

# Auflösungsbericht zum 20. Oktober 2014 / **AXA Immoselect**

AXA Investment Managers Deutschland GmbH hat die Verwaltung des Sondervermögens AXA Immoselect mit Wirkung zum 20. Oktober 2014 gekündigt. Kauf- und Verkaufsaufträge werden nicht mehr ausgeführt. Auch nach Ablauf des 20. Oktober 2014 erhalten Anleger weitere Informationen über die abschließende Abwicklung durch die abwickelnde Depotbank, der CACEIS Bank Deutschland GmbH, die auf der Webseite der AXA Investment Managers Deutschland abrufbar sind.

# Inhalt /

Kündigung der Verwaltung . . . . .	3	<b>Übersichten/Tabellen</b>	
AXA Immoselect auf einen Blick . . . . .	4	Immobilienverzeichnis . . . . .	26
<b>Bericht der Fondsverwaltung (Tätigkeitsbericht)</b>		Verzeichnis der Käufe und Verkäufe . . . . .	28
Vorwort der Geschäftsführung . . . . .	5	Ergebniskomponenten der Fondsrendite . . . . .	30
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen . . . . .	6	Entwicklung der Renditekennzahlen . . . . .	30
Anlageziele und Fondsstrategie . . . . .	8	Kapitalinformationen . . . . .	30
Besondere Vorkommnisse . . . . .	9	Wertänderungen . . . . .	32
Wechsel der Depotbank . . . . .	9	Vermietungsinformationen . . . . .	32
Mittelaufkommen und Anlegerstruktur . . . . .	10	Vermietungsinformation nach Jahresmietertrag . . . . .	32
Immobilienportfolio . . . . .	11	Vermietungsinformation nach Leerstand . . . . .	32
Geographische Verteilung . . . . .	11	Laufzeit der Mietverträge . . . . .	34
Wirtschaftliche Altersstruktur . . . . .	12	Entwicklung des Fonds . . . . .	36
Größenklassen der Fondsimmobilien . . . . .	13	Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht) . . . . .	36
Nutzungsarten der Fondsimmobilien . . . . .	14	Entwicklung des Fondsvermögens . . . . .	36
Branchen nach Mietertrag . . . . .	15	Vermögensaufstellung . . . . .	37
Immobilientransaktionen . . . . .	16	Erläuterung zur Vermögensaufstellung . . . . .	39
Ankaufstätigkeit . . . . .	16	Ertrags- und Aufwandsrechnung . . . . .	42
Verkaufstätigkeit . . . . .	16	Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung . . . . .	43
Vermietungssituation . . . . .	18	Verwendungsrechnung . . . . .	45
Leerstandssituation . . . . .	18	Vermerk des Abschlussprüfers . . . . .	46
Laufzeit der Mietverträge . . . . .	19	Firmenspiegel . . . . .	48
Liquidität . . . . .	20		
Finanzierung . . . . .	20		
Währungssicherung . . . . .	22		
Fazit und Ausblick . . . . .	24		

# AXA Immoselect Auflösungsbericht zum 20. Oktober 2014

Die Geschäftsführung der **AXA Investment Managers Deutschland GmbH** (im Nachfolgenden „Gesellschaft“) hat im Oktober 2011 die Verwaltung des Sondervermögens AXA Immoselect (ISIN **DE0009846451**) (im Nachfolgenden „Sondervermögen“ oder „Fonds“) gem. § 38 Abs. 1 Investmentgesetz (InvG) i. V. m. § 16 Abs. 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen des Sondervermögens mit Wirkung zum 20. Oktober 2014 (im Nachfolgenden „Kündigungstichtag“) gekündigt. Das Sondervermögen befindet sich seitdem in Auflösung. In diesem Zeitraum wurden 57 der 66 Objekte des Sondervermögens verkauft.

Zum Kündigungstichtag ist das Sondervermögen und damit die darin verbliebenen Vermögensgegenstände per Gesetz auf die Depotbank, die CACEIS Bank

Deutschland GmbH, übergegangen. Die Depotbank wird das Sondervermögen abwickeln und die Liquidität nach Abzug der Kosten und sonstigen Einbehalte an die Anleger auszahlen.

Mit diesem Auflösungsbericht per 20. Oktober 2014 informieren wir Sie über die Entwicklung des Sondervermögens im Zeitraum vom 1. Mai 2014 bis 20. Oktober 2014.

Dieser Auflösungsbericht gilt zugleich als Liquidationsbericht im Sinne des Kapitels „Verfahren bei Auflösung eines Sondervermögens“ des Verkaufsprospekts.

Über die weiteren Stadien der Abwicklung des Sondervermögens werden die Anleger durch Abwicklungsberichte der Depotbank zu dem Stichtag der bisherigen

Jahresberichte unterrichtet. Diese sind bei der CACEIS Bank Deutschland GmbH, Lilienthalallee 34–36, 80939 München erhältlich.

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

#### Rechtlicher 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. 4 i. V. m. 1 InvG in der bis zum 27. Dezember 2007 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 Immoselect

## Auflösungsbericht

### zum 20. Oktober 2014

#### 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	20. Oktober 2014	30. April 2014
Fondsvermögen	792,4 Mio. EUR	1.056,8 Mio. EUR
Mittelaufkommen netto <sup>1)</sup>	0,0 Mio. EUR	0,0 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt – Verkehrswerte und Aktivierungen –	412,6 Mio. EUR	696,3 Mio. EUR
davon direkt gehalten	123,9 Mio. EUR	273,0 Mio. EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	288,8 Mio. EUR	423,3 Mio. EUR
Fondsobjekte gesamt	9	23
davon direkt gehalten	3	11
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	6	12
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>	14	32
Abgegangene Objekte <sup>3)</sup>	14	32
Vermietungsquote <sup>4)</sup>	87,4%	78,9%
Anlageerfolg (BVI-Rendite) <sup>5)</sup>		
1 Jahr	-14,8%	-22,6%
3 Jahre	-30,4%	-28,7%
5 Jahre	-34,8%	-31,0%
seit Fondsaufgabe	-8,8%	-5,0%
Liquiditätsquote <sup>6)</sup>	47,5%	29,5%
Fremdfinanzierungsquote <sup>7)</sup>	7,1%	4,7%
Total Expense Ratio (TER) <sup>8)</sup>	0,29%	0,58%
Transaktionsabhängige Vergütung <sup>9)</sup>	0,18%	0,20%
Zwischen-/Endausschüttung je Anteil		11,80 EUR
(hiervon Kapitalrückzahlung)		11,80 EUR
Zwischen-/Endausschüttung am		24. Juli 2014
Zwischen-/Endausschüttung je Anteil		4,60 EUR
(hiervon Kapitalrückzahlung)		3,96 EUR
Ertragsausschüttung		0,64 EUR
Steuerfrei insgesamt je Anteil im Privatvermögen <sup>10)</sup>		0,76 EUR
Steuerfreier Ausschüttungsanteil in % im Privatvermögen		93,8%
Steuerfrei insgesamt je Anteil im Betriebsvermögen I <sup>11)</sup>		0,77 EUR
Steuerfreier Ausschüttungsanteil in % im Betriebsvermögen I		95,1%
Steuerfrei insgesamt je Anteil im Betriebsvermögen II <sup>12)</sup>		0,75 EUR
Steuerfreier Ausschüttungsanteil in % im Betriebsvermögen II		92,6%
Anteilwert	16,46 EUR	21,95 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 zugewandene bzw. abgewandene 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 Immobilien-Gesellschaften im Verhältnis zum Gesamtimmobilienvermögen

<sup>8)</sup> Die Total Expense Ratio (TER) drückt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvolumens innerhalb eines Geschäftsjahres aus und umfasst damit alle im Zusammenhang mit der Fondsanlage anfallenden Gebühren und Kosten, jedoch nicht die sogenannten Transaktionskosten und den möglicherweise anfallenden Ausgabeaufschlag.

<sup>9)</sup> Die transaktionsabhängige Vergütung in Prozent drückt die Gebühren, die die Gesellschaft gemäß § 12 der Besonderen Vertragsbedingungen (BVB) erhalten hat, als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens aus. Unter anderem aufgrund der unterschiedlichen (De-)Investitionstätigkeit kann diese Kennzahl deutlich schwanken. Die transaktionsabhängige Vergütung in Prozent lässt keinen Schluss auf die zukünftige Performance des Fonds zu.

<sup>10)</sup> Für im Privatvermögen gehaltene Anteile hat die Kapitalertragsteuer inkl. Solidaritätszuschlag abgeltende Wirkung („Abgeltungssteuer“). Für Privatanleger beträgt daher die effektive Steuerbelastung der Ausschüttung (ohne Kirchensteuer) maximal 26,375% (vor Anrechnung ausländischer Steuern).

<sup>11)</sup> Anteile werden durch Einzelunternehmen oder Personengesellschaften im Betriebsvermögen gehalten (Betriebsvermögen I).

<sup>12)</sup> Anteile werden durch Kapitalgesellschaften im Betriebsvermögen gehalten (Betriebsvermögen II).

Köln, im November 2014

## Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

während der dreijährigen Liquidationsphase des Sondervermögens AXA Immo-select, also in der Zeit vom 20. Oktober 2011 bis zum 20. Oktober 2014, wurden 57 der 66 Immobilien und Anteile an Immobilien-Gesellschaften verkauft, davon allein 14 im Berichtszeitraum. Zu den letzten Verkäufen zählten die verbliebenen acht Objekte in Österreich sowie sechs weitere Immobilien und Beteiligungen in Luxemburg, Frankreich, Spanien und Deutschland. In drei Fällen erzielten wir dabei Verkaufspreise über den aktuellen Verkehrswerten, ansonsten lagen die Preise aufgrund der noch immer schwierigen Marktsituation darunter.

Für die 57 Objekte mit zusammen etwa 2,5 Mrd. EUR Verkehrswert am 20. Oktober 2011 erlösten wir etwa 1,8 Mrd. EUR. Dies entspricht einem durchschnittlichen Abschlag von 26,4%. Damit ist es in den letzten drei Jahren trotz widriger Bedingungen gelungen, über drei Viertel des Immobilienportfolios zu verkaufen. 42% des Nettofondsvermögens vom 20. Oktober 2011 wurden bislang an die Anleger zurückgezahlt, 34% des Nettofondsvermögens in Form einer Kapitalrückzahlung. Außerdem wurden 741,8 Mio. EUR Fremdfinanzierungen getilgt.

Verblieben sind lediglich neun Objekte in acht verschiedenen Ländern. Diese werden in den nächsten Monaten weiterhin auf den Verkauf vorbereitet, nun allerdings unter der Federführung der Depotbank CACEIS, auf die das Sondervermögen mit Wirkung zum 20. Oktober 2014 übertragen wurde. Die Depotbank tritt an unsere Stelle und wird die Abwicklung des Fonds fortsetzen. Die Erlöse aus den noch ausstehenden Verkäufen werden wie gewohnt an die Anteilseigner ausgeschüttet.

Beim gesetzlich vorgeschriebenen Übergang der Objekte auf die Depotbank fallen allerdings Kosten an, die vom Sondervermögen zu tragen sind. Dazu zählen im Wesentlichen die bei Immobilientransaktionen üblichen Grunderwerbsteuern und Notarkosten. In Verhandlungen mit den örtlich zuständigen Finanzbehörden ist es uns zwar gelungen, diese Belastungen stark zu senken, dennoch entstehen etwa 6 Mio. EUR Übertragungskosten. Um Übertragungskosten zu reduzieren, haben wir daher Wert darauf gelegt, möglichst viele Objekte vor dem 20. Oktober 2014 zu verkaufen.

Ein Wort auch zur Vermietungsquote: Am 30. April 2014, dem letzten Tag des Geschäftsjahres 2013/2014, betrug sie ca. 78,9%. Am 20. Oktober 2014 lag sie bei 87,4%. Diese leichte Verbesserung zeigt, dass unsere Vermietungsanstren-

gungen nicht nachgelassen haben. Eine langfristig gut vermietete Immobilie lässt sich in der Regel deutlich besser verkaufen.

