

Halbjahresbericht  
zum 31. Oktober 2007

# AXA Immosolutions



# Inhalt

AXA Immosolutions auf einen Blick . . . . .	3
Vorwort der Geschäftsführung . . . . .	5
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen der Europäischen Immobilienmärkte . . . . .	6
Anlagetätigkeit . . . . .	11
Vermietungssituation . . . . .	12
Ausblick und Fazit . . . . .	13
Bericht der Fondsverwaltung . . . . .	14
Geographische Verteilung . . . . .	14
Laufzeit der Mietverträge . . . . .	14
Wirtschaftliche Altersstruktur . . . . .	14
Größenklassen der Fondsobjekte . . . . .	15
Nutzungsarten der Fondsobjekte . . . . .	15
Übersicht Kredite . . . . .	15
Übersicht Währungsrisiken . . . . .	15
Laufzeit der Zinsfestschreibung . . . . .	15
Übersicht Vermietung . . . . .	16
Vermietungsinformation nach Jahresmietertrag . . . . .	16
Vermietungsinformation nach Leerstand . . . . .	16
Laufzeit der Mietverträge . . . . .	16
Entwicklung des Fondsvermögens . . . . .	17
Vermögensaufstellung . . . . .	18
Erläuterung zur Vermögensaufstellung . . . . .	19
Immobilienverzeichnis . . . . .	20
Verzeichnis der Käufe . . . . .	20
Neuberechnung Aktiengewinn . . . . .	20
Firmenspiegel . . . . .	21

# AXA Immosolutions Halbjahresbericht zum 31.10.2007

## AXA Immosolutions auf einen Blick

Fondsvermögen	EUR 239,7 Mio.
Immobilienvermögen gesamt	EUR 199,6 Mio.
davon direkt gehalten	EUR 34,1 Mio.
davon über Immobilien-Gesellschaften	EUR 165,5 Mio.
Ankäufe während des Berichtszeitraums (01.05.2007–31.10.2007)	EUR 75,2 Mio.
davon Immobilien	EUR 0,0 Mio.
davon über Immobilien-Gesellschaften	EUR 75,2 Mio.
Zahl der Immobilien	3
davon in Immobilien-Gesellschaften	2
Vermietungsquote <sup>(1)</sup>	99,5%
Netto-Mittelzufluss	EUR 81,1 Mio.
Ausschüttung am 26.07.2007 je Anteil	EUR 10,00
davon steuerfrei	EUR 0,00
Anlageerfolg <sup>(2)</sup> seit Fondsauflegung 26.10.2006–31.10.2007	5,39%
Anteilwert/Rücknahmepreis	EUR 1.043,72
Ausgabepreis	EUR 1.095,91

<sup>(1)</sup> Basis: Nettosollmiete

<sup>(2)</sup> 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. Angaben zur Wertentwicklung in der Vergangenheit sind nicht notwendigerweise ein Hinweis auf die künftigen Erträge. Der Wert von Anlagen kann ebenso fallen wie steigen.

Wertpapierkennnummer	A0J3GM
ISIN-Code	DE000A0J3GM1
Auflagedatum	26.10.2006

Der Kauf von Investmentanteilen erfolgt auf der Basis des zurzeit gültigen Verkaufsprospekts und der darin enthaltenen Allgemeinen und Besonderen Vertragsbedingungen sowie des zuletzt veröffentlichten Jahresberichts und des anschließenden Halbjahresberichts, soweit er veröffentlicht ist. Sofern der Stichtag des Jahresberichts länger als acht Monate zurückliegt, muss dem Erwerber auch der letzte Halbjahresbericht ausgehändigt werden. Angaben von wesentlicher Bedeutung werden in diesen regelmäßig zu erstellenden Berichten jeweils aktualisiert.

# Halbjahresbericht zum 31.10.2007



Köln, im November 2007

## Sehr geehrte Investoren,

Wir freuen uns, Ihnen den Halbjahresbericht im ersten vollen Geschäftsjahr des AXA Immosolutions übergeben zu dürfen und bedanken uns herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen.

Im Berichtszeitraum vom 01.05.2007 bis 31.10.2007 hat sich das Fondsvolumen von 155,9 Mio. Euro auf 239,7 Mio. Euro erhöht.

Die Wertentwicklung seit Auflage des Fonds bis 31.10.2007 beträgt mittlerweile 5,39%\*. Damit befinden wir uns annähernd im strategischen Korridor der Zielrendite von 6 bis 7 % nach der Anlaufphase und tragen dem Sicherheitsbedürfnis bei den Erstanlagen des Fonds Rechnung.

