat. Darüber hinaus hat die Gesellschaft die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Sondervermögens AXA Immosolutions mit sofortiger Wirkung und endgültig ausgesetzt. Das bedeutet, dass eingehende Kauf- und Verkaufsaufträge nicht mehr ausgeführt werden.

Kündigung der Verwaltung	3
AXA Immosolutions auf einen Blick	4
Bericht der Fondsverwaltung (Tätigkeitsbericht)	
Vorwort der Geschäftsführung	5
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	6
Anlageziele und Fondsstrategie	8
Mittelaufkommen und Anlegerstruktur	9
Besondere Vorkommnisse	9
Immobilienportfolio	10
Geographische Verteilung	10
Wirtschaftliche Altersstruktur	11
Größenklassen der Fondsimmobilen	11
Nutzungsarten der Fondsimmobilen	12
Allokation der Mieter nach Branchen	12
Immobilientransaktionen	13
Ankaufs- und Verkaufstätigkeit	13
Vermietungssituation	13
Vermietungsaktivitäten	13
Laufzeit der Mietverträge	14
Liquidität	15
Finanzierung	15
Währungssicherung	17
Fazit und Ausblick	19
Übersichten/Tabellen	
Immobilienverzeichnis	20
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	20
Vermietungsinformationen	22
Vermietungsinformationen nach Jahresmietertrag	22
Vermietungsinformationen nach Leerstand	22
Laufzeit der Mietverträge	22
Vermögensaufstellung	23
Erläuterung zur Vermögensaufstellung	24
Firmenspiegel	26

AXA Immosolutions Halbjahresbericht zum 31. Oktober 2014

Die Geschäftsführung der **AXA Investment Managers Deutschland GmbH** (im nachfolgenden „Gesellschaft“) hat gem. § 38 Abs. 1 Investmentgesetz (InvG) i.V.m. § 16 Abs. 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen des AXA Immosolutions (ISIN DE000A0J3GM1) unwiderruflich die Verwaltung des Sondervermögens AXA Immosolutions mit Wirkung zum 11. Mai 2015 (im nachfolgenden „Kündigungsstichtag“) gekündigt.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Sondervermögens AXA Immosolutions gemäß § 37 Abs. 1 Satz 1 InvG i.V.m. § 12 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 4 der Allgemeinen Vertragsbedingungen des AXA Immosolutions mit sofortiger Wirkung und endgültig ausgesetzt. Die Aussetzung der Anteilscheinausgabe und -rücknahme ist erforderlich, da die Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens einen außergewöhnlichen Umstand nach § 12 Abs. 4 der Allgemeinen Vertragsbedingungen des AXA Immosolutions darstellt.

Am Kündigungsstichtag erlischt somit das Recht der Gesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten mit der Folge, dass das Sondervermögen (sofern es zu dem Kündigungsstichtag noch fortbesteht) mit den dann noch verbleibenden Vermögensgegenständen per Gesetz auf die Depotbank übergeht. Die Depotbank (CACEIS Bank Deutschland GmbH) hat dann das Sondervermögen abzuwickeln und an die Anleger zu verteilen. Ziel der Gesellschaft ist es, sämtliche Vermögensgegenstände bis zum Kündigungsstichtag zu veräußern. Den Anlegern werden aus den Veräußerungserlösen regelmäßige 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

den bis zum Kündigungsstichtag 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 Kündigungsstichtag 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 unter anderem durch 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 Immosolutions die Anteilscheinrücknahme seit dem 26. Mai 2010 ausgesetzt hat, konnten die Vertragsbedingungen an die zwischenzeitlichen Gesetzesnovellierungen nicht angepasst werden. Dies hat zur Folge, dass für das Immobilien-Sondervermögen AXA Immosolutions die Bestimmungen der noch vor dem 8. April 2011 geltende Fassung des Gesetzes angewendet werden, sofern die Vertragsbedingungen keinen dynamischen Verweis auf die geltenden Bestimmungen des neuen Gesetzes enthalten. Demgemäß erstatten wir den vorliegenden Bericht sowie die folgenden Berichte bis zum Ablauf des Verwaltungsrechtes der AXA Investment Managers Deutschland GmbH (11. Mai 2015) nach den Vorschriften des § 44 Abs. 1 InvG in der bis zum 8. April 2011 geltenden Fassung.

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 Immosolutions

Halbjahresbericht

zum 31. Oktober 2014

AXA Immosolutions auf einen Blick

International Securities Identification Number (ISIN)	DE000A0J3GM1
Wertpapier-Kennnummer (WKN)	A0J3GM
Fondsmanager	Daniela Kolb/ Ian Gordine
Auflagedatum	26. Oktober 2006

Kennzahlen zum Stichtag	31. Oktober 2014	30. April 2014
Fondsvermögen	152,9 Mio. EUR	244,5 Mio. EUR
Mittelaufkommen netto ¹⁾	0,0 Mio. EUR	0,0 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt – Verkehrswerte und Aktivierungen –	109,5 Mio. EUR	193,0 Mio. EUR
davon direkt gehalten	41,6 Mio. EUR	94,8 Mio. EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	67,9 Mio. EUR	98,2 Mio. EUR
Fondsobjekte gesamt	4	6
davon direkt gehalten	3	4
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1	2
davon im Bau/Umbau befindlich	0	0
Ankäufe von Objekten ²⁾	0	0
Zugegangene Objekte ³⁾	0	0
Verkäufe von Objekten ²⁾	0	3
Abgegangene Objekte ³⁾	2	2
Vermietungsquote ⁴⁾	84,0%	98,9%
Anlageerfolg (BVI-Rendite) ⁵⁾		
1 Jahr	–14,7%	–12,3%
3 Jahre	–20,7%	–14,6%
5 Jahre	–22,9%	–16,6%
seit Fondsaufgabe	–13,1%	–5,6%
Liquiditätsquote ⁶⁾	13,9%	10,1%
Fremdfinanzierungsquote ⁷⁾	0,0%	13,5%
Anteilwert	407,89 EUR	652,25 EUR

¹⁾ Nettomittelaufkommen im jeweiligen Berichtszeitraum

²⁾ Im Berichtszeitraum unterzeichnete An- bzw. Verkaufsverträge

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

⁴⁾ Am Stichtag auf Basis der Bruttosollmiete

⁵⁾ Nach Berechnungsmethode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

⁶⁾ Summe der Liquiditätsanlagen im Fonds im Verhältnis zum Fondsvermögen

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

Köln, im November 2014

Sehr geehrte Anlegerinnen, sehr geehrte Anleger,

in der ersten Hälfte des achten Geschäftsjahres des AXA Immosolutions haben wir die Liquidation des Sondervermögens und damit die Verkäufe aller Immobilien fortgesetzt. Nach der Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens durch die AXA Investment Managers Deutschland GmbH mit Wirkung zum 11. Mai 2015 verbleibt nunmehr noch rund ein halbes Jahr, um alle Immobilien des Sondervermögens zu verkaufen und den Fonds zu liquidieren. Sollten die Verkäufe bis zum vorgenannten Stichtag nicht gelingen, gehen die dann noch im Sondervermögen befindlichen Immobilien auf die Depotbank über.