Zusammen mit der Ertragsausschüttung für das Geschäftsjahr 2013/2014 (0,64 EUR je Anteil) fand am 24. Juli 2014 eine weitere Kapitalauszahlung von 3,96 EUR je Anteil statt.

Auf den folgenden Seiten informieren wir Sie über die Immobilienmärkte und die Entwicklung des Sondervermögens in der Zeit vom 1. Mai bis zum 20. Oktober 2014. Hinzu kommt ein Ausblick auf die zu erwartende Entwicklung in den kommenden Monaten.



Italien, Antegnate, „BreBeMi/Bergamo“

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

**D**as 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 erwarteten 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 Jahressicht) 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% 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 von 4,5% im dritten Quartal 2014 auf 4,3% im Jahr 2015 abfallen. Das Mietwachstum wird positiv, aber niedrig ausfallen, da das Flächenangebot begrenzt ist aber auch die Nachfrage nicht so dynamisch wie in früheren Zyklen ist.

**Luxemburg**

Die Büro-Spitzenrenditen in Luxemburg werden auf 5,0% im Jahr 2015 fallen. Das Mietwachstum wird zwischen 1,5 und 2% liegen. Damit wird sich Luxemburg, in Bezug auf die Gesamtrendite und im Vergleich zum Durchschnitt in der Eurozone, besser entwickeln.

**Spanien**

Spanische Büro-Spitzenrenditen sind in 2013/2014 deutlich gefallen und werden von 5,3% im dritten Quartal 2014 weiter auf 4,8% in 2015 sinken. Zusätzlich werden die Spitzenmieten mit über 3,3% p.a. kräftig steigen. Spanien profitiert von seiner Reformpolitik seit dem Ende der Finanzkrise und einem wieder erstarkten Interesse von internationalen Investoren an dem Land.

**Schweden**

Ein nominales Wachstum der Büro-Spitzenmieten wird nicht erwartet. Da Schweden sich aber momentan in der Deflation befindet, ist das reale Mietwachstum positiv. Die Spitzenrenditen werden – wie im Großteil Europas – sinken, von 4,3% im dritten Quartal 2014 auf 4,1% in 2015.

Auf Grund der kontinuierlich niedrigen Inflation sinken auch die Renditeerwartungen von Investoren, was sich positiv auf den Kapitalwert von Immobilien auswirkt.

**Belgien**

Renditen für Spitzen-Büroimmobilien werden von 6,0% im dritten Quartal 2014 auf 5,6% fallen, wobei reales Mietwachstum ausbleiben wird. In 2014 wurde die Flächennachfrage von dem öffentlichen Sektor getrieben. Langfristig wird sich die Nachfragesituation aber erst verbessern, wenn Privatunternehmen wieder stärker wachsen.

**Niederlande**

Spitzenrenditen für niederländische Büroimmobilien werden von 5,5% im dritten Quartal 2014 auf 5,2% im Jahr 2015 fallen. Das Mietwachstum wird – ähnlich wie in Deutschland – positiv, aber niedrig ausfallen.

**Italien**

Im Vergleich zu Spanien haben italienische Spitzen-Büroimmobilien in dem letzten Jahr eine schwächere Entwicklung aufgezeigt. Allerdings wird erwartet, dass

Italien wieder aufholt und die Spitzenrenditen von 5,9% im dritten Quartal 2014 auf 5,7% sinken. Das Mietwachstum wird aber nahe der 0%-Marke verharren, da die Nachfrage immer noch schwach ist.

**Tschechien**

Der tschechische Büromarkt ist immer noch von hohen Fertigstellungsvolumina und Leerständen geprägt. Daher werden die Spitzenmieten in 2015 um 1 bis 2% p.a. zurückgehen. Spitzenrenditen werden allerdings auf Grund der expansiven Zentralbankpolitik in Europa und der daraus resultierenden Renditesuche der Investoren von 6,0% im dritten Quartal 2014 auf 5,8% fallen.

## Anlageziele und Fondsstrategie

Das Anlageziel 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 kennzeichnete sich durch 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 war es, alle Immobilien bis zum Kündigungsstichtag, dem 20. Oktober 2014, zu bestmöglichen Preisen zu veräußern. Das Immobilienportfolio wurde weiterhin professionell bewirtschaftet, allerdings mit einer angepassten Strategie, um so schnell wie möglich optimale

Verkaufspreise zu erzielen. Im Berichtsjahr ist es uns mit diesem Konzept gelungen, weitere 14 Immobilien und Anteile an Immobilien-Gesellschaften zu veräußern.

Es ist zu beachten, dass sich durch die Kapitalrückzahlungen das Sondervermögen sukzessive verringert und sich bei geringerem Fondsvermögen etwaige Vermögensänderungen verhältnismäßig stärker auswirken. In Anlehnung an § 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, wieviel Liquidität sich durch die Verkaufsaktivitäten im Fonds befindet. Dies hatte zur Folge, dass entgegen den ursprünglichen Planungen die erste Teilrückzahlung erst im Dezember 2012 erfolgte.

Zu beachten ist weiterhin, dass von der geschaffenen Liquidität u. a. Beträge einbehalten werden müssen, die für die wei-

tere ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung, für Gewährleistungszusagen aus den Veräußerungsgeschäften und für zu erwartende Auseinandersetzungskosten benötigt werden. In den Beträgen berücksichtigt sind auch die Kosten, die nun, am Ende der Liquidationsfrist, durch die Übertragung der verbleibenden Immobilien (direkt und indirekt gehalten) auf die Depotbank entstehen (u. a. Grunderwerbsteuer). Die ordentliche Bewirtschaftung des Immobilienportfolios muss jederzeit gewährleistet sein. 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 „Risikoversorge für Steuer auf Veräußerungsgewinne“ auf Seite 41).





Österreich, Obertrum am See,  
„FMZ Obertrum“

## Besondere Vorkommnisse

### Wechsel der Depotbank

**M**it 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 der 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 entstehen für den Anleger keine Kosten. Darüber hinaus gehen mit der Beauftragung der neuen Depotbank grundsätzlich verbesserte Konditionen einher. Die Änderungen und die neuen Konditionen können auch dem aktualisierten Verkaufsprospekt entnommen werden.

Den entsprechend berichtigten Verkaufsprospekt finden Sie unter:

<http://www.axa-immoselect.de>, in der rechten Navigationsleiste unter „Fondsdokumente“ > „Verkaufsprospekt“.

Belgien, Brüssel,  
110 avenue de Communautés /  
22 rue de Bretagne



## Mittelaufkommen und Anlegerstruktur

**A**ufgrund der Liquidation des Fonds wurden weder Anteile ausgegeben noch Anteile zurückgenommen. Im Berichtszeitraum gab es somit keine daraus resultierende Mittelbewegung.

Die Anlegerstruktur ist, unserer Kenntnis nach, durch einen hohen Anteil an Privatanlegern geprägt, die über Kreditinstitute und freie Berater bzw. Beratungsplattformen betreut werden. Die restlichen Anteile werden von semi-institutionellen 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. Novem-

ber 2009, die Ausgabe von Anteilscheinen seit dem 27. April 2011 ausgesetzt. Damit bestanden beide Aussetzungen während des gesamten Berichtszeitraums.

### **Liquidation des Sondervermögens**

#### **AXA Immoselect**

Der Auflösung des Sondervermögens AXA Immoselect 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 über-

gehen (§ 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.

## Immobilienportfolio

### Länderstruktur

Am 20. Oktober 2014 besteht das Immobilienportfolio des AXA Immoselect noch aus neun direkt bzw. über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien. Im Berichtszeitraum wurden 14 Immobilien verkauft.

Die Länderstruktur des Portfolios spiegelt dies wider. Die Anteile Luxemburgs

und Spaniens gingen durch die Verkäufe um 6,4 bzw. 2,9 Prozentpunkte zurück. Aus Frankreich und Österreich, welche am 30. April 2014 noch mit 14,7% bzw. 7,0% Portfolioanteil im Fonds vertreten waren, haben wir uns im Zuge der Verkäufe vollständig zurückgezogen.

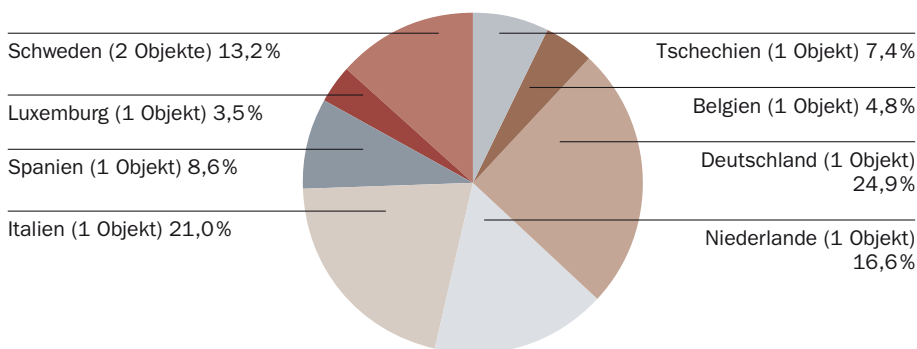
Die Anteile der übrigen Länder – Deutschland, Niederlande, Italien, Schweden, Tschechien und Belgien – sind dementsprechend gestiegen. Mit 24,9% ist

Deutschland weiterhin das am stärksten im AXA Immoselect vertretene Land. Als zweitstärkstes Land im Sondervermögen vertreten ist Italien mit ebenfalls einer Immobilie, gefolgt von Niederlande und Schweden. Hinzukommen weitere vier Immobilien verteilt in vier Ländern.

Die stark reduzierte Anzahl der Immobilien zum Berichtsstichtag relativiert aber diese Strukturdaten. So verbirgt sich zum Beispiel hinter dem 21,0%-Anteil von

### Geographische Verteilung des Immobilienportfolios

Angaben in % der Immobilienverkehrswerte (inklusive Beteiligungen)



Land	Anteil am 20.10.2014	Anteil am 30.04.2014
Deutschland	24,9%	19,1%
Italien	21,0%	12,8%
Niederlande	16,6%	9,9%
Schweden	13,2%	7,9%
Spanien	8,6%	11,5%
Tschechien	7,4%	4,4%
Belgien	4,8%	2,8%
Luxemburg	3,5%	9,9%
Frankreich	0,0%	14,7%
Österreich	0,0%	7,0%
<b>Summe</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Italien lediglich ein Objekt, ein großes Einkaufszentrum, und der 24,9%-Anteil für Deutschland steht für die Mehrheitsbeteiligung an einem Bürokomplex in Düsseldorf, Wilhelm-Bötzkes-Straße.

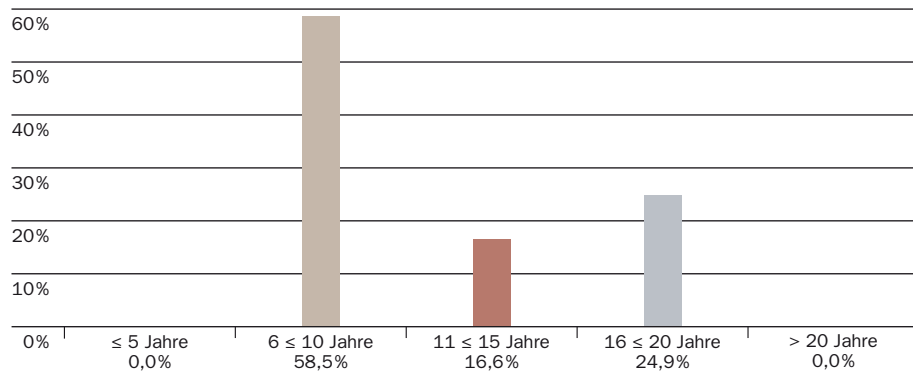
Insgesamt ist der Verkehrswert des Immobilienportfolios im Berichtszeitraum von 696,3 Mio. EUR auf 412,6 Mio. EUR zurückgegangen, wovon rund 274,8 Mio. EUR auf die Verkehrswerte der verkauften Objekte entfielen.