In dem Zeitraum vom 01.05.2007 bis 31.10.2007 richtete sich die Anlagentätigkeit des Fondsmanagements auf Deutschland und Frankreich und es konnten ein bestehendes Büroobjekt in Eschborn sowie ein Büroprojekt in Toulouse für das Sondervermögen gesichert werden. Beide Ankäufe werden Ihnen auf den nächsten Seiten vorgestellt.

Mit dem Projekt in Toulouse haben wir das erste Auslandsinvestment gesichert

und begonnen, die Diversifikation innerhalb der Länderallokation aufzubauen. Der AXA Immosolutions greift im Rahmen seiner Investmenttätigkeit auf das mit seiner hoch entwickelten Infrastruktur ausgestattete Netzwerk von AXA Real Estate Investment Managers zurück. Die weitere Investmenttätigkeit richtet sich nun verstärkt auf das europäische Ausland.

Die Sektorenallokation bildet bereits eine gute Risikostreuung ab, so dass der Büroanteil 32,0 %, Einzelhandelsanteil 41,3 %, Hotelanteil 16,1 % und Restflächenanteil 10,6 % betragen.

Per 31.10.2007 weist der Immobilienbestand des AXA Immosolutions einen Leerstand von 0,5 % auf.\*\*

Die Liquidität liegt zum 31.10.2007 bei 30,67 Mio. Euro und entspricht damit einem Anteil am Fondsvermögen von 12,8 %. Damit liegen wir im gewählten Zielkorridor von 5 bis 15 %. Ziel ist die Erwirtschaftung einer Performance durch einen hohen Immobilienrenditeanteil.

Die Liquidität wird derzeit über Tagesgelder und Festgelder konservativ verzinslich angelegt.

Am 26.07.2007 hat die erste Ausschüttung nach vollendetem Rumpfgeschäfts-

jahr stattgefunden. Wir haben uns entschieden für das Rumpfgeschäftsjahr zunächst 10,00 Euro pro Anteil auszuschütten. Wir wollen nun in möglichst kurzer Zeit die angestrebte Ausschüttungsrendite in Höhe von 4,5 bis 5 % erreichen.

Im Rahmen des Kapitalabrufes am 26.10.2007 in Höhe von 74 Mio. Euro konnten wir im ersten Geschäftshalbjahr 2007/2008 zehn neue Investoren im Fonds begrüßen. Der AXA Immosolutions hat per 31.10.2007 mittlerweile 29 Investoren, womit die Risikodiversifizierung über die Anteilinhaber weiter vorangetrieben wird.

\* 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. Angaben zur Wertentwicklung in der Vergangenheit sind nicht notwendigerweise ein Hinweis auf die künftigen Erträge. Der Wert von Anlagen kann ebenso fallen wie steigen.

\*\* Basis der Berechnung: Jahres-Nettosollmiete



Eschborn, Ludwig-Erhard-Straße

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen der Europäischen Immobilienmärkte

Der wirtschaftliche Aufschwung im Euroraum verlor im ersten Halbjahr 2007 etwas an Dynamik. Ursächlich hierfür sind die stagnierenden Konsumausgaben der privaten Haushalte sowie das moderate Wachstum von Export und Investitionen. Dabei war insbesondere im zweiten Quartal des Jahres eine Verlangsamung der wirtschaftlichen Expansion in allen großen Ländern des Euroraumes erkennbar.

Für das Gesamtjahr 2007 wird ein Bruttoinlandsprodukt im Euroraum von 2,6% erwartet. Dies entspricht einem Rückgang um 0,2 Prozentpunkte im Vergleich zu 2006. Lediglich in Portugal wird ein Anstieg des BIP erwartet, während die großen Volkswirtschaften Deutschland, Frankreich und Italien mit einer leichten Abschwächung der Konjunktur zu rechnen haben.

Der Arbeitsmarkt präsentiert sich weiterhin positiv. Mit einer weiteren Reduktion der Arbeitslosenquote auf 6,9% (Stand: August 2007) befindet sie sich um 0,8 Prozentpunkte unter dem Tiefpunkt des letzten Konjunkturzyklus Anfang 2001. Die

Löhne verharren trotz des Aufschwungs fast auf Vorjahresniveau.