Die Depotbank ist jetzt die CACEIS Bank Deutschland GmbH (CACEIS). AXA Investment Managers Deutschland GmbH hat die Neufassung des deutschen Investmentrechts zum Anlass genommen, die Depotbankdienstleistungen für seine Offenen Immobilienfonds neu auszuschreiben. Bei diesem Wettbewerb hat CACEIS das überzeugendste Angebot abgegeben. Die Depotbankfunktion wurde zum 1. Juli 2014 übertragen. Mehr dazu lesen Sie im Abschnitt „Besondere Vorkommnisse“.

Im Mai 2014 wurde die Immobilie aus der französischen Immobilien-Gesellschaft verkauft, im Juli das Objekt in Duisburg. Damit sind zum Berichtsstichtag noch vier Immobilien (in München, Berlin, Valence und Beaulieu) im Verkaufsprozess. Für die Hotelimmobilie in München hat die Vermarktung begonnen.

Neben dem Verkauf aller Immobilien sehen wir es weiterhin als eine unserer wichtigsten Aufgaben, die Immobilien zu verwalten und bestmögliche Bewirtschaftungsergebnisse zu erzielen. Das Fondsmanagement steht in diesem Zusammenhang weiterhin in regelmäßigem Kontakt mit allen Anlegern des Fonds.

Fondsstatus

Das Fondsvermögen des im Oktober 2006 aufgelegten AXA Immosolutions beträgt zum Stichtag 31. Oktober 2014 rund 152,9 Mio. EUR. Die Liquidität beträgt zum Stichtag 21,2 Mio. EUR, entsprechend 13,9% des Fondsvermögens.

Im Berichtszeitraum wurden keine neuen Darlehen aufgenommen. Vielmehr wurde das Fremdkapital komplett zurückgezahlt; die Fremdkapitalquote beträgt somit 0,0%. Maßgeblich hierfür war der Verkauf der Immobilie in Duisburg, des einzigen Objekts, das zu Beginn des Berichtszeitraums noch mit einem Darlehen belastet war.

Die Vermietungsquote des Immobilienbestandes beträgt zum 31. Oktober 2014 ca. 84,0%¹⁾.

Die gutachterlich festgestellten Verkehrswerte des Sondervermögens haben sich im letzten Geschäftshalbjahr durch die vorgenommenen Bewertungen der im Sondervermögen befindlichen Immobilien um insgesamt rund 9,9 Mio. EUR reduziert. Hinzu kommen verkaufsbedingte Reduzierungen des Immobilienvermögens in Höhe von rund 73,7 Mio. EUR durch den Verkauf der französischen Immobilie in Toulouse

sowie der Immobilie in Duisburg. Die Summe der Verkehrswerte der verbliebenen Fondsimmobilen beträgt zum Stichtag 31. Oktober 2014 rund 109,5 Mio. EUR.

Bedingt durch die Wertentwicklung des Immobilienbestandes sowie die Verkäufe, über die die Anleger des Sondervermögens AXA Immosolutions im Rahmen des regelmäßigen Fondsreportings ausführlich informiert werden, war die BVI-Performance des AXA Immosolutions im Geschäftsjahr ebenfalls negativ. In den letzten sechs Monaten erzielte der Fonds eine Gesamtperformance von rund -7,9%²⁾.

Ende Juli wurde, wie schon in den Vorjahren, der Ertrag für das abgelaufene Geschäftsjahr ausgeschüttet. Hinzu kam zeitgleich eine weitere Kapitalrückzahlung aus der vorhandenen Liquidität. Insgesamt wurden, unter Berücksichtigung der Verkäufe der Immobilien in Toulouse und Duisburg, rund 72,3 Mio. EUR an die Anleger ausgeschüttet, entsprechend 192,91 EUR je Anteil. Sowohl Ertragsausschüttung als auch Kapitalrückzahlung haben den Anteilpreis des AXA Immosolutions entsprechend vermindert.

¹⁾ Auf Basis der Bruttosollmiete

²⁾ 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. Als Basis für die Berechnung der Wertentwicklung werden die Anteilwerte (= Rücknahmepreise) herangezogen, unter Hinzurechnung zwischenzeitlicher Ausschüttungen, die kostenfrei reinvestiert werden. Ausgabeaufschläge finden hier keine Berücksichtigung.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Wirtschaftswachstum in den 28 Mitgliedsstaaten der EU hat im ersten und zweiten Quartal 2014 enttäuscht. Im zweiten Quartal expandierte das BIP nur um 0,2% im Vergleich zum Vorquartal. Dieses Wachstum wurde fast ausschließlich vom privaten Konsum getrieben. Die Nettoexporte fielen nicht weiter, wie im ersten Quartal, aber trugen auch nicht zum Wachstum bei. Unter den großen Volkswirtschaften wuchs Großbritannien mit 0,8% im Vergleich zum Vorquartal am stärksten. Deutschland war das Schlusslicht mit -0,2%.

Bei den anderen EU-Staaten bestehen divergierende Entwicklungen. Frankreich (0,0%) und Italien (-0,2%) wachsen kaum noch oder schrumpfen sogar, während Spanien (0,6%) und Irland (1,5%)

sich schwungvoll von der Rezession erholen. Die letzten beiden Länder profitieren von den Reformen, die sie nach der Finanzkrise angegangen sind. In Frankreich und Italien stehen diese Reformen noch aus. Erst dann sind sie in der Lage die Konkurrenzfähigkeit, die sie in der letzten Dekade verloren haben, wieder zu gewinnen.

Für die nächsten Quartale wird erwartet, dass das Wachstum, auf Grund von geopolitischen Konflikten und einem wieder erwachten Spardruck, niedrig bleibt. Die Schuldenstände im Vergleich zum BIP sind in den meisten Ländern deutlich höher als vor der Finanzkrise. Das bedeutet, viele Länder – allen voran Frankreich – müssen ihre Staatsausgaben noch stärker kürzen, als bisher angekündigt. Ein temporärer, positiver Impuls könnte jedoch von dem schwachen Euro ausgehen. Er fiel zum Beispiel allein im

dritten Quartal 2014 um 7% gegenüber dem US-Dollar. Auch der niedrige Ölpreis soll einen positiven Einfluss haben. Er fiel um 12% (Brent in USD) im dritten Quartal.

Allerdings hat der fallende Ölpreis auch die Inflation in Europa und besonders der Eurozone in den letzten Quartalen gedrückt. Die Inflationsrate in der Eurozone befand sich bei nur 0,3% (auf Jahresbasis) im September 2014. Die Lage in Großbritannien war mit 1,2% ein wenig besser, aber nichtsdestotrotz sind diese Werte deutlich unter den 2% Inflationszielen der EZB (Europäische Zentralbank) und BOE (Bank of England).

Als Reaktion auf diese niedrigen Inflationszahlen sind die Renditen für Staatsanleihen in den letzten Quartalen weiter abgefallen. Zum Beispiel sind die Renditen für 10-jährige Bundesanleihen von 1,25% Ende Juni 2014 auf 0,90%



Frankreich, Toulouse-Blagnac,
rue Henri Ziegler

Ende September gesunken. Die Akteure im Anleihenmarkt erwarten, dass die EZB weiter in den Markt eingreifen wird und bald damit beginnen wird direkt Staatsanleihen zu kaufen, sog. Quantitative Easing. Außerdem scheint es wahrscheinlich, dass die BOE den Leitzins erst später anheben wird.