**Wirtschaftliche Altersstruktur**

Am Berichtsstichtag waren rund 59% des Immobilienportfolios des AXA Immoselect höchstens zehn Jahre alt, was in etwa dem Stand zum 30. April 2014 entspricht. Der Anteil älterer Immobilien ist entsprechend gestiegen. Diese Veränderung spiegelt zweierlei wider: Zum einen sind alle Fondsimmobilen seit dem letzten Bericht älter geworden, zum anderen waren jüngere Immobilien tendenziell leichter zu verkaufen. Dies zeigt sich beispielsweise daran, dass sich keine Immo-

**Wirtschaftliche Altersstruktur des Immobilienportfolios**

Angaben in % der Immobilienverkehrswerte (inklusive Beteiligungen)



bilien jüngeren Baujahres, die vor weniger als fünf Jahren errichtet wurden, mehr im Portfolio befinden. Vor einem Jahr waren es noch 8,5% gewesen.

In der Kategorie über 20 Jahre befinden sich zum Berichtsstichtag keine Objekte mehr. Dies zeigt, dass ein hohes Alter

nicht unbedingt ein Verkaufshindernis ist. Im Berichtsjahr gelang es uns, für zwei vor mehr als 20 Jahren errichtete Gebäude Käufer zu finden.



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

**Größenklassen**

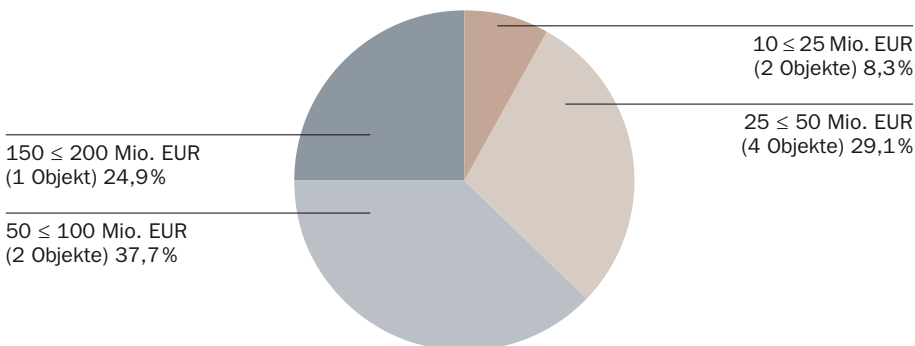
Das größte Einzelinvestment ist eine gut 52%-ige Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft, die Eigentümerin eines Bürogebäudes in Düsseldorf, Wilhelm-Bötzkes-Straße ist.

Ansonsten enthält das Portfolio keine Immobilie mehr, deren Verkehrswert in Summe über 100 Mio. EUR beträgt. Mittelgroße Objekte mit Verkehrswerten zwischen 25 und 100 Mio. EUR stellen zum Berichtsstichtag über zwei Drittel des Portfoliowertes; dies entspricht eben-

falls den Einzelpositionen, nämlich sechs von neun Objekten fallen zum Stichtag in diese Kategorie. Darüber hinaus enthält der Fonds noch zwei Objekte mit Verkehrswerten zwischen 10 und 25 Mio. EUR. Es gibt keine Objekte mit weniger als 10 Mio. EUR Verkehrswert im Portfolio.

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

Angaben in % der Immobilienverkehrswerte (inklusive Beteiligungen)



Größenklassen	Anteil am 20.10.2014	Anteil am 30.04.2014
0 ≤ 10 Mio. EUR	0,0%	5,4%
10 ≤ 25 Mio. EUR	8,3%	8,8%
25 ≤ 50 Mio. EUR	29,1%	29,9%
50 ≤ 100 Mio. EUR	37,7%	41,1%
100 ≤ 150 Mio. EUR	0,0%	0,0%
150 ≤ 200 Mio. EUR	24,9%	14,8%
> 200 Mio. EUR	0,0%	0,0%
<b>Summe</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

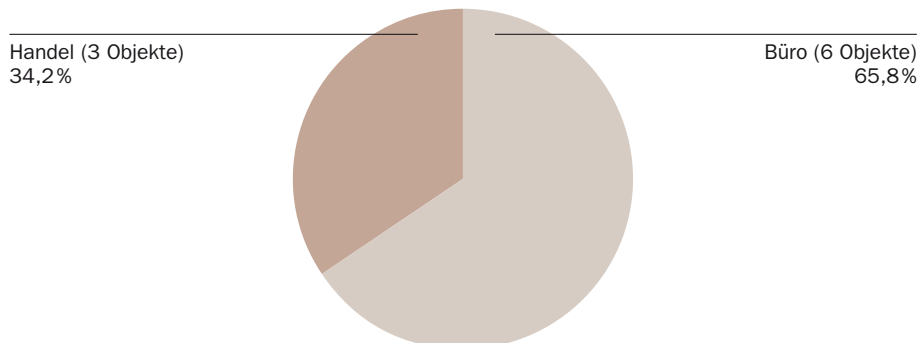
<sup>1)</sup> Indirekt gehaltene Immobilien werden entsprechend ihrem Gesamtverkehrswert in eine der Größenklassen eingeteilt. Sofern das Sondervermögen keine 100%-Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft hält, werden die Immobilien im Rahmen der prozentualen Verteilung der Verkehrswerte auf die verschiedenen Größenklassen, jedoch nur anteilig entsprechend der Höhe der Beteiligung des Sondervermögens an der Immobilien-Gesellschaft, gewichtet.



Österreich, Wals, „Airport Business Point“

### Nutzungsarten der Fondsimmobilien

Angaben in % der Immobilienverkehrswerte (inklusive Beteiligungen)



Aggregierte Nutzungsarten	Anteil am 20.10.2014	Anteil am 30.04.2014
Büro	65,8%	66,7%
Handel	34,2%	29,8%
Hotel	0,0%	1,3%
Logistik	0,0%	2,2%
<b>Summe</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

#### Nutzungsarten

Neben Verkäufen in den Nutzungsarten Büro und Handel, wurden im Berichtszeitraum auch jeweils eine Hotel- und Logistikimmobilie veräußert. Büroimmobilien machen ähnlich wie am 30. April 2014 etwa zwei Drittel des Portfolios aus, die sich jetzt aber auf nur noch sechs Objekte

verteilen. Ebenso entfällt jetzt gut ein Drittel des Portfolios auf Handelsimmobilien. Die Nutzungsarten Hotel und Logistik sind durch die Verkäufe nicht mehr im Portfolio vertreten.

**Branchenstruktur der Mieterträge**

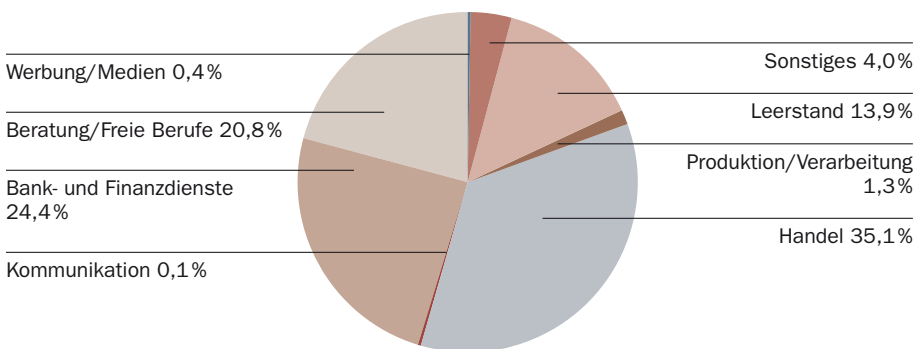
Aufgrund der Liquidation des Sondervermögens sind die Anteile der einzelnen Branchen am Gesamtmietsertrag nicht mehr das Ergebnis einer gezielten Branchenallokation des Fondsmanagements,

sondern das Residuum der Verkaufsentscheidungen. Rückgänge von 8,8 bzw. 7,3 Prozentpunkten können in den Branchen Beratung/Freie Berufe und Handel beobachtet werden. Nach Mietertrag sind zum Berichtsstichtag die Branchen

Handel (35,1%) und Bank- und Finanzdienste (24,4%) am stärksten vertreten. Der Leerstand ist auf 13,9% gefallen.

**Branchen nach Mietertrag**

Angaben in % der Nettosollmiete



Aggregierte Branche	Monats-ertrag in EUR	Anteil in %
Produktion/Verarbeitung	33.925	1,3%
Handel	935.635	35,1%
Kommunikation	3.121	0,1%
Bank- und Finanzdienste	649.606	24,4%
Beratung/Freie Berufe	552.681	20,8%
Werbung/Medien	9.774	0,4%
Sonstiges	105.498	4,0%
Leerstand	370.308	13,9%
<b>Summe</b>	<b>2.660.549</b>	<b>100,0%</b>

## Immobilientransaktionen

### Ankaufstätigkeit

Im Berichtszeitraum wurden keine Immobilien gekauft.

### Verkaufstätigkeit

Im Berichtszeitraum wurden 14 Immobilien für Verkaufspreise von insgesamt rund 217 Mio. EUR veräußert. Ihre zuletzt festgestellten Verkehrswerte betragen zusammen rund 274,8 Mio. EUR. Damit wurden seit Bekanntgabe der Liquidation am 20. Oktober 2011 insgesamt 57 Objekte veräußert (Verkaufspreise insgesamt rund 1,8 Mrd. EUR gegenüber zuletzt veröffentlichten Verkehrswerten von insgesamt rund 2,5 Mrd. EUR)

Mai 2014

#### Österreiches Teilportfolio

(„FMZ Obertrum“, „SMC I“ & „SMC II“, „A1 Tradehall“, „A1 Tradepoint“, „Office Atrium West Gastro“, „Office Atrium West Büro“ und „Airport Business Point“)

Der zuletzt veröffentlichte Verkehrswert der acht Immobilien lag bei rund

48,9 Mio. EUR. Die Veräußerung erfolgte nach einem extensiven Vermarktungsprozess als Paketverkauf, nachdem sich ein Einzelverkauf als nicht darstellbar erwies. Die erzielten Verkaufspreise lagen in Summe bei 27 Mio. EUR.

Juni 2014

#### Luxemburg, „Espace Strassen“

Die in einer Immobilien-Gesellschaft gehaltene Immobilie im Westen von Luxemburg mit rund 12.000 m<sup>2</sup> Mietfläche konnte seit dem 1. Oktober 2013 für die Dauer von neun Jahren an eine Deutsche Genossenschaftsbank neuvermietet werden. Der ursprüngliche Hauptmieter, eine weltweit tätige Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft, hat im Rahmen eines Untermietvertrages mit dem neuen Hauptmieter weiterhin ca. 5.000 m<sup>2</sup> Büroflächen angemietet. Die Neuvermietung war die Voraussetzung für den erfolgreichen Verkauf. Verkauft wurden 100% der Anteile. Der erzielte Verkaufspreis liegt bei 41,7 Mio. EUR. Der zuletzt festgestellte Verkehrswert der Immobilie lag bei 54,5 Mio. EUR.

Juni 2014

#### Paris, Boulevard de la Madeleine (Agiroc S.A.R.L.)

Die im Zentrum von Paris gelegene, voll vermietete Büroimmobilie mit zwei Ladeneinheiten wurde über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten. Verkauft wurden 100% der Anteile. Aufgrund einer, seitens des Käufers im Kaufvertrag gewünschten Verschwiegenheitsklausel, können über den erzielten Verkaufspreis keine genaueren Angaben gemacht werden. Dieser liegt aber mehr als 15% über dem aktuellen Verkehrswert, der im April 2014 mit 28,3 Mio. EUR festgestellt wurde.