Die konjunkturell bedingten hohen Einnahmen führen dazu, dass die Haushaltsdefizite der meisten Mitgliedsländer weiter reduziert werden. Spitzenreiter beim Schuldenabbau sind die Länder Finnland, Irland und Spanien (gemessen am Finanzierungssaldo in Prozent des nominalen BIP für das Jahr 2007). Deutschland wird erstmalig mit 0,1% ein positives Ergebnis erzielen können. Trotz steigender Steuereinnahmen und sinkender Arbeitslosenzahlen im gesamten Euroraum wird in einigen Mitgliedsländern das Haushaltsdefizit durch mangelnde Sparbemühungen weiter ausgebaut. Hierfür sind vor allem nicht gegenfinanzierte Steuer-senkungen verantwortlich.

Die anhaltenden Turbulenzen am Finanzmarkt (ausgelöst durch die Subprime-Krise) haben dazu geführt, dass sich die monetären Rahmenbedingungen im Euroraum verschlechtert haben. Erste Auswirkungen sind eine Verteuerung der Kre-

dite sowie restriktivere Kreditvergabeverfahren, da die Risiken auf den internationalen Finanzmärkten insgesamt höher bewertet werden.

Auch die für September 2007 geplante Anhebung des Leitzinses um 25 Basispunkte wurde von der EZB auf das kommende Jahr verschoben. Somit lag der Leitzins nach der letzten Anhebung im

### Wachstumsprognosen: BIP Wachstum (real in % zum Vorjahr)

	2006	2007*	2008*
Deutschland	2,9	2,6	1,9
Österreich	3,3	3,3	2,5
Niederlande	3,0	2,6	2,1
Belgien	3,2	2,7	2,2
Frankreich	2,0	1,8	1,8
Italien	1,9	1,8	1,5
Spanien	3,9	3,9	2,5
Euroraum	2,8	2,6	2,1
UK	2,8	2,9	2,3
EU – 16	2,9	2,7	2,2
Neue EU-Mitgliedsländer	6,4	6,0	5,3
USA	2,9	1,9	2,1
Weltwirtschaft	3,3	2,9	2,7

Quelle: Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2007  
\* = Prognose



München, Kronstadter Straße

Juni 2007 im November 2007 nach wie vor bei 4,0%.

Der Umfang der Krise sowie die Auswirkungen auf die konjunkturelle Entwicklung der Wirtschaft im Euroraum werden von den Ökonomen zum Teil sehr unterschiedlich bewertet. Da das Ausmaß und die Dauer der Finanzkrise aktuell nicht eingeschätzt werden können, gehen nicht unerhebliche Unsicherheiten von dieser Krise auf die zukünftige konjunkturelle Entwicklung in Europa aus.

**Ausblick:** Dämpfende Effekte der Außenwirtschaft (Abschwächung der Konjunktur in den USA) und die Aufwertung des Euro werden den Aufschwung im Euroraum belasten.

Die Arbeitslosenzahlen werden weiter sinken, jedoch wird dieser Trend an Geschwindigkeit verlieren (Prognose der Arbeitslosenquote im Euroraum für 2008: 6,6%). Die Inflationsrate in Form des harmonisierten Verbraucherpreisindex wird auch im kommenden Jahr die 2%-Marke erreichen. Der private Konsum wird bis 2008 von den steigenden Löhnen profitieren können. Die weitere Entwicklung der Konjunktur wird auch von den derzeit noch nicht vollständig abseh-

baren Auswirkungen der Finanzmarkt-krise beeinflusst werden.

### Die Europäischen Immobilienmärkte

#### Büroimmobilien

Die sich in 2007 fortsetzende positive wirtschaftliche Entwicklung in Europa hat sich auch positiv auf die Büromärkte ausgewirkt. Die Mieten ziehen nachhaltig an, das Vermietungsvolumen steigt spürbar und die Leerstände sinken.

Angesichts weiter expandierender Unternehmen bewegt sich die Nachfrage nach Büroflächen im Jahr 2007 auf Rekordniveau. Das Vermietungsergebnis für die erste Jahreshälfte 2007 lag um rund 9% über dem Ergebnis des ersten Halbjahres 2006. Zwar wurden in zahlreichen Büromärkten die hohen Flächenumsätze zu einem Großteil von Umzügen der Unternehmen generiert, jedoch zeigen die rekordverdächtigen Nettoabsorptionen, dass die Unternehmen wieder verstärkt expandieren und neue Mitarbeiter einstellen. Gleichzeitig bewegt sich das Fertigstellungsvolumen auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Dieses lag Mitte des Jahres 2007 rund 60% unter dem Niveau in der letzten Aufschwungphase 2000/2001.