Deutschland

Für deutsche Spitzen-Büroimmobilien wird erwartet, dass die Renditen des dritten Quartals in Höhe von 4,5% auf 4,1% im Jahr 2016 abfallen. Das Mietwachstum wird niedrig, aber positiv ausfallen, da das Flächenangebot begrenzt, aber auch die Nachfrage nicht so dynamisch wie in früheren Zyklen ist.

Frankreich

Französische Büro-Spitzenrenditen werden sich weniger dynamisch entwickeln als in Deutschland. Sie werden von 4,8%

des dritten Quartals auf 4,7% im Jahr 2016 sinken. Die Spitzenmieten werden voraussichtlich sinken. Dies ist vor allem schwacher Nachfrage geschuldet. Außerdem wurde in Paris La Défense das Flächenangebot durch die Fertigstellung zweier moderner Hochhäuser, die zurzeit nahezu leer stehen, erhöht.

Deutschland, München, Kronstadter Straße



Anlageziele und Fondsstrategie

Anlageziele

Anlageziel des AXA Immosolutions war, gewerblich genutzte Immobilien in Europa zu erwerben und zu verwalten. Die Immobilienanlagen wurden dabei über verschiedene Länder Europas diversifiziert. Der Fokus lag auf Büroimmobilien, Einzelhandelsimmobilien bzw. gemischt genutzten Objekten. Außerdem hat das Sondervermögen in Lager-, Logistik- und Hotelimmobilien investiert.

Bei der Objektauswahl wurde der Bonität der Mieter und der Wertentwicklungsmöglichkeit der jeweiligen Immobilie besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Die wirtschaftlichen und standortbezogenen Risiken und Chancen jeder Immobilie wurden sorgfältig geprüft und bewertet, um nachvollziehbare Anlageentscheidungen treffen zu können. Sofern bei Investitionen in Ländern außerhalb des Geltungsbereiches des Euros Wechselkursrisiken entstanden, wurden diese Risiken durch entsprechende Strukturen, Finanzierungen in Fremdwährung oder Sicherungsinstrumente weitgehend vermieden oder abgesichert.

AXA Investment Managers Deutschland GmbH nutzt neben den in Deutschland ansässigen Spezialisten aus den unterschiedlichsten Aufgabenbereichen auch das europaweite Netzwerk von AXA Real Estate. Das Netzwerk ist mit eigenem Personal in nahezu allen Investitionsländern vertreten und mit den örtlichen Gegebenheiten und Besonderheiten bestens vertraut. Dadurch kann AXA Real Estate europaweit die Nachfragesituation des Immobilienmarktes mit vor Ort ansässigen Experten beurteilen, was im Rahmen der nun anstehenden Objektverkäufe von großer Bedeutung ist.

Fondsstrategie

Mit der Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens hat sich die Fondsstrategie des AXA Immosolutions grundlegend geändert. Ziel ist es nun, alle Immobilien bis zum Wirksamkeitstag der Kündigung, dem 11. Mai 2015, zu bestmöglichen Preisen zu veräußern. Das Immobilienportfolio wird weiterhin professionell bewirtschaftet, allerdings mit einer angepassten Strategie, um so schnell wie möglich optimale Voraussetzungen für den Verkauf jeder einzelnen Immobilie zu schaffen. Der hohe Vermie-

tungsstand der deutschen Immobilien wird den Verkaufsprozess hier entsprechend unterstützen (siehe Vermietungssituation auf Seite 13f.).

Zur Vermarktung werden wir neben eigenen Kontakten auch Vermittler und Makler nutzen. Dies soll sicherstellen, dass eine bestmögliche Marktabdeckung bei den einzelnen Verkäufen erreicht wird.

Aufgrund der anhaltenden Unsicherheit rund um Immobilien außerhalb des Spitzensegmentes ist der Verlauf der geplanten Verkäufe allerdings nicht prognostizierbar. Ziel ist es, alle Immobilien zu angemessenen Bedingungen bereits vor Übergang des Verwaltungsmandats auf die Depotbank am 11. Mai 2015 zu veräußern. Wir können jedoch nicht ausschließen, dass auch bei einem Verkauf unter angemessenen Bedingungen die derzeitigen Verkehrswerte nicht erreicht werden, bzw. einzelne Immobilien nicht in der angestrebten Frist verkauft werden können.

Die künftige Fondsperformance wird sich, bedingt durch die Auflösung des Fonds, im Wesentlichen abhängig von den er-



Deutschland, Berlin, „Neukölln-Arcaden“

zielten Immobilienverkaufspreisen entwickeln. Dabei ist zu beachten, dass durch die zukünftigen Kapitalrückzahlungen das Fondsvermögen sukzessive verringert wird und sich in der Konsequenz etwaige Vermögensänderungen verhältnismäßig stärker auswirken.

In Anlehnung an § 81 a Abs. 4 des InvG war beabsichtigt, die durch Verkäufe gewonnene Liquidität möglichst halbjährlich an die Anleger auszuzahlen. Häufigkeit und Höhe der Kapitalauszahlungen hängen aber davon ab, wieviel Liquidität sich durch die Verkaufsaktivitäten im Fonds befindet. Dabei werden von der geschaffenen Liquidität u.a. Beträge einbehalten, die für die weitere ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung, Gewährleistungszusagen aus den Veräußerungsgeschäften sowie für zu erwartende Auseinandersetzungskosten benötigt werden. Die ordentliche Bewirtschaftung des Immobilienportfolios muss jederzeit gewährleistet sein.

Mittelaufkommen und Anlegerstruktur

Der AXA Immosolutions richtete sich als Immobilien-Publikumsfonds an institutionelle Anleger mit mittel- bis langfristigem Anlagehorizont. Die Mindestanlagesumme lag bei 1 Mio. EUR. Unter den Anlegern des AXA Immosolutions befinden sich unter anderem Pensionskassen, Versorgungswerke, Stiftungen, Banken, Dachfonds, Vermögensverwalter und Unternehmen.

Besondere Vorkommnisse

Wechsel der Depotbank

Mit der Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) wurde das Investmentrecht neu gefasst. AXA Investment Managers Deutschland GmbH hat dies zum Anlass genommen, die Depotbankdienstleistungen für seine Offenen Immobilien-Sondervermögen neu auszuschreiben. Bei

diesem Wettbewerb, an dem sich auch unsere bisherige Depotbank beteiligen konnte, hat die CACEIS Bank Deutschland GmbH (CACEIS) das überzeugendste Angebot abgegeben.

CACEIS, zur Bankengruppe Crédit Agricole gehörend und seit dem Jahr 2007 in Deutschland vertreten, ist eine führende unabhängige Depotbank für Immobilienfonds am deutschen Markt. Wir sind davon überzeugt, mit CACEIS einen optimalen Partner gefunden zu haben.

Durch den Wechsel auf die neue Depotbank zum 1. Juli 2014 entstanden für den Anleger keine Kosten. Darüber hinaus gingen mit der Beauftragung der neuen Depotbank grundsätzlich bessere Konditionen einher.

Den entsprechend berichtigten Verkaufsprospekt finden Sie unter <http://institutionelle.axa-im.de/funds/axa-real-estate/axa-immosolutions-eur-530/documents>.