Juli 2014

#### Albacete, Centro Commercial Imaginalia

##### (Astrocercos Inversiones 2005 SL)

Das über eine Immobilien-Gesellschaft gehaltene, rund 27.000 m<sup>2</sup> große Einkaufszentrum „Imaginalia“ in Albacete, Spanien, welches zuletzt mit 29,1 Mio. EUR bewertet war, hat unter der spanischen Rezession und dem schwindenden Privatkonsum sehr gelitten. Seit dem Ankauf sind die Mieteinnahmen insge-





Luxemburg, Luxemburg-Strassen,  
„Espace Strassen“

samt um rund 75% zurückgegangen. Eine Stabilisierung oder gar Verbesserung ist auf längere Sicht nicht zu erwarten. Bedingt durch die Liquidation und nach Abwägung aller Faktoren wurde deshalb entschieden, das Fondsobjekt zu verkaufen. Verkauft wurden 100% der Anteile. Der erzielte Verkaufspreis beträgt rund 11,5 Mio. EUR.

August 2014

**Getafe, „Getafe CLA“**

Die Logistikgebäude in Getafe bei Madrid verfügt über rund 34.000 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche. Der Umbau zu kleineren Einheiten hat im aktuellen Marktumfeld eine bessere Vermietbarkeit ermöglicht. Die positive Entwicklung war ein wichtiges Signal für

potenzielle Investoren und reflektiert sich im erzielten Kaufpreis. Der Verkaufspreis lag über 25% über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert von 15,5 Mio. EUR.

Oktober 2014

**Boulogne-Billancourt, „Quai Ouest“**

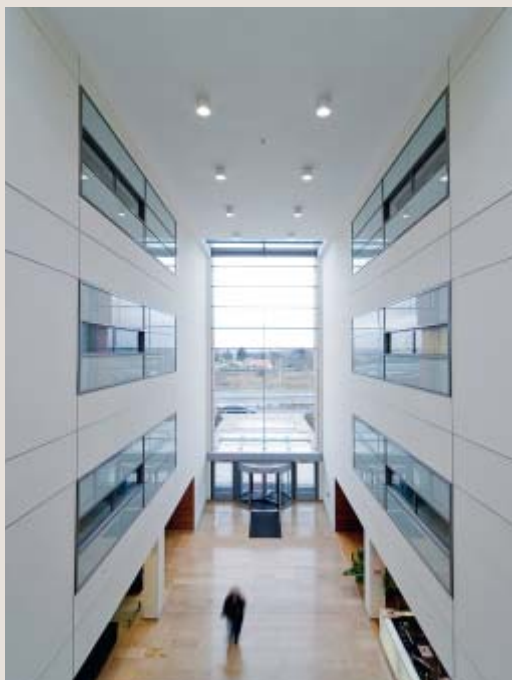
Das Bürogebäude in Boulogne-Billancourt mit rund 15.500 m<sup>2</sup> Mietfläche wurde 1992 errichtet und zuletzt 2002 teilweise renoviert. Eine Neuvermietung nach Auszug des bisherigen Mieters wäre nur in Verbindung mit einer umfangreichen Revitalisierung möglich gewesen. Aufgrund der Liquidation des Sondervermögens wurde beschlossen, das Objekt vor der Übertragung des Sondervermögens auf die Depotbank zu veräußern. Die Immo-

bilie wurde unter Berücksichtigung einer vom Mieter erhaltenen Ablösesumme für Rückbauverpflichtungen mit rund 18% Abschlag zum aktuellen Verkehrswert von 69,7 Mio. EUR verkauft.

Oktober 2014

**München, Georg-Muche-Straße**

Die im Jahr 2009 fertiggestellte Büroimmobilie verfügt über eine vermietbare Fläche von rund 10.700 m<sup>2</sup>. Der Verkaufspreis lag mit 28,9 Mio. EUR leicht über dem Verkehrswert. Der Verkauf fand kurz vor der Übertragung des Sondervermögens auf die Depotbank statt, um den Erlös und den Mietertrag zu optimieren.



Tschechien, Prag, „Oregon House“

## Vermietungssituation

Im aktuellen Marktumfeld werden in der Regel Immobilien von Investoren bevorzugt, deren Erträge durch lange Mietverträge gesichert sind. Das Fondsmanagement hat sich deshalb besonders auf die Vermietung der Fondsimmobilien und auf die Stabilisierung der langfristigen Mieterträge fokussiert, um die Immobilien für den Verkauf zu optimieren. Zum 20. Oktober 2014, dem Zeitpunkt der Übertragung des Sondervermögens auf die Depotbank, liegt der Vermietungsstand bei 87,4% gegenüber 78,9% zum 30. April 2014. Diese leichte Verbesserung zeigt, dass unsere Vermietungsanstrengungen nicht nachgelassen haben.

### Leerstandssituation

#### Belgien, „Woluwe Heights“

Erste Vermietungserfolge wurden bereits erzielt und das Interesse von potenziellen Mietern an diesem Standort ist im Jahr 2014 gestiegen. Parallel zu den weiteren Vermietungsaktivitäten wurde mit dem Verkaufsprozess begonnen.

#### Luxemburg, „Strassen Business Center“

Es wird momentan mit einigen potenziellen Mietern für Teilflächen verhandelt. Die Nachfrage an diesem Standort ist jedoch noch sehr verhalten.

#### Schweden, Arlöv, Vassvägen 20 und 24

Es werden derzeit Verhandlungen geführt, um einen Großteil der leerstehenden Flächen neu zu vermieten.

#### Tschechien, Prag, „Oregon House“

Aufgrund der anhaltend schwierigen Rahmenbedingungen an diesem Teilmarkt konnte der Leerstand noch nicht reduziert werden. Eine Erholung des Marktes wird erst im Jahr 2015 erwartet.

### Leerstand >33%

Angaben in % der Gesamtmietfläche

Land	Stadt	Straße	Leerstand in %
Belgien	Brüssel	110 avenue des Communautés / 22 rue de Bretagne („Woluwe Heights“)	64,8%
Luxemburg	Strassen	rue de Primeurs 7 („Strassen Business Center“)	64,6%
Schweden	Arlöv	Vassvägen 20 und 24	63,5%
Tschechien	Prag	Revnicka ulize 170 („Oregon House“)	34,8%

**Laufzeit der Mietverträge**

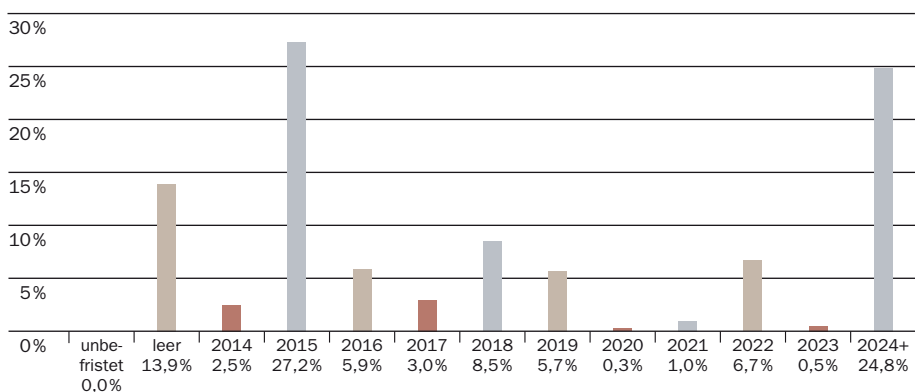
Die folgende Abbildung zeigt die Struktur der Mietvertragslaufzeiten bezogen auf die Nettosollmieten. Zum 20. Oktober 2014 beträgt der Leerstand 13,9%. Weitere 27,2% der Mietverträge werden im Jahr 2015 auslaufen. Diese Entwicklung ist hauptsächlich auf das Büro-

gebäude in Amersfoort zurückzuführen, und an der Nachvermietung wird bereits intensiv gearbeitet. Bei den verbleibenden Immobilien im Portfolio des AXA Immoselect ist eine möglichst lange und stabile Vermietung nach wie vor eine wichtige Voraussetzung für einen Verkauf. Der Verkaufsprozess für die langfristig

vermieteten Immobilien, die sich noch im Portfolio befinden, konnte leider vor Ablauf der Übertragung des Sondervermögens auf die Depotbank nicht abgeschlossen werden.

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

Angaben in % der Nettosollmiete



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

## Liquidität

**D**er AXA Immoselect hält per 20. Oktober 2014 eine Liquidität von ca. 376,3 Mio. EUR. Das entspricht einem Anteil am Wert des Sondervermögens von 47,5%.

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

**D**ie am 19. Oktober 2011 beschlossene Liquidation des AXA Immoselect hat Auswirkungen auf die Finanzierungsstrategie. Es sind keine neuen Finanzierungen vorgesehen. Mit dem Verkauf von finanzierten 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 Zeitpunkt finanzierte bzw. nicht finanzierte Objekte verkauft werden.

So ist durch den Verkauf von nicht finanzierten Objekten in den vergangenen Monaten die Fremdfinanzierungsquote von 4,7% zum 30. April 2014 auf 7,1% zum Berichtsstichtag gestiegen ohne dass sich das absolute Finanzierungsvolumen erhöht hat.

Zum Berichtsstichtag besteht nunmehr noch ein Darlehen. Es ist aufgrund der Liquidation des AXA Immoselect nicht auszuschließen, dass eine vorzeitige Darlehensrückführung, unabhängig vom Verkauf des finanzierten Objekts, notwendig wird.

Im Berichtszeitraum wurden keine Darlehen mehr zurückgeführt. Seit Bekanntgabe der Liquidation wurden 741,8 Mio. EUR an Darlehen zurückgezahlt. Die Finanzierungsquote ist seitdem von 25,6% auf 7,1% zurückgegangen. Durch die Darlehensrückführungen bestehen zum Stichtag auf Ebene des Sondervermögens keine Darlehensverhältnisse mehr.



Belgien, Brüssel,  
110 avenue de Communautés /  
22 rue de Bretagne

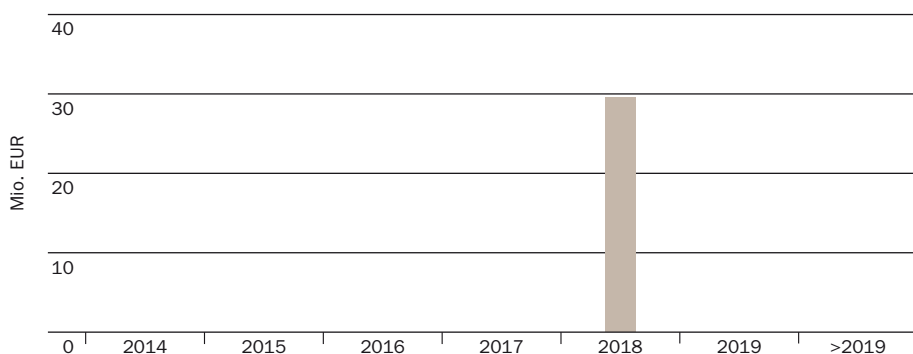
Übersicht Kredite

	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	29.469.089	7,1	29.469.089	7,1
Fremdwährungskredite	0	0,0	0	0,0	0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>29.469.089</b>	<b>7,1</b>	<b>29.469.089</b>	<b>7,1</b>

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	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fremdwährungskredite	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Laufzeitende der Darlehen





Luxemburg, Luxemburg-Strassen,  
„Espace Strassen“

## Währungssicherung

**F**ür den AXA Immoselect wird eine risikominimierende Fremdwährungsstrategie verfolgt. Zum Berichtstichtag befinden sich 20,6% der Immobilienverkehrswerte außerhalb der Länder der Eurozone (Schweden und Tschechien). 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 liegende Immobilie verfügt über eurogebundene Mietverträge. Die Ermittlung des Verkehrswertes 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	556.288.168	60.562.017	550.000.000	6.288.168	684.581	98,9	0,1

### 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	550.000	60.531	59.853	678
<b>Summe offener Positionen</b>		<b>60.531</b>	<b>59.853</b>	<b>678</b>

#### Beendete Sicherungsgeschäfte im Berichtszeitraum

Währung	Volumen (Fremd- währung in Tsd.)	Kurswert Verkauf (Tsd. EUR)	Kurswert Kauf (Tsd. EUR)	Realisiertes Ergebnis (Tsd. EUR)
SEK	1.611.000	177.813	176.598	1.215
<b>Summe beendete Positionen</b>		<b>177.813</b>	<b>176.598</b>	<b>1.215</b>

## Fazit und Ausblick

**M**it Ablauf der dreijährigen Liquidationsphase unter der Regie von AXA Investment Managers wurden 57 von ursprünglich 66 Objekten verkauft, was gut drei Vierteln des Immobilienbestands zu Beginn der Liquidation entspricht. Im Sondervermögen befinden sich am 20. Oktober 2014 noch neun Objekte mit einem Verkehrswert von knapp 412,6 Mio. EUR. Hierbei handelt es sich überwiegend um Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

Diese Objekte gehen an die Depotbank CACEIS Bank Deutschland (CACEIS) über, die für die weitere Abwicklung des Fondsvermögens verantwortlich ist. CACEIS lässt sich dabei von der AXA Investment

Managers Deutschland GmbH beraten, damit das Wissen über die verbliebenen Objekte nicht verlorengeht und das Sondervermögen auch weiterhin effizient abgewickelt wird. Auch in Zukunft werden wir die Objekte für den Verkauf vorbereiten und den Verkaufsprozess steuern. Die Entscheidungen trifft aber jetzt CACEIS.