Diese Entwicklung hat dazu geführt, dass sich die Leerstände in den meisten europäischen Büroimmobilienmärkten weiter reduziert haben. An einigen europäischen Standorten und hier insbesondere in Deutschland hat diese Entwicklung deutlich an Dynamik hinzugewonnen. Für das Gesamtjahr 2007 wird ein zum Teil deutlicher Rückgang der Leerstandsquoten in Europa erwartet. Jedoch sind auch starke regionale Unterschiede erkennbar, da sich die jeweiligen Märkte in unterschiedlichen Phasen des Büromarktzyklus befinden. Die Städte mit den niedrigsten Leerstandsquoten sind Madrid, Luxemburg und Warschau (jeweils unter 4%). Schlusslichter bilden Frankfurt, Amsterdam und Budapest mit Leerstandsquoten von jeweils mehr als 10%. Generell weisen moderne Objekte mit guten Standorteigenschaften niedrigere Leerstände auf als ältere Objekte mit deutlich eingeschränkter Lagequalität.

Die positiven Entwicklungen der Büromärkte führten in 2007 zu einer weiteren Erholung der Büromieten in Europa. An nahezu allen europäischen Bürostandorten sind die Mieten auf den Wachstumspfad zurückgekehrt. Insgesamt wird für das Jahr 2007 von einem Mietwachstum in den 30 wichtigsten Büromärkten



Berlin, „Neukölln Arcaden“

von rund 8 % ausgegangen. Neben Warschau, mit Mietsteigerung von mehr als 30 % in 2007, konnten die höchsten Mietzuwächse in den traditionell sehr volatilen Büromärkten London und Paris verzeichnet werden. Auch in Deutschland schlug sich die Erholung der Büromärkte in einer positiven Mietentwicklung nieder. Insbesondere in München und in Frankfurt sind die Spitzenmieten signifikant angestiegen. Bedingt durch die erwartete konjunkturelle Abkühlung wird das Mietpreiswachstum in Europa im kommenden Jahr eher moderat ausfallen. Deutliche regionale Unterschiede sind jedoch zu erwarten.

Für das Gesamtjahr 2007 wird europaweit ein neues Rekordtransaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien erwartet. Nach dem Rekordjahr 2006 mit einem Volumen von rund 242 Mrd. Euro wird für 2007 eine nochmalige Steigerung um bis zu 10 % prognostiziert. Den Schätzungen diverser Maklerhäuser zu Folge dürfte sich das Investmentvolumen auf rund 265 Mrd. Euro summieren.

Büroimmobilien machen nach wie vor den höchsten Anteil am Gesamtvolumen aus. Bedingt durch die hohe Nachfrage sind die Kaufpreise in den ersten sechs Monaten des Jahres in nahezu allen euro-

päischen Ländern gestiegen, was zu einem weiteren Absinken der Nettoanfangsrenditen geführt hat. Insbesondere in den deutschen Bürohochburgen haben im ersten Halbjahr 2007 die Preise für Büroimmobilien vergleichsweise stark angezogen. In der zweiten Jahreshälfte hat sich der Preisanstieg für Büroimmobilien europaweit deutlich verlangsamt bzw. ist zum Stillstand gekommen.

Die Nettoanfangsrenditen variieren zwischen 3,8 % in London und Paris und knapp über 6 % in einigen französischen Städten. In Deutschland hat die hohe Nachfrage nach Büroimmobilien die Nettoanfangsrenditen auf eine Renditespanne von 4,1 % in München bis zu 4,9 % in Köln gedrückt.

#### Einzelhandelsimmobilien

Das Wachstum der Einzelhandelsumsätze in Europa hat seit April 2007 leicht an Dynamik verloren. Insbesondere seit Mitte des Jahres sind niedrigere Wachstumsraten erkennbar. Ursächlich hierfür sind unter anderem die Auswirkungen der Subprime- bzw. Finanzkrise und die erwartete Abkühlung der Konjunktur. Parallel dazu hat sich auch das Konsumklima insbesondere in den westlichen EU-Staaten eingetrübt.

Jedoch zeigen sich europaweit auch deutliche Unterschiede bei der Umsatzentwicklung im Einzelhandel. Auf der einen Seite befinden sich Länder wie Schweden, Polen und die Tschechische Republik, die nach wie vor mit hohen Wachstumsraten beim Einzelhandelsumsatz aufwarten können. Auch in Frankreich, Spanien und Großbritannien haben sich die Einzelhandelsumsätze in der ersten Hälfte des Jahres 2007 wieder deutlich erholt. Demgegenüber haben sich die Einzelhandelsumsätze in den Niederlanden und in Ungarn weniger positiv entwickelt. In Deutschland, Italien und Portugal stagnierten sie in der ersten Jahreshälfte 2007 bzw. waren real tendenziell rückläufig. Insbesondere in Deutschland hat sich die Erhöhung der Mehrwertsteuer zu Anfang des Jahres auf den Konsum niedergeschlagen und real zu einem Rückgang geführt. Für das Gesamtjahr 2007 wird in Deutschland vom Hauptverband des Deutschen Einzelhandels ein Umsatzrückgang von real 0,5 % erwartet.