Frankreich, Valence d'Agen,
Avenue Jean Monnet

Immobilienportfolio

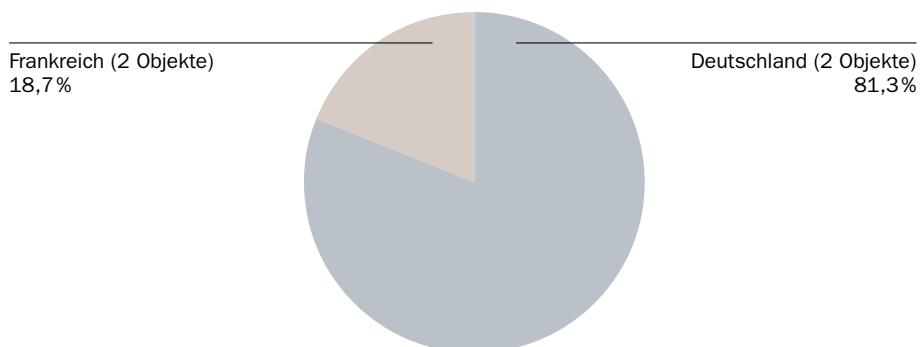
Geographische Verteilung

Der AXA Immosolutions hat zum Ende der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2014/2015 vier direkt bzw. über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Portfolio. Hiervon befinden sich zwei Immobilien in

Deutschland und zwei in Frankreich. Da die beiden nach Verkehrswert größten Immobilien des Portfolios in Deutschland liegen, macht der Anteil der deutschen Immobilien gemessen am Verkehrswert rund 81% des Portfolios aus. Die beiden Immobilien in Frankreich sind kleiner, so dass sie gemessen am Verkehrswert nur knapp 19% des Portfolios bilden.

Geographische Verteilung des Immobilienportfolios

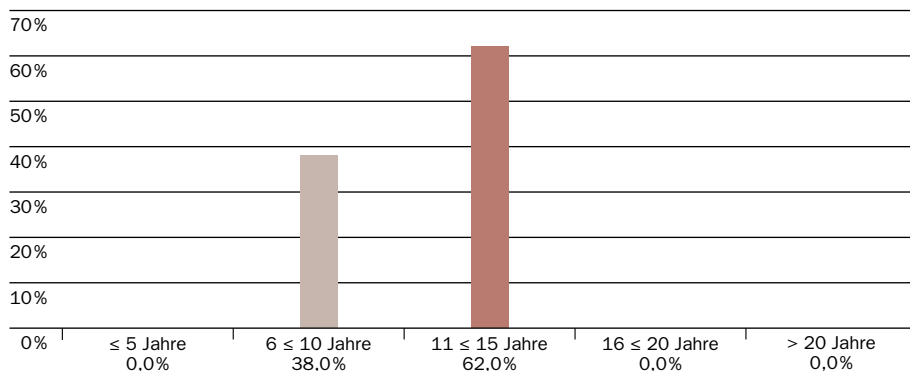
Angaben in % der Immobilienverkehrswerte (inklusive Beteiligungen)



Land	Anteil am 31.10.2014	Anteil am 30.04.2014
Deutschland	81,3%	73,9%
Frankreich	18,7%	26,1%
Summe	100,0%	100,0%

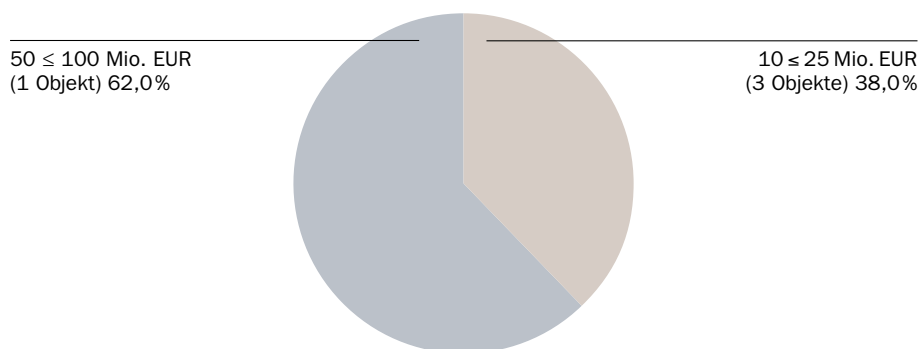
Wirtschaftliche Altersstruktur des Immobilienportfolios

Angaben in % der Immobilienverkehrswerte (inklusive Beteiligungen)



Größenklassen der Fondsimmobilen¹⁾

Angaben in % der Immobilienverkehrswerte (inklusive Beteiligungen)



¹⁾ Indirekt gehaltene Immobilien werden entsprechend ihrem Gesamtverkehrswert einer der Größenklassen zugeordnet. Sofern das Sondervermögen keine 100%-Beteiligung an der Immobiliengesellschaft hält, werden die Immobilien im Rahmen der prozentualen Verteilung der Verkehrswerte auf die verschiedenen Größenklassen jedoch nur anteilig entsprechend der Höhe der Beteiligung des Sondervermögens an der Immobiliengesellschaft gewichtet.

Wirtschaftliche Altersstruktur

Drei der vier verbliebenen Objekte des AXA Immosolutions sind jünger als zehn Jahre. Da aber das mit knapp zwei Dritteln des Fondsvolumens größte Objekt, die Neukölln-Arcaden in Berlin, in die nächsthöhere Altersklasse fällt, haben die jüngeren Objekte nur noch einen Anteil von 38%.

Größenklassen der Fondsimmobilen

Auch hier gilt, dass die Neukölln-Arcaden als mit Abstand größtes verbliebenes Objekt die Größenklassenstruktur maßgeblich bestimmen. Sie fallen in die Größenklasse 50 bis 100 Mio. EUR, während die anderen drei Objekte (Valence, Beaulieu und München) nur Volumina von 10 bis 25 Mio. EUR haben.

Größenklassen	Anteil am 31.10.2014	Anteil am 30.04.2014
0 ≤ 10 Mio. EUR	0,0%	0,0%
10 ≤ 25 Mio. EUR	38,0%	24,0%
25 ≤ 50 Mio. EUR	0,0%	38,2%
50 ≤ 100 Mio. EUR	62,0%	37,8%
Summe	100,0%	100,0%

Aggregierte Nutzungsarten	Anteil am 31.10.2014	Anteil am 30.04.2014
Büro	0,0%	38,1%
Handel	62,0%	37,8%
Hotel	19,3%	11,0%
Logistik	18,7%	13,1%
Summe	100,0%	100,0%

Nutzungsarten der Fondsimmobilien

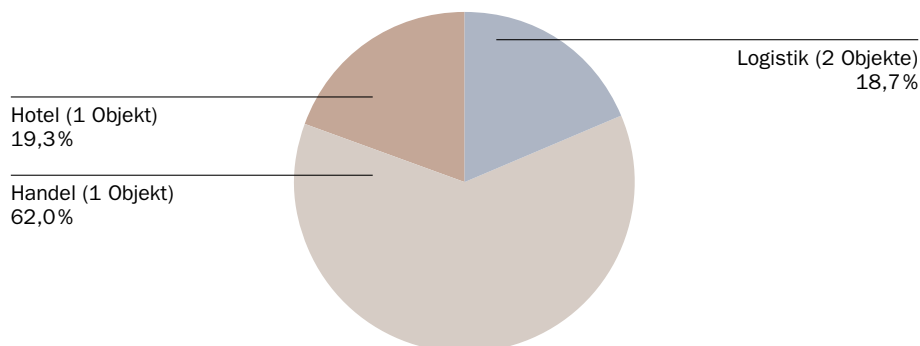
Hier sind angesichts der bisherigen Verkäufe kaum noch sinnvolle Aussagen möglich. 62% des Portfolios entfallen auf die Einzelhandelsimmobilie Neukölln-Arcaden. Hinzu kommen ein Hotel in München und zwei kleinere Logistikimmobilien in Frankreich.