Der Verkauf der verbliebenen Objekte wird aller Voraussicht nach noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Es handelt sich um eine heterogene Gruppe von Immobilien, die aus unterschiedlichen Gründen nicht leicht zu vermarkten sind. Wir gehen davon aus, dass die Depotbank CACEIS in den kommenden Monaten unsere bisherigen Bemühungen fortführt, um diese neun Objekte

verkaufsfähig zu machen. Mit schnellen Verkaufserfolgen rechnen wir allerdings nicht, zumal es aus unserer Sicht auch nicht im Interesse der Anteilhaber ist, Objekte deutlich unter dem Preis zu verkaufen, der bei einem Verkauf ohne starken Zeitdruck erzielt werden könnte.

CACEIS plant eine weitere Kapitalrückzahlung im Dezember 2014. In Abhängigkeit von den weiteren Objektverkäufen und den verbleibenden Risiken und Verbindlichkeiten des Sondervermögens finden anschließend weitere Kapitalrückzahlungen, aber auch Ertragsausschüttungen, statt. Allerdings muss für Risiken aus Gewährleistungsgarantien und die verbleibenden Verbindlichkeiten des Sondervermögens eine adäquate Liquiditäts-





Tschechien, Prag, „Oregon House“

reserve einbehalten werden. Erst nach Ablauf der Gewährleistungsfristen und der Tilgung aller Verbindlichkeiten kann darüber verfügt werden.

Auf [www.axa-immoselect.de](http://www.axa-immoselect.de) wird CACEIS regelmäßig über die Entwicklung des AXA Immoselect informieren. Dabei wird die Depotbank von uns unterstützt. An Stelle der bisherigen Jahres- und Halb-

jahresberichte wird CACEIS jedes Jahr zum 30. April einen Abwicklungsbericht erstellen.

Ihre direkten Ansprechpartner im Vertrieb und im Client Service von AXA Investment Managers bleiben nach Abstimmung mit CACEIS erhalten und stehen Ihnen weiterhin für Auskünfte zum Fonds zur Verfügung.

Wir sind davon überzeugt, dass CACEIS auch nach dem 20. Oktober 2014 die Liquidation mit unserer Unterstützung im Interesse der Anleger fortsetzen wird.

Mit freundlichen Grüßen  
AXA Investment Managers  
Deutschland GmbH

Geschäftsführung

Uwe Diehl

Matthias Leube

Christoph Mölleken

Gerald W. Springer

Achim Stranz

Immobilienverzeichnis zum 20.10.2014

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	•	•	•	92%						2%	6%
<b>Niederlande</b>																
2	3811 LP Amersfoort Van Asch van Wijckstraat 55 „AGIS-Gebäude“	G		Mär. 07	1995/2005	•	•		89%	9%					2%	
<b>Spanien</b>																
3	28050 Madrid Avenida de Manoteras 40	G		Okt. 07	2006/2007	•	•	•		93%					7%	
<b>II. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien mit Euro-Währung</b>																
<b>Deutschland</b>																
Firma: AXA Immoselect Hauptverwaltungsgebäude GmbH & Co. Objekt Düsseldorf, Uerdinger Straße KG; Sitz: Im MediaPark 8a, D-50670 Köln																
4	40474 Düsseldorf Wilhelm-Bötzes-Straße 1 / Uerdinger Straße 96 „Hauptverwaltung IKB“	G <sup>2)</sup>		Mär. 07	1961/1996/ 1997/2000	•	•	•	99%							1%
Beteiligung: 52,2%; Gesellschaftskapital: 103.534.093,69 EUR																
<b>Italien</b>																
Firma: Iniziativa Tredici S.r.l.; Sitz: Corso di Porta Romana 68, I-20122 Milano																
5	24051 Antegnate Strada Statale 11 „BreBeMi / Bergamo“	G		Jul. 09	2008	•	•	•		100%						
Beteiligung: 100,0%; Gesellschaftskapital: 47.431.438,01 EUR; Gesellschafterdarlehen: 9.000.000,00 EUR																
<b>Luxemburg</b>																
Firma: Strassen Centre S.A.; Sitz: 45, rue des Scillas, L-2529 Howald																
6	2361 Luxemburg-Strassen rue de Primeurs 7 „Strassen Business Center“	G		Mär. 08	2004	•	•		88%						4%	8%
Beteiligung: 100,0%; Gesellschaftskapital: 16.295.729,29 EUR																
<b>III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien mit anderer Währung</b>																
<b>Schweden</b>																
Firma: IS Stora Bernstorp A AB, Süd; Sitz: c/o Newsec Asset Management Box 114 05, SE-404 29 Göteborg																
7	23291 Arlöv Vassvägen 20 und 24 „Retail Park ‚Stora Bernstorp‘ Haus 1, 2 und 5“	G		Dez. 08	2008					100%						
Beteiligung: 100,0%; Gesellschaftskapital: 26.851.377,67 EUR																
Firma: IS Stora Bernstorp B AB, Nord; Sitz: c/o Newsec Asset Management Box 114 05, SE-404 29 Göteborg																
8	23291 Arlöv Vassvägen 21 und 23 „Retail Park ‚Stora Bernstorp‘ Haus 3 und 4“	G		Jun. 09	2009					100%						
Beteiligung: 100,0%; Gesellschaftskapital: 33.659.225,53 EUR																
<b>Tschechien</b>																
Firma: AXA Real Estate Prague I s.r.o.; Sitz: Vinohrady, Mánesova 917/28, CZ-120 00 Prag 2																
9	13 Prag Revnicka ulize 170 „Oregon House“	G		Okt. 07	2005/2007	•	•	•	81%	12%					2%	5%
Beteiligung: 100,0%; Gesellschaftskapital: 20.690.812,59 EUR; Gesellschafterdarlehen: 15.068.990,56 EUR																

<sup>1)</sup> G = Geschäftsgrundstück, W/G = Gemischt genutztes Grundstück, i. B. = im Bau befindlich

<sup>2)</sup> Der AXA Immoselect hält hieran 52,195%

<sup>3)</sup> 100% Wert

<sup>4)</sup> anteiliger Wert

<sup>5)</sup> Bei Immobilien mit weniger als fünf Mietern wird auf einen Ausweis der Daten „Auslaufende Mietverträge im aktuellen Geschäftsjahr“, „Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge“ und „Mieteinnahmen im Berichtszeitraum“ aufgrund des Daten- und Wettbewerbschutzes verzichtet.

<sup>6)</sup> im Berichtszeitraum 01.05.2014–20.10.2014; bei Beteiligungen wurden Mieteinnahmen für Oktober 2014 kalkulatorisch auf Basis der Vormonatsabschlüsse ermittelt

Nutzfläche			Ergebnisse der Sachverständigenbewertung			Vermietung				
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	Auslaufende Mietverträge im aktuellen Geschäftsjahr auf Basis der Nettosollmiete	Durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge auf Basis der Nettosollmiete Jahre	Mieteinnahmen im Berichtszeitraum Tsd. EUR	Fremdfinanzierungsquote in %
4.194	14.354		19.800	1.826	60	58,5%	– 5)	– 5)	– 5)	
11.820	31.974		68.700	5.442	58	0,0%	– 5)	– 5)	– 5)	
7.489	12.728		35.380	2.666	63	5,1%	0,0%	13,6	728 6)	
25.026	71.947	166	197.000 3) (102.824) 4)	11.021 3) (5.753) 4)	63	0,0%	– 5)	– 5)	– 5)	
70.213	39.044		86.740	7.000	55	1,4%	15,9%	7,4	2.343 6)	34,0%
3.143	4.406		14.550	1.303	60	60,7%	– 5)	– 5)	– 5)	
62.498	18.449		25.312	1.979	54	64,0%	– 5)	– 5)	– 5)	
49.052	19.371		28.904	2.213	54	19,7%	0,0%	5,8	1.217 6)	
17.912	14.296		30.430	2.312	63	11,4%	0,0%	2,6	940 6)	

## 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
Österreich	5162	Oberturm am See	Gewerbestraße 1–14, Jakobistraße 9-15 „FMZ Oberturm“	Mai 2014
Österreich	5020	Salzburg	Münchener Bundestraße 114 „SMC I“	Mai 2014
Österreich	5020	Salzburg	Münchener Bundestraße 114, 114a, 114b „SMC II“	Mai 2014
Österreich	5073	Wals	Franz-Brötzner-Straße 12 „A1 Tradehall“	Mai 2014
Österreich	5073	Wals	Franz-Brötzner-Straße 9 „A1 Tradepoint“	Mai 2014
Spanien	28906	Getafe	Centro Logistico de Abastecimiento, Calle Zujar No. 1 „Getafe CLA“	August 2014
Frankreich	92100	Boulogne-Billancourt	40–42 quai du Point du Jour „Quai Ouest“	Oktober 2014
Deutschland	80807	München	Georg-Muche-Straße 3, „Parkstadt Schwabing“	Oktober 2014

## Verkäufe von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Land	Sitz	Name	Beteiligungsquote	Übergang von Nutzen und Lasten zum
Österreich	A-1060 Wien	Baulandentwicklung Gdst 1682/6 GmbH & Co. KG	99,9%	Mai 2014
Österreich	A-1060 Wien	Baulandentwicklung Gdst 1682/5 GmbH & Co. KG	99,9%	Mai 2014
Österreich	A-1060 Wien	Airport Business Point Baulandentwicklungs GmbH & CO. KG	99,9%	Mai 2014
Luxemburg	L-1511 Luxemburg	Espace Strassen S.A.	100,0%	Juni 2014
Frankreich	F-92400 Courbevoie	Argiroc S.A.R.L.	100,0%	Juli 2014
Spanien	E-28046 Madrid	Astrocercs Inversiones 2005 SL	100,0%	Juli 2014

## Übersicht: Renditen, Bewertung, Vermietung

### Ergebniskomponenten der Fondsrendite in %

	Direktinvestments Deutschland	Direktinvestments Ausland	Direktinvestments gesamt
<b>I. Immobilien</b>			
Bruttoertrag	3,1%	2,5%	2,5%
Bewirtschaftungsaufwand	-5,8%	-2,6%	-2,9%
Nettoertrag	-2,7%	-0,1%	-0,4%
Wertänderungen <sup>1)</sup>	-4,4%	-14,2%	-13,1%
Ausländische Ertragsteuern	0,0%	10,2%	9,1%
Ausländische latente Steuern	0,0%	0,0%	0,0%
Ergebnis vor Darlehensaufwand	-7,1%	-4,1%	-4,5%
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	-7,1%	-4,1%	-4,5%
Währungsänderung	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>	<b>-7,1%</b>	<b>-4,1%</b>	<b>-4,5%</b>
<b>II. Liquidität</b>			
<b>Liquiditätsrendite</b>			
<b>III. Fondsrendite</b>			
<b>Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten</b>			
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)<sup>2)</sup></b>			