Dennoch ist die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen europaweit ungebremst. Insbesondere internationale Einzelhandelsunternehmen suchen nach wie vor Verkaufsflächen an zumeist hoch frequen-



Berlin, „Neukölln Arcaden“

tierten Standorten, auch um ihre (internationale) Expansion weiter voranzutreiben. Diese geschieht zum Teil durch die weitere Ausdifferenzierung der Store-Formate und der Produktpaletten. Die innerstädtischen 1A-Lagen der Groß- und mittelgroßen Städte, regionale Einkaufszentren mit professionellem Management sowie Fachmarktstandorte mit hohem Kundenaufkommen an verkehrsorientierten Standorten erfreuen sich weiterhin einer hohen Nachfrage. Diese Standorte werden auch zukünftig im Fokus der Nachfrage stehen und hinsichtlich der Mietpreisentwicklung die vergleichsweise höchsten Steigerungen erfahren.

In den 16 wichtigsten europäischen Ländern werden im Gesamtjahr 2007 rund 5 Millionen qm Mietfläche in neuen Einkaufszentren entstehen. Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um mehr als ein Drittel. Für die kommenden zwei Jahre wird anhand der bekannten und bereits genehmigten Einkaufszentren ein ähnlich hohes Fertigstellungsvolumen erwartet. Der Großteil der Shoppingcenter-Entwicklung entfällt auf die Märkte in Süd- und Osteuropa. Insbesondere Spanien, Italien und auch Polen stehen im Fokus der Projekt-Entwickler. Im Segment Fachmarktzentren sind in

Spanien, Frankreich, den Niederlanden und Italien sehr hohe Flächenvolumina im Bau bzw. in der Planung. Insgesamt werden die Verkaufsflächenbestände in Europa weiter wachsen, obwohl schon jetzt in einigen Ländern Sättigungstendenzen erkennbar sind. Bei Investments ist somit die Analyse und Auswahl der Objekte unabdingbar, um auch die Nachhaltigkeit der Investition zu gewährleisten.

Die Spitzenmieten in den 30 wichtigsten europäischen 1A-Lagen haben 2007 leicht von ihrer Wachstumsdynamik eingebüßt. Insgesamt ist in 2007 ein Wachstum im Vergleich zum Vorjahr von rund 4% (nominal) zu erwarten. Die höchsten Steigerungsraten werden in Warschau, Barcelona, Lille und Lyon für 2007 prognostiziert. Mittelfristig (Fünfjahreszeitraum) ist von weiteren Mietsteigerungen auszugehen, wenngleich diese regional unterschiedlich stark ausfallen werden. Die höchsten Mietzuwächse werden in Nordeuropa, Spanien und Frankreich erwartet.

In den ersten neun Monaten dieses Jahres sind nach Informationen diverser internationaler Immobilienberater mit 19,2 Mrd. Euro 20% mehr Investitionen in kontinentaleuropäische Einzelhandelsimmobilien (ohne Großbritannien und Irland)

gefloßen als im Vorjahreszeitraum. Mit 7 Mrd. Euro verlief das dritte Quartal zwar leicht schwächer als das zweite, dennoch steht es für das drittstärkste Ergebnis, das je erzielt wurde. Deutschland bleibt weiterhin vorrangiges Ziel für Einzelhandelsinvestments in Europa. Von den 19,2 Mrd. Euro entfielen allein 6,3 Mrd. Euro und damit ein knappes Drittel auf Deutschland.

Die Preise für einzelhandelsgenutzte Immobilien standen auch 2007 europaweit unter Druck. Für Shoppingcenter lagen die Nettoanfangsrenditen in Westeuropa im Durchschnitt bei rund 5%. Dabei reicht die Spanne von 3,3% in Irland bis 5,5% in Portugal und den Niederlanden. Insgesamt sind die Renditen in 2007 wieder leicht gesunken. Auch innerstädtische Einzelhandelsimmobilien erfreuten sich einer hohen Nachfrage, was in vielen europäischen Städten zu einem weiteren leichten Rückgang der Renditen (= steigenden Kaufpreisen) geführt hat. Die niedrigsten Nettoanfangsrenditen mit jeweils unter 3,0% wurden 2007 für innerstädtische Einzelhandelsobjekte in Dublin erzielt. Das durchschnittliche Renditeniveau (Nettoanfangsrendite) für die 28 wichtigsten Einzelhandelsstandorte in Europa bewegt sich bei rund 4,4%. Es ist



München, Kronstadter Straße



München, Comfort Hotel, Kronstadter Straße

zu erwarten, dass die Renditen europaweit Ende 2007 bzw. spätestens in der ersten Jahreshälfte 2008 ihren Boden erreicht haben. In einigen Städten ist bereits im letzten Quartal ein leichter Anstieg der Renditen zu beobachten.