Allokation der Mieter nach Branchen

Der Mieterbesatz des AXA Immo Solutions kommt aus verschiedenen Branchen und ist im Hinblick auf diese Unterscheidung stark diversifiziert. Die zum Berichtsstichtag vorherrschende Branche nach Mietertrag ist mit knapp 50% der Handel, gefolgt von Hotel/Gastronomie mit 17,4% und Verkehr/Logistik mit 5,7%. Der Leerstand beträgt 20,7%.

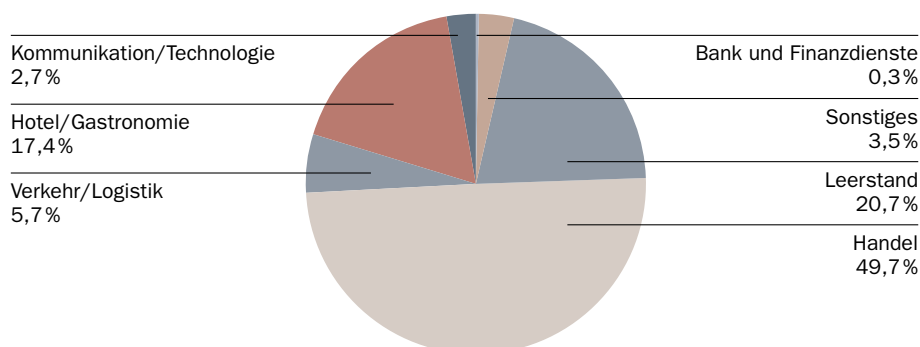
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

Angaben in % der Immobilienverkehrswerte (inklusive Beteiligungen)



Branchen nach Mietertrag

Angaben in % der Nettosolllmiete



Immobilientransaktionen

Ankaufs- und Verkaufstätigkeit

Im Berichtszeitraum wurde keine Immobilie angekauft.

Gemäß den im vergangenen Geschäftsjahr unterschriebenen Verkaufsverträgen erfolgte im Berichtszeitraum der Übergang von Nutzen und Lasten für die Fondsobjekte „Toulouse“ und „Duisburg“. Die Vermarktung der Hotelimmobilie in München hat begonnen. Der Verkauf des Einkaufszentrums in Berlin-Neukölln wurde intensiv weiterverhandelt, der Kaufvertrag konnte nicht im ersten Halbjahr, sondern erst im Dezember 2014 unterschrieben werden. Der Übergang wird voraussichtlich im ersten Quartal 2015 stattfinden.

Vermietungssituation

Der AXA Immosolutions hat zum 31. Oktober 2014 eine Vermietungsquote von 84,0% (Basis: Bruttosollmiete) vorzuweisen. Dass der Leerstand im Berichtshalbjahr von 1,3% auf 20,7% gestiegen ist (Basis: Nettosollmiete), ist darin begründet, dass sich gut vermietete Objekte naturgemäß leichter verkaufen lassen.

Vermietungsaktivitäten

Es verbleiben nur noch vier Immobilien im Portfolio. Aufgrund der Vollvermietung der Fondsobjekte in Berlin-Neukölln und München befinden sich diese bereits im Verkaufsprozess. Der Leerstand im Portfolio ist fast ausschließlich auf die beiden Logistikimmobilien in Frankreich

zurückzuführen. Bei diesen beiden Immobilien stellt die Nachvermietung weiterhin eine große Herausforderung dar. Trotz intensiver Vermarktung ist uns die Nachvermietung noch nicht gelungen.

Leerstand >33%

Angaben in % der Brutto-Sollmiete

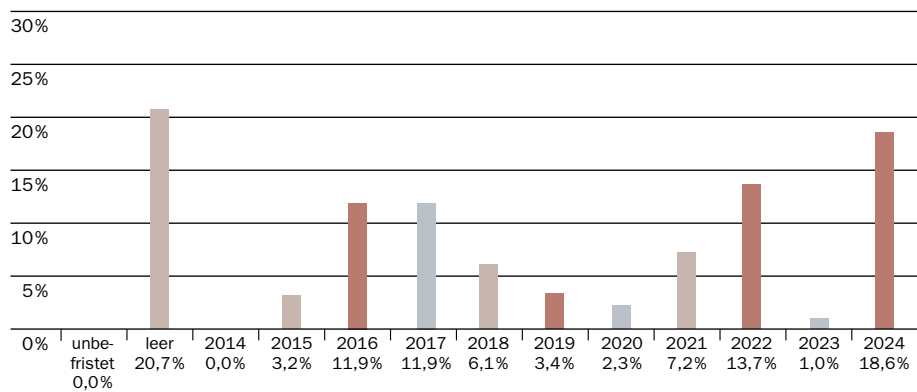
Land	Straße	Leerstand in %
Frankreich	Beaulieu sur Layon, Parc d'Activité „Anjou Actiparc du Layon“	100,0%
Frankreich	Valence d'Agen, Avenue Jean Monnet, ZAC de Prouxet	45,9%

Laufzeit der Mietverträge

Das Mietvertragsportfolio des AXA Immo-solutions weist einen Leerstand von 20,7% aus. Der Leerstand betrifft die beiden Logistikimmobilien in Frankreich. Allerdings stehen bis Ende 2015 kaum Mietverträge zur Disposition (Mietanteil von 3,2%). Die langfristige Vermietung der beiden deutschen Fondsobjekte „Neukölln-Arcaden“ und München, Kronstadter Straße sollte sich positiv auf die geplanten Verkäufe auswirken.

Laufzeit der Mietverträge¹⁾

Angaben in % der Nettosollmiete



¹⁾ Basis: Mietvertragslaufzeiten bis zur ersten Sonderkündigungsmöglichkeit bzw. bis zum Mietvertragsende

Deutschland, Berlin, „Neukölln-Arcaden“



Liquidität

Per 31. Oktober 2014 hält der AXA Immosolutions eine Liquidität von 21,2 Mio. EUR. Das entspricht einem Anteil am Wert des Sondervermögens von 13,9%.

Die Liquiditätsanlagen umfassen ausschließlich Anlagen bei Banken in Sichteinlagen, Tages- und Festgeldern. Zur Minimierung des Ausfallrisikos erfolgt

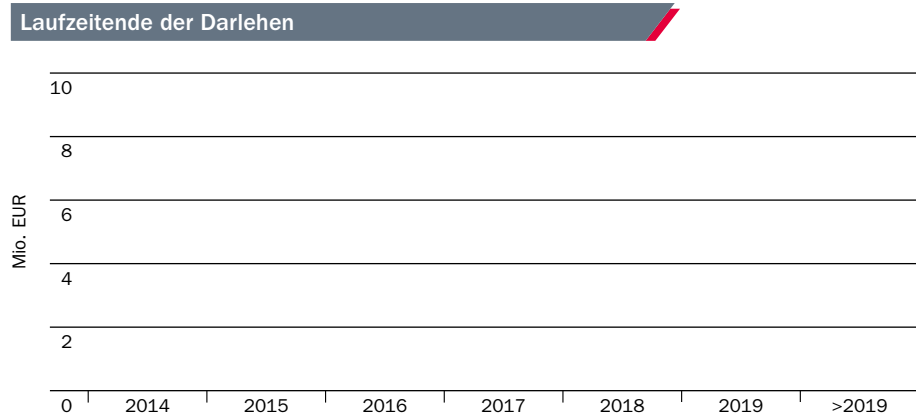
eine Bonitätsprüfung der Banken, die für die Liquiditätsanlagen genutzt werden. Darüber hinaus wird für jede Bank eine spezifische Anlagegrenze definiert. Zur Optimierung der Liquiditätsrendite werden für jede Festgeldanlage die aktuellen Konditionen verschiedener Banken verglichen.