### Entwicklung der Renditekennzahlen in %<sup>3)</sup>

	05/2014 – 10/2014	2013/2014	2012/2013	2011/2012
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag	3,2%	6,1%	5,8%	5,7%
Bewirtschaftungsaufwand	-1,5%	-1,8%	-0,9%	-0,7%
Nettoertrag	1,7%	4,3%	4,9%	5,0%
Wertänderungen	-12,1%	-32,5%	-9,0%	-4,3%
Ausländische Ertragsteuern	3,6%	-0,8%	-0,8%	-0,4%
Ausländische latente Steuern	0,0%	0,7%	1,1%	-0,8%
Ergebnis vor Darlehensaufwand	-6,8%	-28,3%	-3,8%	-0,4%
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	-7,3%	-31,5%	-5,6%	-1,6%
Währungsänderung	0,0%	-0,1%	-0,1%	-0,1%
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>	<b>-7,3%</b>	<b>-31,6%</b>	<b>-5,7%</b>	<b>-1,7%</b>
<b>II. Liquidität</b>				
<b>Liquiditätsrendite</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,2%</b>	<b>1,1%</b>
<b>III. Fondsrendite</b>				
<b>Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten</b>	<b>-3,9%</b>	<b>-22,1%</b>	<b>-5,1%</b>	<b>-1,6%</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)<sup>2)</sup></b>	<b>-4,1%</b>	<b>-22,6%</b>	<b>-5,8%</b>	<b>-2,2%</b>

### Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in Tsd. EUR)<sup>4)</sup>

	Direktinvestments Deutschland	Direktinvestments Ausland	Direktinvestments gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	25.057	199.896	224.953
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0	0	0
Immobilien insgesamt	25.057	199.896	224.953
Liquidität	297.169	342	297.511
Kreditvolumen	0	0	0
Fondsvolumen (netto)			

<sup>1)</sup> Die Wertänderung ist bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Sondervermögens im jeweiligen Land. Das durchschnittliche Immobilienvermögen in der Berichtsperiode Mai 2014 bis Oktober 2014 wird anhand von sechs Monatsendwerten (30. April 2014 bis 30. September 2014) und dem Wert am Ende der Liquidationsfrist (20. Oktober 2014) berechnet. Verkäufe zu Beginn der Berichtsperiode führen so zu einem geringerem durchschnittlichen Immobilienvermögen im Vergleich zu Verkäufen zum Ende der Berichtsperiode (BVI-Leitfaden).

<sup>2)</sup> Hinweis: 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.

<sup>3)</sup> Die hier veröffentlichten Zahlen wurden exakt berechnet und anschließend auf die erste Nachkommastelle gerundet, so dass Rundungsdifferenzen auftreten können.

<sup>4)</sup> Die Durchschnittszahlen der Kapitalinformationen im Berichtszeitraum wurden anhand von sechs Monatsendwerten (30. April 2014 bis 30. September 2014) und dem Wert am Ende der Liquidationsfrist (20. Oktober 2014), berechnet.

Beteiligungen Deutschland	Beteiligungen Ausland	Beteiligungen gesamt	Gesamt
3,3%	3,8%	3,7%	3,2%
-0,2%	-0,8%	-0,6%	-1,5%
3,1%	3,1%	3,1%	1,7%
0,0%	-16,5%	-11,4%	-12,1%
0,0%	-0,2%	-0,1%	3,6%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
3,1%	-13,6%	-8,4%	-6,8%
3,1%	-15,8%	-9,4%	-7,3%
0,0%	-0,1%	-0,1%	0,0%
<b>3,1%</b>	<b>-15,9%</b>	<b>-9,4%</b>	<b>-7,3%</b>
			<b>0,1%</b>
			<b>-3,9%</b>
			<b>-4,1%</b>

2010/2011	2009/2010	2008/2009	2007/2008	2006/2007	2005/2006	2004/2005	2003/2004	Rumpf-GJ 2002/2003
5,7%	6,1%	6,1%	6,3%	6,5%	6,3%	6,8%	6,7%	3,8%
-0,7%	-0,6%	-0,4%	-0,6%	-0,5%	-0,4%	-0,9%	-	-
5,0%	5,5%	5,7%	5,7%	6,0%	5,9%	5,9%	5,7%	3,5%
-5,8%	-2,1%	0,1%	1,7%	2,6%	1,2%	1,6%	3,7%	5,5%
-0,8%	-0,8%	-0,4%	-0,4%	-1,0%	-0,6%	-0,3%	-	-
-0,3%	-0,1%	-0,2%	-0,4%	-0,7%	-0,4%	-0,2%	-	-
-1,9%	2,5%	5,2%	6,6%	6,9%	6,1%	6,9%	9,4%	8,9%
-3,5%	2,5%	5,3%	6,8%	7,5%	6,8%	7,9%	11,5%	9,8%
0,0%	0,0%	-0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-	-
<b>-3,5%</b>	<b>2,5%</b>	<b>5,2%</b>	<b>6,8%</b>	<b>7,5%</b>	<b>6,8%</b>	<b>7,9%</b>	<b>11,5%</b>	<b>9,8%</b>
<b>0,5%</b>	<b>0,4%</b>	<b>3,3%</b>	<b>3,4%</b>	<b>3,3%</b>	<b>2,1%</b>	<b>1,9%</b>	<b>1,9%</b>	<b>2,2%</b>
<b>-3,9%</b>	<b>2,1%</b>	<b>4,5%</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,9%</b>	<b>5,0%</b>	<b>4,8%</b>	<b>6,2%</b>	<b>5,9%</b>
<b>-4,6%</b>	<b>1,4%</b>	<b>3,8%</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,2%</b>	<b>4,0%</b>	<b>4,2%</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,2%</b>

Beteiligungen Deutschland	Beteiligungen Ausland	Beteiligungen gesamt	Gesamt
0	0	0	224.953
102.824	230.854	333.678	333.678
102.824	230.854	333.678	558.631
2.589	22.204	24.793	322.304
0	30.487	30.487	30.487
			898.308

Wertänderungen in Tsd. EUR<sup>1)</sup>

	Direktinvestments Deutschland	Direktinvestments Ausland	Direktinvestments gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	0	123.880	123.880
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	0	9.934	9.934
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	0	0	0
Sonstige positive Wertänderungen <sup>2)</sup>	0	0	0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	0	0	0
Sonstige negative Wertänderungen <sup>2) 3)</sup>	0	0	0
<b>Wertänderung lt. Gutachten insgesamt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sonstige Wertänderung insgesamt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<sup>1)</sup> Es werden stichtagsbezogene Daten in absoluten Zahlen angegeben. In die Übersicht fließen nur Daten von Immobilien ein, die sich zum Berichtsstichtag (noch) im Sondervermögen befinden. Objekte, die im Laufe des Geschäftsjahres veräußert wurden, bleiben außen vor.

<sup>2)</sup> inkl. Wertänderungen im Zusammenhang mit Risikovorsorge für zukünftige Steuern auf Gewinne aus der Veräußerung von Auslandsimmobilien (Capital Gains Taxes)

<sup>3)</sup> inkl. Wertänderungen im Zusammenhang mit Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten

Vermietungsinformationen nach Jahresmietertrag<sup>1) 2)</sup>

	Direktinvestments Deutschland	Direktinvestments Ausland	Direktinvestments gesamt
Jahresmietertrag Büro	0,0%	65,0%	65,0%
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,0%	22,3%	22,3%
Jahresmietertrag Hotel	0,0%	0,0%	0,0%
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0%	1,2%	1,2%
Jahresmietertrag Wohnen	0,0%	0,0%	0,0%
Jahresmietertrag Freizeit	0,0%	0,0%	0,0%
Jahresmietertrag Kfz	0,0%	11,5%	11,5%
Jahresmietertrag Andere	0,0%	0,0%	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 Jahresberichten und Halbjahresberichten“ des BVI.

Vermietungsinformationen nach Leerstand<sup>1) 2)</sup>

	Direktinvestments Deutschland	Direktinvestments Ausland	Direktinvestments gesamt
Leerstand Büro	0,0%	11,9%	11,9%
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0%	5,0%	5,0%
Leerstand Hotel	0,0%	0,0%	0,0%
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0%	27,3%	27,3%
Leerstand Wohnen	0,0%	0,0%	0,0%
Leerstand Freizeit	0,0%	0,0%	0,0%
Leerstand Kfz	0,0%	17,8%	17,8%
Leerstand Andere	0,0%	0,0%	0,0%
Vermietungsquote	100,0%	89,0%	89,0%

<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 Jahresberichten und Halbjahresberichten“ des BVI.



Beteiligungen Deutschland	Beteiligungen Ausland	Beteiligungen gesamt	Gesamt
102.824	185.936	288.760	412.640
5.753	14.807	20.559	30.493
0	0	0	0
0	3.697	3.697	3.697
0	-3.217	-3.217	-3.217
0	-27	-27	-27
<b>0</b>	<b>-3.217</b>	<b>-3.217</b>	<b>-3.217</b>
<b>0</b>	<b>3.669</b>	<b>3.669</b>	<b>3.669</b>

Beteiligungen Deutschland	Beteiligungen Ausland	Beteiligungen gesamt	Gesamt
100,0%	17,8%	46,0%	52,4%
0,0%	78,0%	51,2%	41,5%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
0,0%	0,6%	0,4%	0,7%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
0,0%	3,3%	2,2%	5,3%
0,0%	0,3%	0,2%	0,1%

Beteiligungen Deutschland	Beteiligungen Ausland	Beteiligungen gesamt	Gesamt
0,0%	33,8%	8,6%	10,0%
0,0%	15,9%	21,3%	14,0%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
0,0%	51,5%	0,5%	36,8%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
0,0%	27,0%	2,2%	21,4%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
100,0%	80,7%	86,6%	87,4%

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

	Direktinvestments Deutschland	Direktinvestments Ausland	Direktinvestments gesamt
unbefristet	0,0%	0,0%	0,0%
leer	0,0%	11,8%	11,8%
2014	0,0%	1,0%	1,0%
2015	0,0%	61,6%	61,6%
2016	0,0%	2,6%	2,6%
2017	0,0%	0,2%	0,2%
2018	0,0%	5,5%	5,5%
2019	0,0%	1,1%	1,1%
2020	0,0%	0,0%	0,0%
2021	0,0%	0,0%	0,0%
2022	0,0%	14,8%	14,8%
2023	0,0%	1,4%	1,4%
2024+	0,0%	0,0%	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 Jahresberichten und Halbjahresberichten“ des BVI.