#### Logistikimmobilien

Die wirtschaftliche Erholung in Europa hat zu weiter wachsenden Warenströmen geführt. Eine weiterhin starke Nachfrage nach Logistikflächen in Europa ist die Folge. Dabei werden insbesondere die Kreuzungspunkte Europäischer Transportkorridore sowie Standorte im Umfeld von Flughäfen oder von Seehäfen nachgefragt. Der hohen Nachfrage steht ein vergleichsweise geringes Angebot gegenüber, so dass europaweit die Leerstände weiter gesunken sind. Spekulative Neubauprojekte bilden eher die Ausnahme, da kurze Realisierungsphasen eine bedarfsgerechte Planung im Logistiksektor ermöglichen. Jedoch zeigt sich derzeit auch, dass Projektentwickler angesichts der guten wirtschaftlichen Entwicklung in Europa vermehrt wieder spekulative Projekte starten.

In 2007 sind die Mieten für Logistikimmobilien europaweit nahezu konstant geblieben. Leichte Mietpreissteigerungen

konnten lediglich in Großbritannien, Skandinavien und einigen spanischen Städten registriert werden. Die Mietpreisspanne bewegt sich europaweit in der Regel zwischen 4 und 7 Euro je qm und Monat. Die höchsten Mieten werden traditionell in Großbritannien erzielt und liegen dort mit bis zu 11 Euro je qm und Monat deutlich über dem europäischen Durchschnittswert von knapp 6 Euro. Kurz- und mittelfristig ist weiter von stabilen Mieten auszugehen.

Im ersten Halbjahr 2007 sind europaweit Logistikimmobilien im Wert von rund 6 Mrd. Euro verkauft worden, im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ein Rückgang um rund 2 Mrd. Euro. Dies ist allerdings nicht auf eine nachlassende Nachfrage zurückzuführen sondern auf das recht eingeschränkte Angebot an Objekten. Kurz- und mittelfristig wird der Investmentmarkt von den Zunahmen an Sale-and-Leaseback-Transaktionen immer stärker profitieren.

Die Nettoanfangsrenditen für moderne Logistikimmobilien bewegen sich in der Regel zwischen 5,0% in Großbritannien und bis zu 7,8% in einigen französischen Städten. Durch die hohe Nachfrage nach Logistikimmobilien sind in 2007 auch die

Renditen um bis zu 0,5 Prozentpunkte gesunken. Wie in anderen Sektoren auch werden die Renditen bis Ende 2007/Anfang 2008 vermutlich ihren Tiefpunkt erreichen.

#### Hotelimmobilien

Die gute gesamtwirtschaftliche Lage im Euroraum hat den Hoteliers auch in der ersten Hälfte 2007 ein erfreuliches Ergebnis beschert. So stieg trotz fehlender Großveranstaltungen die durchschnittliche Room-Yield (Zimmerauslastung x durchschnittliche Netto-Zimmerrate) europaweit um 6,8% (vgl. 1. Hj. 2006: 7,2%). Zuwächse vor allem im touristischen Sektor und hier insbesondere im Städtetourismus haben dies begünstigt. Primus unter den Hotelstädten ist London mit einer durchschnittlichen Belegungsquote von 80,5% und einem durchschnittlichen Zimmerpreis von 185 Euro. Aber auch Paris, Madrid und Mailand konnten von dieser Entwicklung profitieren. Bei den deutschen Hotelmetropolen zeigte sich die bayerische Landeshauptstadt München besonders positiv.

Im ersten Halbjahr 2007 wurden rund 9 Mrd. Euro auf dem europäischen Hotelinvestmentmarkt umgesetzt. Dies waren rund 3% weniger als im Vergleichszeit-



Eschborn, Ludwig-Erhard-Straße



Berlin, „Neukölln Arcaden“

raum des Vorjahres. Für das Gesamtjahr 2007 wird ein Transaktionsvolumen von unter 20 Mrd. Euro prognostiziert und somit rund 2 Mrd. Euro weniger als im Vorjahr. Als Ursache hierfür sehen einige Experten die durch die Immobilienkrise gestiegene Vorsicht von Banken und Investoren. So befinden sich derzeit viele Transaktionen in der Warteschleife.