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

Finanzierung

Im Berichtszeitraum wurde das letzte bestehende Darlehen zurückgeführt. Die Fremdfinanzierungsquote beträgt somit zum Berichtszeitpunkt 0,0% gegenüber 13,5% zum 30. April 2014.

Von den insgesamt vier Immobilien im Bestand des Sondervermögens ist daher zum Berichtsstichtag keine Immobilie zugunsten eines externen Darlehensgebers



belastet. Damit ergibt sich zum Stichtag ein Gesamtdarlehensvolumen von 0,0 Mio. EUR. Es sind keine neuen Finanzierungen vorgesehen.

Die Fremdfinanzierungen erfolgten im Wesentlichen zur Erzielung eines Leverage-

Effektes und der steuerlichen Optimierung. Ein Schwankungsrisiko des Zinsaufwandes durch Marktzinsveränderungen wurde aufgrund der Wahl einer festen Zinsbindung ausgeschlossen.

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	0	0,0	0	0,0
SEK-Kredite	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Gesamt	0	0,0	0	0,0	0	0,0

Restlaufzeit der Zinsfestschreibung

	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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
SEK-Kredite	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Währungssicherung

Für den AXA Immosolutions wurde eine risikominimierende Fremdwährungsstrategie verfolgt. Der Absicherungsbedarf im Zusammenhang mit dem schwedischen Investment ergab sich nicht mehr aus dem Beteiligungswert, sondern aus der dem Käufer gewährten Garantie. Diese Position betrug 55,2 Mio. SEK und war in entsprechender Höhe abgesichert. Am 1. September 2014 wurde das Treuhandkonto ohne Inanspruchnahme seitens des Käufers aufgelöst. Folglich wurde die Absicherung beendet und das zu dem Zeitpunkt

bestehende Devisentermingeschäft mit der freigewordenen Fremdwährung beglichen. Seither weist das Sondervermögen kein Fremdwährungsexposure mehr auf.

Die Absicherung erfolgte über Devisentermingeschäfte (FX Forwards). Diese FX Forwards wurden revolvierend jeweils mit einer Laufzeit von maximal drei Monaten abgeschlossen und nach Laufzeitende durch jeweils einen neuen FX Forward ersetzt (so genannter Rollover). Diese Rollover führten je nach zwischenzeitlicher Währungskursentwicklung zu realisierten Gewinnen bzw. Verlusten und zu entspre-

chenden Liquiditätszuflüssen bzw. -abflüssen. Für diese potenziellen Zahlungen wurde eine Liquiditätsreserve im Sondervermögen vorgehalten. Das Ausfallrisiko des Devisengeschäftskontrahenten wurde durch eine Bonitätsprüfung der Kontrahenten und durch den Abschluss von Vereinbarungen zur Stellung von Sicherheiten verringert.

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



Deutschland, München, Kronstadter Straße

Übersicht Währungsrisiken

	Nettovermögen in Fremdwährung	Nettovermögen umgerechnet in EUR	Sicherungs- kontrakte in Fremd- währung	Nicht währungs- gesichertes Nettovermögen in Landes- währung	Nicht währungs- gesichertes Nettovermögen in EUR	Sicherungsquote in % v. Netto- vermögen im Fremd- währungsraum	Verhältnis zum Fonds- vermögen in %
SEK	0	0	0	0	0	n/a	0,0

Bestand der Währungskurssicherungsgeschäfte¹⁾

Offene Positionen am Stichtag

Währung	Volumen (Fremdwährung in Tsd.)	Kurswert Verkauf (Tsd. EUR)	Kurswert Stichtag (Tsd. EUR)	Unrealisiertes Ergebnis (Tsd. EUR)
SEK	0	0	0	0
Summe offener Positionen		0	0	0

Beendete Sicherungsgeschäfte im Berichtszeitraum

Währung	Volumen (Fremdwährung in Tsd.)	Kurswert Verkauf (Tsd. EUR)	Kurswert Kauf (Tsd. EUR)	Realisiertes Ergebnis (Tsd. EUR)
SEK	165.000	18.235	18.035	199
Summe beendete Positionen		18.235	18.035	199

¹⁾ Die hier veröffentlichten Zahlen wurden exakt berechnet und anschließend auf Tsd. EUR gerundet, so dass Rundungsdifferenzen auftreten können.

Fazit und Ausblick

Der AXA Immosolutions war in erster Linie darauf ausgerichtet, in Immobilien zu investieren, die längere Zeit im Sondervermögen gehalten werden sollten. Immobilienverkäufe waren für den Fall vorgesehen, dass der Markt attraktive Gelegenheiten bietet. Unabhängig von den Marktchancen müssen nun alle Immobilien verkauft und das Sondervermögen aufgelöst werden.

Diese Aufgabe ist sehr herausfordernd, insbesondere da sich die Stimmung an den Investmentmärkten zwar allgemein verbessert hat, die Investoren jedoch noch immer sehr auf das sogenannte Spitzensegment fokussiert sind. Dies

führt dazu, dass für Immobilien außerhalb des Spitzensegments noch immer hohe Preisabschläge zu verzeichnen sind, die die möglichen höheren Risiken, die mit einer Immobilieninvestition verbunden sind, überproportional abbilden.

Wir werden den verbliebenen Immobilienbestand weiter aktiv vermarkten. Hierbei besteht unsere Intention darin, für jeden Verkauf den bestmöglichen Preis zu erzielen. Neben der Beobachtung der Immobilienmärkte liegt das Hauptaugenmerk darauf, alle Immobilien für die anstehenden Verkäufe weiter zu optimieren. Eine solche Maßnahme ist z.B. die aktive Nachvermietung der beiden französischen Logistikimmobilien. Bei diesen Objekten gehen wir bewusst mehrgleisig vor,

so dass wir daneben mit der Vermarktung an Eigennutzer und Endinvestoren begonnen haben. Wir halten weiterhin an dem Ziel fest, alle Immobilien in der gegebenen Zeit, das heißt bis zum 11. Mai 2015, verkaufen zu können, auch wenn wir hierfür keine Garantie übernehmen können. Dies gilt insbesondere für die beiden französischen Logistikimmobilien.

Wir bedanken uns für Ihre Geduld und Ihr Vertrauen.