Beteiligungen Deutschland	Beteiligungen Ausland	Beteiligungen gesamt	Gesamt
0,0%	0,1%	0,0%	0,0%
0,0%	22,7%	14,9%	13,9%
0,0%	5,0%	3,3%	2,5%
0,0%	14,7%	9,7%	27,2%
0,0%	11,6%	7,6%	5,9%
0,0%	6,7%	4,4%	3,0%
0,0%	15,3%	10,1%	8,5%
0,0%	12,2%	8,0%	5,7%
0,0%	0,6%	0,4%	0,3%
0,0%	2,4%	1,5%	1,0%
0,0%	4,0%	2,6%	6,7%
0,0%	0,0%	0,0%	0,5%
100,0%	4,7%	37,5%	24,8%

**Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)**

	20.10.2014 Tsd. EUR	30.04.2014 Tsd. EUR	30.04.2013 Tsd. EUR	30.04.2012 Tsd. EUR
Immobilien	123.880,0	272.990,0	1.294.701,5	1.888.616,1
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	252.234,5	381.445,1	639.847,7	658.908,9
Bankguthaben	376.277,4	311.859,4	252.762,7	223.400,6
Sonstige Vermögensgegenstände	68.309,4	145.401,3	169.045,1	197.686,7
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	-28.294,2	-54.929,1	-208.522,3	-523.095,1
Fondsvermögen	792.407,2	1.056.766,6	2.147.834,6	2.445.517,2
Anteilumlauf (Stück)	48.138.860	48.138.860	48.138.860	48.138.860
Anteilwert (EUR)	16,46	21,95	44,62	50,80
Zwischenausschüttung	-	11,80	1,55	-
(hiervon Kapitalrückzahlung)	-	11,80	0,79	-
Endausschüttung je Anteil (EUR) <sup>1)</sup>	-	4,60	1,74	1,85
(hiervon Kapitalrückzahlung)	-	3,96	0,95	-
Tag der Endausschüttung	2)	24. Juli 2014	25. Juli 2013	27. Juli 2012

<sup>1)</sup> zahlbar nach Ablauf des Geschäftsjahres

<sup>2)</sup> keine Ausschüttung, da es sich um einen Auflösungsbericht handelt

**Entwicklung des Fondsvermögens: 01.05.2014 – 20.10.2014**

	Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Fondsvermögen zu Beginn des Geschäftsjahres (01.05.2014)			1.056.766,6
Ausschüttung für das Vorjahr <sup>1)</sup> (inkl. Kapitalrückzahlung)			-221.438,8
Ordentlicher Nettoertrag <sup>2)</sup>			30.112,8
Realisierte Gewinne <sup>3)</sup>			9.129,7
Realisierte Verluste <sup>3)</sup>			-81.192,7
Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne			3.970,3
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften <sup>4)</sup>		3.970,3	
– davon in Fremdwährung	1.678,1		
Wertveränderung der nicht realisierten Verluste			-3.988,4
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften <sup>5)</sup>		-3.988,4	
– davon in Fremdwährung	-1.579,8		
Währungskursveränderungen <sup>6)</sup>			-952,3
<b>Fondsvermögen zum 20.10.2014</b>			<b>792.407,2</b>

**Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens**

Die Entwicklung des Fondsvermögens zeigt auf, welche Geschäftsvorfälle während des Berichtszeitraums zu dem neuen, in der Vermögensaufstellung des Fonds ausgewiesenen Vermögen geführt haben. Es handelt sich also um die Aufgliederung der Differenz zwischen dem Vermögen zu Beginn des Geschäftsjahres und am Ende des Berichtszeitraumes.

<sup>1)</sup> Es handelt sich um die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2013/2014.

<sup>2)</sup> Die Zusammensetzung des ordentlichen Nettoertrages ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

<sup>3)</sup> Die realisierten Gewinne und Verluste aus Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind die Differenz aus Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten/Anschaffungskosten. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre aus Immobilien ergeben sich aus Wertfortschreibungen und den Veränderungen der Buchwerte. Mit Abzug der nicht realisierten Gewinne/Verluste aus dem Vorjahr ergeben sich die realisierten Gewinne/Verluste der Berichtsperiode. Soweit anlässlich der Veräußerung von ausländischen Immobilien Gewinnsteuern gezahlt wurden, mindert sich der realisierte Gewinn bzw. erhöht sich der realisierte Verlust um den gezahlten Betrag. Die realisierten Gewinne und Verluste beinhalten des Weiteren Gewinne und Verluste aus Währungskursicherungsgeschäften.

<sup>4)</sup> Die Wertveränderungen der nicht realisierten Gewinne ergeben sich bei den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus den Wertfortschreibungen der Beteiligungswerte und der Veränderung der Anschaffungskosten im Berichtszeitraum. Bei der Bewertung der einzelnen Beteiligung wurde entsprechend der Investment-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (InvRBV) ein Abschlag berücksichtigt (siehe Textbox Seite 41).

<sup>5)</sup> Die Wertveränderungen der nicht realisierten Verluste ergeben sich bei den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus den Wertfortschreibungen der Beteiligungswerte und der Veränderung der Anschaffungskosten im Berichtszeitraum.

<sup>6)</sup> In den Währungskursveränderungen ist die Differenz der Bewertung der Vermögensgegenstände in Fremdwährung zwischen dem Kurs zu Beginn und – ohne das Ergebnis der Wertfortschreibungen – dem Kurs am Ende der Berichtsperiode angegeben. Das Ergebnis der Wertfortschreibungen ist bereits in der Nettoveränderung nicht realisierter Gewinne/Verluste bei Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften enthalten. Bei im Berichtsjahr erworbenen Vermögensanlagen ist die Differenz aus der Bewertung mit dem Kurs zum Zeitpunkt der Aktivierung und dem Kurs zum Ende der Berichtsperiode angegeben. Die Währungskursveränderungen umfassen Bewertungen aus Devisentermingeschäften.

## Vermögensaufstellung zum 20.10.2014

	EUR	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen
<b>I. Immobilien</b>					
1. Geschäftsgrundstücke		123.880.000,00			
– davon in Fremdwährung	0,00				
		<b>123.880.000,00</b>			15,7%
– insgesamt in Fremdwährung	0,00				
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>					
1. Mehrheitsbeteiligungen		252.234.543,55			31,8%
– insgesamt in Fremdwährung	60.510.603,21				
		<b>252.234.543,55</b>			
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>					
1. Bankguthaben innerhalb eines Jahres fällig		376.277.379,92			
– davon in Fremdwährung	0,00				47,5%
		<b>376.277.379,92</b>			
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>					
1. Forderungen aus der Immobilienbewirtschaftung		16.284.103,13			
– davon in Fremdwährung	0,00				
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		24.068.990,56			
– davon in Fremdwährung	0,00				
3. Zinsansprüche		140.119,08			
– davon in Fremdwährung	25.706,93				
4. andere Vermögensgegenstände		27.816.221,42			
– davon in Fremdwährung	0,00				
		<b>68.309.434,19</b>			8,6%
<b>Summe der Vermögenswerte</b>				<b>820.701.357,66</b>	103,6%
<b>V. Verbindlichkeiten aus</b>					
1. Immobilienbewirtschaftung		10.182.122,95			
– davon in Fremdwährung	0,00				
2. anderen Gründen		3.795.104,28			
– davon in Fremdwährung	0,00				
		<b>13.977.227,23</b>			1,8%
<b>VI. Rückstellungen</b>		14.316.933,75			
– davon in Fremdwährung	0,00				
		<b>14.316.933,75</b>			1,8%
<b>Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>				<b>28.294.160,98</b>	3,6%
<b>VII. Fondsvermögen</b>				<b>792.407.196,68</b>	100,0%
<b>Summe umlaufende Anteile (Stücke)</b>				<b>48.138.860</b>	
<b>Anteilwert</b>				<b>16,46</b>	

**Vermögensaufstellung zum 20.10.2014: Sonstige Vermögensgegenstände,  
Verbindlichkeiten, Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen**

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Immobilienbewirtschaftung			16.284.103,13	2,1%
– davon in Fremdwährung	0,00			
– davon Betriebskostenvorlagen		9.613.720,18		
– davon Mietforderungen		1.366.990,55		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			24.068.990,56	3,0%
3. Zinsansprüche			140.119,08	0,0%
– davon in Fremdwährung	25.706,93			
4. andere Vermögensgegenstände			27.816.221,42	3,5%
– davon in Fremdwährung	0,00			
– davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften mit Finanzinstrumenten	678.062,55			
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Immobilienbewirtschaftung			10.182.122,95	1,3%
– davon in Fremdwährung	0,00			
2. anderen Gründen			3.795.104,28	0,5%
– davon in Fremdwährung	0,00			
<b>III. Rückstellungen</b>			14.316.933,75	1,8%
– davon in Fremdwährung	0,00			
<b>IV. Fondsvermögen</b>			792.407.196,68	
<b>Anteilwert (EUR)</b>			16,46	
<b>umlaufende Anteile (Stück)</b>			48.138.860	

**Devisenkurse per Stichtag**

1 EURO = 9,18543 SEK (Schwedische Krone)

1 EURO = 4,21978 PLN (Polnische Zloty)

## Erläuterung zur Vermögensaufstellung AXA Immoselect zum 20. Oktober 2014

### Immobilien

Im Berichtszeitraum 1. Mai 2014 bis 20. Oktober 2014 verringerte sich das Immobilienvermögen um 149.110,0 Tsd. EUR auf 123.880,0 Tsd. EUR. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Veräußerung von acht Immobilien (davon sieben im Ausland) sowie der Anpassung der Verkehrswerte.

Zum Stichtag ist der AXA Immoselect in drei Immobilien investiert.

Die Immobilien sind mit den von Sachverständigen ermittelten Verkehrswerten 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 Immobilien-Gesellschaften verringerte sich um 129.210,6 Tsd. EUR auf

252.234,5 Tsd. EUR. Die Reduzierung resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf von sechs ausländischen Gesellschaften. Der Fremdwährungsanteil entfällt mit 60.510,6 Tsd. EUR auf Schweden.

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

Bei der Bewertung der einzelnen Beteiligungen wurde ein Abschlag in Höhe von 2.729,7 Tsd. EUR für Steuer aus Veräußerungsgewinne berücksichtigt (siehe Textbox auf Seite 41).

### Liquiditätsanlagen

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

Die vorhandenen liquiden Mittel sind für folgende zweckgebundene Positionen

vorgesehen: laufende Mittel zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (9.472,5 Tsd. EUR), Mittel, die für die nächste Ausschüttung vorgesehen sind (30.100,7 Tsd. EUR) sowie fällig werdende Verbindlichkeiten aus rechtswirksam geschlossenen Grundstückskaufverträgen (85,8 Tsd. EUR).

### Sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus der Immobilienbewirtschaftung beinhalten Mietforderungen in Höhe von 1.367,0 Tsd. EUR und noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 9.613,7 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 2.409,6 Tsd. EUR und Forderungen aus Grundbesitz (Hinterlegung einer Sicherheitsleistung für eventuell zu zahlende Grunderwerbsteuer in den Nieder-

landen) in Höhe von 2.893,8 Tsd. EUR ausgewiesen.

Die Kapitalanlagegesellschaft hat für Rechnung des Sondervermögens zwei Darlehen mit einer Höhe von insgesamt 24.069,0 Tsd. EUR vergeben. Dieser Betrag ist in der Position Forderungen an Immobilien-Gesellschaften ausgewiesen.

Die Zinsansprüche ergeben sich aus der Abgrenzung von Zinserträgen aus Termingeldanlagen (0,9 Tsd. EUR) und Zinsforderungen aus Gesellschafterdarlehen (139,2 Tsd. EUR).

Die Position andere Vermögensgegenstände besteht im Wesentlichen aus Forderungen gegenüber Versicherungen (31,1 Tsd. EUR), einem Bewirtschaftungsgegenstand (61,5 Tsd. EUR) sowie Erstattungsansprüchen gegenüber den Finanzämtern Deutschland (624,4 Tsd. EUR), Niederlande (752,9 Tsd. EUR), Italien (0,9 Tsd. EUR), Frankreich (948,6 Tsd. EUR) und Spanien

(481,9 Tsd. EUR). Darüber hinaus werden Forderungen gegenüber Käufern aus der Abwicklung von Immobilienverkäufen (24.236,8 Tsd. EUR) ausgewiesen.

Des Weiteren beinhalten sie eine Forderung aus einem Devisentermingeschäft zur Absicherung gegen Währungskursrisiken in Höhe von 678,1 Tsd. EUR.

#### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten aus der Immobilienbewirtschaftung beinhalten die Umlagenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 8.041,1 Tsd. EUR und Mietvorauszahlungen in Höhe von 1.948,0 Tsd. EUR. Des Weiteren werden die Verbindlichkeiten aus der Immobilienverwaltung in Höhe von 160,1 Tsd. EUR und Sicherheitseinhalte in Höhe von 19,3 Tsd. EUR ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen resultieren im Wesentlichen aus Fondsverwaltungsgebühren (1.429,5 Tsd. EUR), Depotbankgebühren (56,1

Tsd. EUR), Verbindlichkeiten gegenüber den Finanzverwaltungen Inland und Ausland (2.291,0 Tsd. EUR) und Verbindlichkeiten gegenüber Käufern im Rahmen von Verkaufsabwicklungen der Immobilien (18,6 Tsd. EUR).

#### **Rückstellungen**

Die Rückstellungen wurden hauptsächlich für Prüfungskosten (42,2 Tsd. EUR) und für Verpflichtungen aus Immobilienverkäufen (3.694,7 Tsd. EUR) und aus Immobilien-Gesellschaftsverkäufen (3.040,2 Tsd. EUR) gebildet. Des Weiteren wurden Rückstellungen für Ertragssteuern aus Erträgen von ausländischen Objekten und Grunderwerbsteuer (7.539,8 Tsd. EUR) ausgewiesen.