Portfoliotransaktionen dominieren mit einem Anteil von 72 % den europäischen Hotelinvestmentmarkt. Betrachtet man die regionale Verteilung, so steht abermals Großbritannien an der Spitze der Portfoliodeals. Schwerpunkt bei den Einzeltransaktionen ist dieses Jahr Kontinentaleuropa (Italien, Deutschland und Frankreich). Erstmals seit drei Jahren sind Privatinvestoren mit einem Anteil von 31 % die stärkste Anlegergruppe. Zunehmend treten in den Fokus der Investoren auch Standorte in Zentral- und Osteuropa, was auch in den erhöhten Transaktionsvolumina zum Ausdruck kommt. Die Spitzenrenditen bewegen sich zwischen 5,0 % und 5,5 %, wobei dieses Renditeniveau insbesondere auf die Standorte London, Paris, Madrid und Mailand übertragbar ist. In Osteuropa sind tendenziell nach wie vor höhere Renditen zu erzielen, wenngleich sich auch im Hotelsegment

die Renditeniveaus weiter angeglichen haben.

### Anlagetätigkeit

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2007/2008 konnten zwei Büroimmobilien für das Sondervermögen des AXA Immosolutions gesichert werden. Zum einen handelt es sich um eine Immobilie in Eschborn, welche anhand einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft erworben wurde. Zum anderen um eine Immobilie in Toulouse, welche voraussichtlich im ersten Halbjahr 2009 fertig gestellt sein wird. Beide Investitionen werden zusammen ein Verkehrswertvolumen von ca. 112,0 Mio. Euro erreichen, so dass sich das Immobilienvermögen des Fonds – aus heutiger Sicht betrachtet – annähernd verdoppeln wird.

#### Eschborn, Ludwig-Erhard-Straße 12-14

Am 16.10.2007 konnte das Fondsmanagement den Abschluss des Ankaufs der ersten Büroimmobilie für den AXA Immosolutions melden. Die vollvermietete Liegenschaft in Eschborn, vor den Toren Frankfurts, besteht aus zwei Gebäuden mit jeweils fünf Geschossen, die durch einen ‚Skywalk‘ verbunden sind.

Die Ludwig-Erhard-Straße liegt im Gewerbegebiet Eschborn-West, welches eine Gesamtgröße von 40 ha aufweist und von mehrstöckigen Bürogebäuden sowie Lager- und Produktionsflächen dominiert wird. Hier haben sich bedeutende Unternehmen wie z. B. die Deutsche Telekom, Philips und ABB niedergelassen.

Eschborn am Taunus liegt im Kern des Ballungsraumes Rhein-Main, im westlichen Vorortbereich von Frankfurt am Main. Die deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegende Kaufkraft sowie die vergleichsweise niedrige Arbeitslosenquote von 5,5 % dokumentieren die solide wirtschaftliche Basis der Region. In wirtschaftlicher Hinsicht profitiert Eschborn von der unmittelbaren Nähe zum Frankfurter Stadtgebiet. Eschborn hat sich vor allem aufgrund seiner niedrigen Grund- und Gewerbesteuersätze und der damit verbundenen Umsiedlung von Unternehmen aus dem unmittelbar benachbarten Frankfurt zu einem modernen Büro- und Handelszentrum entwickelt. Darüber hinaus ist die Stadt auch Sitz zahlreicher Behörden und Verbände.

Die erworbene Immobilie wurde 2003 fertig gestellt und bietet 22.540 qm Nutzfläche sowie insgesamt 450 Stellplätze.



Eschborn, Ludwig-Erhard-Straße

Drei namhafte Unternehmen aus den Branchen Finanzdienstleistung, Personaldienstleistung und Medizintechnik nutzen den gesamten Gebäudekomplex. Die Restlaufzeiten der Mietverträge betragen zwischen vier und neun Jahren, wobei weitere Verlängerungsoptionen vereinbart wurden.

Der Ankauf des Objektes fand über eine 94,8%ige Beteiligung an der Objektgesellschaft MTI Main-Taunus Immobilien GmbH & Co. Büropark Nord KG statt.