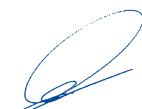
Mit freundlichen Grüßen

AXA Investment Managers
Deutschland GmbH

Geschäftsführung



Uwe Diehl



Matthias Leube



Christoph Mölleken



Gerald W. Springer



Achim Stranz

Immobilienverzeichnis zum 31.10.2014

Objektdaten						Ausstattungsmerkmale			Art der Nutzung (in % der Nettosollmiete)							Nutzfläche			
Nr.	Ort, Anschrift, Objektname	Art des Grundstückes ¹⁾	Projekt-/Bestandsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Klimaanlage	Personenaufzug	Lastenaufzug	Büro	Handel/ Gastronomie	Hotel	Industrie	Wohnen	Freizeit	Kfz	Andere	Grundstücksgröße m ²	Gewerbe m ²	Wohnen m ²

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Deutschland																			
1	81677 München Kronstadter Straße 10–12	G		Okt. 06	2006		●			1%	96%				3%		9.169	13.039	
Frankreich																			
2	49750 Beaulieu-sur-Layon Parc d'Activité „Anjou Actiparc du Layon“	G		Dez. 08	2008		●					100%					79.564	31.250	
3	82400 Valence d'Agen avenue Jean Monnet, ZAC de Prouxet	G		Dez. 08	2008		●					100%					73.837	25.111	

II. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien mit Euro-Währung

Deutschland																	
Firma: BHN Neukölln Arcaden Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG; Sitz: Bamlerstraße 1, D-45141 Essen																	
4	12043 Berlin Karl-Marx-Straße 66 „Neukölln-Arcaden“	G		Dez. 06	2000/2002/ 2003	●	●	●	5%	88%		3%		2%	2%	9.830	37.209
Beteiligung: 94,9%; Gesellschaftskapital: 75.412.404,17 EUR																	

1) G = Geschäftsgrundstück, W/G = Gemischt genutztes Grundstück, i.B. = im Bau befindlich
2) 100% Wert
3) anteiliger Wert
4) Bei Immobilien mit weniger als fünf Mietern wird auf einen Ausweis der Daten „Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge“ und „Mieteinnahmen im Berichtszeitraum“ aufgrund des Daten- und Wettbewerbsschutzes verzichtet.

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
-	-	-	-	-

Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			Vermietung				Anschaffungsnebenkosten (ANK)						
Gutachterlicher Verkehrswert zum Stichtag Tsd. EUR	Gutachterliche Bewertungsmiete zum Stichtag Tsd. EUR	Restnutzungsdauer Jahre	Leerstandsquote zum Stichtag in % von Brutto-solomiete	Durchschnittliche Rest-laufzeiten der Mietverträge auf Basis der Nettosolomiete Jahre	Mieteinnahmen im Berichts-zeitraum Tsd. EUR	Fremd-finanzierungsquote 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 Tsd. EUR	Im Geschäfts-jahr abgeschriebene ANK Tsd. EUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK Tsd. EUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs-zeitraum Jahre
21.150	1.589	63	0,0%	– 4)	– 4)								
10.410	1.125	44	100,0%	– 4)	– 4)								
10.060	929	44	45,9%	– 4)	– 4)								
71.500 ²⁾ (67.854) ³⁾	5.585 ²⁾ (5.300) ³⁾	56	3,4%	4,9	5.234 ²⁾ (4.967) ³⁾								

Verzeichnis der Verkäufe

Verkäufe direkt gehaltener Immobilien

Land	PLZ	Ort	Straße	Übergang von Nutzen und Lasten zum
Deutschland	47059	Duisburg	Schifferstraße 80, Am Unkelstein 14	Juli 2014

Verkäufe von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Land	Sitz	Name	Beteiligungsquote	Übergang von Nutzen und Lasten zum
Frankreich	Im MediaPark 8a, D-50670 Köln	Immosolutions Frankreich 1 GmbH ¹⁾	100,0%	Mai 2014

¹⁾ Verkaufte wurde die Immobilie. Die Anteile an der Immobilien-Gesellschaft werden weiterhin vom Sondervermögen AXA Immosolutions gehalten.

Vermietungsinformationen nach Jahresmietertrag^{1) 2)}

	Direkt-investments Deutschland	Direkt-investments Frankreich	Direkt-investments gesamt	Beteiligungen Deutschland	Beteiligungen gesamt	Gesamt
Jahresmietertrag Büro	0,0%	0,0%	0,0%	4,9%	4,9%	2,9%
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,7%	0,0%	0,3%	88,2%	88,2%	52,2%
Jahresmietertrag Hotel	96,4%	0,0%	41,2%	0,0%	0,0%	16,9%
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0%	100,0%	57,3%	3,1%	3,1%	25,3%
Jahresmietertrag Wohnen	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Jahresmietertrag Freizeit	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Jahresmietertrag Kfz	2,9%	0,0%	1,2%	2,0%	2,0%	1,7%
Jahresmietertrag Andere	0,0%	0,0%	0,0%	1,8%	1,8%	1,0%

¹⁾ bezogen auf Nettosollmieten

²⁾ 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 Jahresberichten und Halbjahresberichten“ des BVI.

Vermietungsinformationen nach Leerstand^{1) 2)}

	Direkt-investments Deutschland	Direkt-investments Frankreich	Direkt-investments gesamt	Beteiligungen Deutschland	Beteiligungen gesamt	Gesamt
Leerstand Büro	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0%	0,0%	0,0%	2,8%	2,8%	1,9%
Leerstand Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0%	74,6%	74,6%	0,1%	0,1%	13,8%
Leerstand Wohnen	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Leerstand Freizeit	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Leerstand Kfz	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Leerstand Andere	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,5%	0,3%
Vermietungsquote	100,0%	25,4%	58,0%	96,6%	96,6%	84,0%

¹⁾ bezogen auf Bruttosollmieten

²⁾ 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 Jahresberichten und Halbjahresberichten“ des BVI.

Laufzeit der Mietverträge^{1) 2) 3)}

	Direkt-investments Deutschland	Direkt-investments Frankreich	Direkt-investments gesamt	Beteiligungen Deutschland	Beteiligungen gesamt	Gesamt
unbefristet	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
leer	0,0%	75,7%	43,4%	5,0%	5,0%	20,7%
2014	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2015	0,0%	0,0%	0,0%	5,4%	5,4%	3,2%
2016	0,0%	0,0%	0,0%	20,2%	20,2%	11,9%
2017	0,0%	24,3%	13,9%	10,5%	10,5%	11,9%
2018	0,0%	0,0%	0,0%	10,4%	10,4%	6,1%
2019	0,0%	0,0%	0,0%	5,8%	5,8%	3,4%
2020	0,0%	0,0%	0,0%	3,9%	3,9%	2,3%
2021	2,9%	0,0%	1,2%	11,3%	11,3%	7,2%
2022	0,0%	0,0%	0,0%	23,2%	23,2%	13,7%
2023	0,0%	0,0%	0,0%	1,7%	1,7%	1,0%
2024	0,8%	0,0%	0,3%	2,6%	2,6%	1,7%
2025	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2026 +	96,3%	0,0%	41,2%	0,0%	0,0%	16,9%

¹⁾ bezogen auf Nettosollmieten

²⁾ Basis: Mietvertragslaufzeiten bis zur ersten Sonderkündigungsmöglichkeit bzw. bis zum Mietvertragsende

³⁾ 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 Jahresberichten und Halbjahresberichten“ des BVI.