#### **Fondsvermögen**

Zum Stichtag 20. Oktober 2014 beträgt das Fondsvermögen 792.407,2 Tsd. EUR. Bei einem Anteilumlauf von 48.138.860 Anteilen ergibt sich ein Anteilwert von 16,46 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 für über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Bestandsimmobilien (Abschlag auf den Beteiligungsansatz) ist bis September 2011 linear und im Oktober 2011 in voller Höhe auf das zu erwartende Zielniveau aufgestockt worden. Dabei beträgt das Zielniveau bei indirekt gehaltenen Immobilien 50% der „stillen Steuerlasten“ auf den Verkaufspreis der Immobilien-Gesellschaftsanteile.

## 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.

Ertrags- und Aufwandsrechnung vom 01.05.2014 bis 20.10.2014

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		253.780,01		
2. Sonstige Erträge		36.462.927,54		
– davon in Fremdwährung	373.654,57			
3. Erträge aus Immobilien		5.565.839,98		
– davon in Fremdwährung	0,00			
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften		5.034.875,57		
– davon in Fremdwährung	0,00			
<b>Summe der Erträge</b>				<b>47.317.423,10</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten				
a) davon Betriebskosten		1.047.018,98	4.475.343,35	
– davon in Fremdwährung	0,00			
b) Instandhaltungskosten		2.130.501,44		
– davon in Fremdwährung	0,00			
c) Kosten der Immobilienverwaltung		49.369,86		
– davon in Fremdwährung	0,00			
d) Sonstige Kosten		1.248.453,07		
– davon in Fremdwährung	0,00			
2. Steuern			9.296.687,07	
– davon in Fremdwährung	0,00			
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen			583,80	
– davon in Fremdwährung	0,00			
4. Verwaltungsvergütung			2.330.381,70	
5. Depotbankvergütung			106.555,04	
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			70.925,15	
7. Sonstige Aufwendungen			924.178,64	
– davon Sachverständigenkosten		11.536,65		
– davon in Fremdwährung		0,00		
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>17.204.654,75</b>
<b>Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>30.112.768,35</b>
<b>III. Veräußerungsgeschäfte</b>				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien			70.295,61	
– davon in Fremdwährung	0,00			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			9.468.091,93	
– davon in Fremdwährung	0,00			
c) aus Liquiditätsanlagen			1.215.389,16	
– davon in Fremdwährung	1.215.389,16			
– davon aus Finanzinstrumenten		1.215.389,16		
				<b>10.753.776,70</b>
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien			83.832.960,48	
– davon in Fremdwährung	0,00			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			90.007.499,53	
– davon in Fremdwährung	0,00			
				<b>173.840.460,01</b>
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>				<b>-163.086.683,31</b>
<b>IV. Ergebnis des Berichtszeitraums</b>				<b>-132.973.914,96</b>

TER in % des durchschnittlichen NAV: 0,29  
 Erfolgsabhängige Vergütung in % des durchschnittlichen NAV: 0,00  
 Transaktionsabhängige Vergütung in % des durchschnittlichen NAV: 0,18  
 Transaktionskosten in EUR: 3.867.798,18

## Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung AXA Immoselect zum 20. Oktober 2014

### Erträge

Die Erträge aus Liquiditätsanlagen in Höhe von 253,8 Tsd. EUR resultieren aus Zinserträgen der Tages- und Festgeldanlagen, sowie aus Zinserträgen von Kaufpreiseinbehalten in Höhe von 125,6 Tsd. EUR.

Die sonstigen Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Liquiditätsausschüttung von 832,2 Tsd. EUR einer Immobilien-Personengesellschaft, die der Höhe nach der gebuchten AfA auf Sachanlagen entspricht.

Diese Beträge werden bei den Immobilien-Gesellschaften zu Lasten der bestehenden Rücklagen entnommen.

Ferner sind unter dieser Position Erträge aus der Auflösung von Steuerrückstellungen in Höhe von 24.184,4 Tsd. EUR, Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von 1.940,5 Tsd. EUR, Erträge aus der Auflösung von Einzel- und Pauschalwertberichtigungen

von 13,7 Tsd. EUR sowie Verzinsungen von Gesellschafterdarlehen an Immobilien-Gesellschaften 851,0 Tsd. EUR ausgewiesen. Weiterhin sind darin Abstands Zahlungen aus mietvertraglichen Vereinbarungen 2.260,3 Tsd. EUR, Erträge aus verkaufsvertraglichen Vereinbarungen 89,5 Tsd. EUR, Erträge aus im Vorjahr geltend gemachten Aufwendungen 710,2 Tsd. EUR sowie Steuererstattungen 5.552,0 Tsd. EUR enthalten.

Die Erträge aus Immobilien verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 27.667,1 Tsd. EUR auf 5.565,8 Tsd. EUR.

Aus den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften wurden Erträge in Höhe von 5.034,9 Tsd. EUR erwirtschaftet.

### Aufwendungen

Die Bewirtschaftungskosten reduzierten sich um 12.665,2 Tsd. EUR auf 4.475,3 Tsd. EUR. Darin sind Betriebskosten von 1.047,0 Tsd. EUR enthalten.

Für die Instandhaltung wurde im Rahmen des aktiven Bestandsmanagements und zur Verbesserung der nachhaltigen Vermietbarkeit ein Betrag von 2.130,5 Tsd. EUR aufgewendet. Die Aufwendungen für die Immobilienverwaltung und die sonstigen Kosten weisen eine Höhe von 1.297,8 Tsd. EUR auf. In den sonstigen Kosten sind Zuführungen zu Einzelwertberichtigungen sowie Abschreibungen auf Mietforderungen und Vorsteuerberichtigungen gemäß § 15a Umsatzsteuergesetz enthalten.

Die Position Steuern enthält die Steuer, die auf im Ausland erzielte Einkommen entfällt.

Die Zins- und Finanzierungsaufwendungen betreffen die Sicherheitsleistungen.

Die Positionen Verwaltungs- und Depotbankvergütung enthalten die Vergütung gemäß § 12 Abs. 1 und 3 der „Besonderen Vertragsbedingungen“.

Die Position Prüfungs- und Veröffentlichungskosten beinhaltet die Kosten der Veröffentlichung sowie die Prüfungskosten des Jahresabschlusses.

Bei den sonstigen Aufwendungen (§ 14 „Allgemeine Vertragsbedingungen“ in Verbindung mit § 12 der „Besonderen Vertragsbedingungen“) handelt es sich vorrangig um Kosten für Steuerberatung, Rechtsberatung, Bankgebühren, Beratungskosten, die im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien stehen, Aufwendungen, die das Vorjahr betreffen und einen Aufwand aus Prämienzahlung eines Optionsgeschäftes zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos sowie die Sachverständigenvergütungen.

#### **Ordentlicher Nettoertrag**

Der ordentliche Nettoertrag im Zeitraum 1. Mai bis 20. Oktober 2014 betrug 30.112,8 Tsd. EUR.

Die realisierten Gewinne aus Immobilien und Beteiligungen sind die Differenz aus Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten.

Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt.

Die realisierten Gewinne aus Liquiditätsanlagen resultieren aus im Berichtsjahr fällig gewordenen Währungskurssicherungsgeschäften.

Verwendungsrechnung zum 20.10.2014

Grundsätzlich lässt sich dieser Darstellung entnehmen, welcher Verwendung die einer Ausschüttung zur Verfügung stehenden Mittel zugeführt werden. Dieser Auflösungsbericht hat gemäß § 44 Abs. 4 InvG in der bis zum 27. Dezember 2007 geltenden Fassung einem Jahresbericht zu entsprechen. Dennoch bezieht sich dieser Bericht nicht auf ein Geschäftsjahresende, so dass eine Ausschüttung im Sinne des § 13 der Besonderen Vertragsbedingungen nicht zum Tragen kommt.

Daher beschränkt sich die Darstellung auf eine Wiedergabe des theoretisch auf den Berichtszeitpunkt ermittelten Ausschüttungsvolumens.

Anteile gesamt		<b>48.138.860</b>
	Insgesamt EUR	je Anteil EUR
<b>I. Berechnung der Ausschüttung</b>		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	0,00	0,000000
2. Ergebnis des Berichtszeitraums	-132.973.914,96	-2,762299
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	173.840.460,01	3,611229
<b>II. Zur Ausschüttung verfügbar</b>	<b>40.866.545,05</b>	<b>0,848930</b>
1. Einbehalt gemäß § 78 InvG	-	-
2. Der Wiederanlage zugeführt	-	-
3. Vortrag auf neue Rechnung	-	-
<b>III. Gesamtausschüttung</b>		
1. Zwischenausschüttung	-	-
a) Barausschüttung	-	-
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	-	-
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	-	-
2. Endausschüttung	-	-
a) Barausschüttung	-	-
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	-	-
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	-	-
<b>IV. gesamte Liquiditätsauskehr</b>		
Im Sinne von § 81 a Abs. 4 InvG	-	-
1. Zwischenausschüttung	-	-
2. Endausschüttung	-	-
<b>V. Gesamtauszahlung</b>		
(Summe aus Ausschüttung und Auszahlung im Rahmen der eingeleiteten Auflösung des Sondervermögens)	-	-

**Vortrag aus Vorjahr**

Der Vortrag aus Vorjahr beträgt 0,0 Tsd. EUR.

**Ergebnis des Berichtszeitraums**

Das Ergebnis des Berichtszeitraums beträgt rund -132.973,9 Tsd. EUR.

**Zuführung aus dem Sondervermögen**

Unter Zuführung aus dem Sondervermögen ist der realisierte Verlust aus Veräußerungsgeschäften in Höhe von 173.840,5 Tsd. EUR ausgewiesen.

## Vermerk des Abschlussprüfers

### An die AXA Investment Managers Deutschland GmbH

Die AXA Investment Managers Deutschland GmbH hat uns beauftragt, gemäß § 44 Abs. 6 des Investmentgesetzes (InvG) den Auflösungsbericht des Sondervermögens AXA Immoselect für den Zeitraum vom 1. Mai bis 20. Oktober 2014 zu prüfen.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Aufstellung des Auflösungsberichts nach den Vorschriften des InvG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

### Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine

Beurteilung über den Auflösungsbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 44 Abs. 6 InvG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Auflösungsbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen inter-

nen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Auflösungsbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Auflösungsbericht und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

### Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Auflösungsbericht

für den Zeitraum vom 1. Mai bis 20. Oktober 2014 den gesetzlichen Vorschriften.

Ohne unsere Beurteilung einzuschränken, weisen wir darauf hin, dass die Gesellschaft die Verwaltung des Sondervermögens mit Wirkung zum 20. Oktober 2014 gemäß § 38 Abs. 1 InvG i.V.m. § 16 Abs. 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen gekündigt hat. Mit Wirksamwerden der Kündigung ist das Verfügungsrecht gemäß § 39 Abs. 1 InvG in Verbindung mit § 16 Abs. 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen auf die CACEIS Bank Deutschland GmbH, München, übergegangen, die das Sondervermögen abwickelt und an die Anteilhaber verteilt. Die Einleitung der Fondsabwicklung wurde auf § 81a InvG in der Fassung des Gesetzes zur Stärkung des Anlegerschut-

zes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarktes (Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz) vom 7. April 2011 gestützt. Wir verweisen hierzu auf die Ausführungen der Gesellschaft in den Abschnitten „Kündigung der Verwaltung“ und „Tätigkeitsbericht“ des Auflösungsberichts.

Düsseldorf, den 20. Januar 2015

**PricewaterhouseCoopers  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Stefan Peetz	ppa. Andre Hütig
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Firmenspiegel  
Stand Oktober 2014

**Kapitalanlagegesellschaft:**

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

Telefon: (0221) 6505-5000  
Telefax: (0221) 6505-6000

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  
Aufsichtsrates  
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:  
EUR 5,1 Mio.  
Bilanzielles Eigenkapital:  
EUR 154,5 Mio.  
(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](http://www.axa-im.de)