Vermögensaufstellung zum 31.10.2014

	EUR	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen
I. Immobilien					
1. Geschäftsgrundstücke		41.620.000,00			
– davon in Fremdwährung	0,00				
			41.620.000,00		27,3%
– insgesamt in Fremdwährung	0,00				
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften					
1. Mehrheitsbeteiligungen		88.094.673,05			
			88.094.673,05		57,6%
– insgesamt in Fremdwährung	0,00				
III. Liquiditätsanlagen					
1. Bankguthaben innerhalb eines Jahres fällig		21.240.942,40			
– davon in Fremdwährung	0,00				
			21.240.942,40		13,9%
IV. Sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus der Immobilienbewirtschaftung		936.907,26			
– davon in Fremdwährung	0,00				
2. andere Vermögensgegenstände		3.297.335,34			
– davon in Fremdwährung	0,00				
			4.234.242,60		2,7%
Summe der Vermögenswerte				155.189.858,05	101,5%
V. Verbindlichkeiten aus					
1. Immobilienbewirtschaftung		779.941,65			
– davon in Fremdwährung	0,00				
2. anderen Gründen		357.327,26			
– davon in Fremdwährung	0,00				
			1.137.268,91		0,7%
VI. Rückstellungen		1.181.206,25			
– davon in Fremdwährung	0,00				
			1.181.206,25		0,8%
Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen				2.318.475,16	1,5%
VII. Fondsvermögen				152.871.382,89	100,0%
Summe umlaufende Anteile (Stücke)				374.785	
Anteilwert				407,89	

Vermögensaufstellung zum 31.10.2014: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Immobilienbewirtschaftung			936.907,26	0,6%
– davon in Fremdwährung	0,00			
– davon Betriebskostenvorlagen		397.148,82		
– davon Mietforderungen		0,00		
2. andere Vermögensgegenstände			3.297.335,34	2,1%
– davon in Fremdwährung	0,00			
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Immobilienbewirtschaftung			779.941,65	0,5%
– davon in Fremdwährung	0,00			
2. anderen Gründen			357.327,26	0,2%
– davon in Fremdwährung	0,00			
III. Rückstellungen			1.181.206,25	0,8%
– davon in Fremdwährung	0,00			
IV. Fondsvermögen		152.871.382,89		
Anteilwert (EUR)		407,89		
umlaufende Anteile (Stück)		374.785		

Devisenkurse per Stichtag

1 EURO = 9,23889 SEK (Schwedische Krone)

Erläuterung zur Vermögensaufstellung AXA Immosolutions zum 31. Oktober 2014
Immobilien

Im Berichtszeitraum 1. Mai 2014 bis 31. Oktober 2014 verringerte sich das Immobilienvermögen um 53.180,0 Tsd. EUR auf 41.620,0 Tsd. EUR. Die Veränderung resultiert aus dem Verkauf der Immobilie Duisburg, Schifferstraße 80 sowie der Anpassung der Verkehrswerte. Die Immobilien sind mit den von den Sachverständigen ermittelten Verkehrswerten in das Fondsvermögen eingestellt.

Einzelne Angaben zu den Grundstücken können dem Immobilienverzeichnis entnommen werden.

Beteiligungen

Der Wert der Mehrheitsbeteiligungen an Immobilien-Gesellschaften verringerte sich um 48.416,0 Tsd. EUR auf 88.094,7 Tsd. EUR. Die Veränderung resultiert aus dem Verkauf der Immobilie Toulouse aus der Immobilien-Gesellschaft Immosolutions Frankreich 1 GmbH sowie aus der Anpassung der Beteiligungswerte im Berichtszeitraum.

Liquiditätsanlagen

Die Liquidität ist vornehmlich in Sichteinlagen und Tagesgeld angelegt. Die vorhandenen liquiden Mittel sind für folgende zweckgebundene Positionen vorgesehen: laufende Mittel zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (665,6 Tsd. EUR) und Mittel, die für die nächste Ausschüttung vorgesehen sind (1.717,1 Tsd. EUR).

Sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus der Immobilienbewirtschaftung beinhalten noch nicht abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 397,1 Tsd. EUR. Dem gegenüber stehen Umlagenvorauszahlungen der Mieter, die in der Position Verbindlichkeiten aus der Immobilienbewirtschaftung erfasst sind. Weiterhin werden Forderungen aus Vorzuschusszahlungen gegenüber Hausverwaltungen in Höhe von 539,8 Tsd. EUR ausgewiesen.

Die Position andere Vermögensgegenstände besteht im Wesentlichen aus Forderungen gegenüber Versicherungen

(55,1 Tsd. EUR), gegenüber Kreditoren (11,2 Tsd. EUR), einem Bewirtschaftungsgegenstand (27,8 Tsd. EUR) sowie aus Erstattungsansprüchen gegenüber der Finanzverwaltung in Deutschland (4,2 Tsd. EUR) und Frankreich (124,1 Tsd. EUR). Hinzu kommt eine Forderung gegenüber dem Käufer aus der Abwicklung des Verkaufes der Immobilie Duisburg (3.075,0 Tsd. EUR).

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus der Immobilienbewirtschaftung beinhalten Miet- und Umlagen-Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von 762,5 Tsd. EUR. Des Weiteren werden Verbindlichkeiten aus der Immobilienverwaltung in Höhe von 17,4 Tsd. EUR ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen resultieren im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten gegenüber den Finanzverwaltungen Inland und Ausland in Höhe von 82,9 Tsd. EUR, aus Fondsverwaltungsgebühren (263,1 Tsd. EUR) und aus Depotbankgebühren (11,4 Tsd. EUR).

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 April 2012 linear und im Mai 2012 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.

Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden für Prüfungskosten (3,9 Tsd. EUR) sowie für Verpflichtungen aus dem Immobilienverkauf (479,2 Tsd. EUR) gebildet.

Des Weiteren wurden Rückstellungen für Ertragssteuern aus Erträgen von ausländischen Objekten (440,3 Tsd. EUR) und Rückstellungen als Risikovorsorge für zukünftige Steuern auf Gewinne aus der Veräußerung von Auslandsimmobilien (Capital Gains Tax) in Höhe von 257,8 Tsd. EUR ausgewiesen (siehe Textbox auf dieser Seite).

Fondsvermögen

Das Fondsvermögen beläuft sich zum Stichtag per 31. Oktober 2014 auf 152.871,4 Tsd. EUR. Bei einem Anteilumsatz von 374.785 Anteilen ergibt sich ein Anteilwert von 407,89 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 2014

Kapitalanlagegesellschaft:

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

Telefon: (02 21) 65 05-50 00

Telefax: (02 21) 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 2013)

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 (bis 30.06.2014)

nicht unternehmensgebundene

Aufsichtsrätin bei verschiedenen am
Kapitalmarkt und in anderen Branchen
tätigen Unternehmen

Christof Kutscher (ab 30.06.2014)

Unabhängiges Mitglied des Aufsichts-
rates gemäß § 18 Absatz 3 KAGB

Geschäftsführung:

Gerald W. Springer

Uwe Diehl

Matthias Leube

Christoph Mölleken

Achim Stranz

Depotbank:

Sal. Oppenheim jr. & Cie. AG & Co. KGaA

(bis zum 30.06.2014)

Unter Sachsenhausen 4, 50667 Köln

Gezeichnetes und eingezahltes

Eigenkapital:

700.000 TEUR

Bilanzielles Eigenkapital:

956.334 TEUR

(Stand 31. Dezember 2013)

CACEIS Bank Deutschland GmbH

(ab dem 01.07.2014)

Lilienthalallee 34–36, 80939 München

Gezeichnetes und eingezahltes

Eigenkapital:

5,1 Mio. EUR

Bilanzielles Eigenkapital:

154,5 Mio. EUR

(Stand: 31. Dezember 2013)

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