#### **Toulouse-Blagnac, Rue Henri Ziegler**

Das erste Auslandsinvestment des AXA Immosolutions konnte am 26.07.2007 vorvertraglich gesichert werden. Der Standort der Projektentwicklung befindet sich in direkter Nähe des Flughafens von Toulouse, im Vorort Blagnac. Die Büroimmobilie wird aus drei Gebäudeteilen bestehen, die im Ausbau zwischen drei und sechs Geschossen variieren.

Die Rue Henri Ziegler liegt im designierten Entwicklungsgebiet ‚ZAC Andromède‘ im Norden von Toulouse, direkt östlich des Flughafens. Das gesamte Entwicklungsgebiet erstreckt sich über 210 ha und neben 210.000 qm Bürofläche sollen auch 3.700 Wohnungen entstehen. Das gesamte Projekt wird 10 Jahre bis zum Abschluss benötigen. Bereits 2009 wird eine Straßenbahnverbindung mit dem

Zentrum von Toulouse erstellt worden sein. Das von uns erworbene Büroprojekt wird nur durch die Schnellstraße vom Flughafen Toulouse getrennt.

Toulouse ist die viertgrößte Stadt Frankreichs mit 440.000 Einwohnern und Zentrum der europäischen Luft- und Raumfahrtindustrie. Im Flughafenbereich liegen unter anderem die Produktionsstätte von Airbus sowie die Reparaturwerft von Air France. Des Weiteren ist Toulouse nach Paris die Stadt mit den meisten Studenten in Frankreich und ein wichtiges Verwaltungszentrum.

Bei Fertigstellung im Jahr 2009 soll die erworbene Immobilie eine Nutzfläche von insgesamt 13.155 qm mit 470 Stellplätzen aufweisen. Die optimale Anbindung an den Flughafen in Verbindung mit der zunehmenden Wichtigkeit des Standortes für den EADS-Konzern wird nach Ansicht des Fondsmanagements eine für den Fonds günstige Vermietung der Flächen gewährleisten. Zusätzlich wurde mit dem Verkäufer der Immobilie eine einjährige Mietgarantie über die Gesamtfläche vereinbart.

Die Immobilie wird im Rahmen einer 100%igen Beteiligung an einer Objektgesellschaft in das Fondsvermögen übergehen. Die Bezahlung erfolgt nach Baufortschritt, wobei die einzelnen Zahlungen vom Entwickler zu 4,5% verzinst werden.

#### **Vermietungssituation**

Das noch junge Portfolio des AXA Immosolutions weist zum 31.10.2007 einen Leerstand von 0,5% auf.\*

Das Hotel- und Boardinghaus in München ist langfristig voll vermietet und weist keine Besonderheiten auf. Nach Erwerb des Objektes „Neukölln Arcaden“ und somit ausserhalb der Mietgarantie, wurde eine kleinere Einheit von ca. 300 qm gekündigt. Wir stehen bereits mit einigen Mietinteressenten in Verhandlung und sind zuversichtlich, in nächster Zeit zu einem Vertragsabschluss zu gelangen. Die weiteren leerstehenden Flächen des Shoppingcenters werden durch die Mietgarantie des Verkäufers vollständig abgedeckt. Durch unsere Vermietungsaktivitäten konnten weitere fünf neue Mieter gewonnen und Verträge mit einer Gesamtfläche von ca. 2.489 qm abgeschlossen werden. Aktuelle Verhandlungen mit weiteren Mietinteressenten laufen viel versprechend, so dass davon ausgegangen werden kann, die bestehende Mietgarantie durch tatsächliche Vermietungen in naher Zukunft ablösen zu können.

#### **Bau und Umbauprojekte**

Es gibt im Bestand momentan keine größeren Bau- und Umbauprojekte.

\* Basis der Berechnung: Jahres-Nettosollmiete



München, Kronstadter Straße

## Ausblick und Fazit

Vor dem Hintergrund des weiterhin bestehenden Bedarfs, die Immobilienquote in den Portfolios zu erhöhen, erfahren wir eine stetig steigende Nachfrage für den AXA Immo-solutions. Derzeit liegen uns Investitions-zusagen in Höhe von rund 150 Mio. Euro vor.

Wir werden aller Voraussicht nach eine erste Teilzahlung der Projektierung in Toulouse zu Beginn des nächsten Kalenderjahres leisten und damit einen Kapital-

abruf verbinden. Aufgrund des hohen Sicherheitsbedürfnisses in der Anfangs-phase waren wir sehr selektiv bei der Auswahl der Gründungsimmobilien des Fonds. Wir sollten nun zügig in der Lage sein, das Fondsvermögen weiter zu steigern. Dazu sind weitere attraktive Immo-bilientransaktionen in Vorbereitung.

Mit freundlichen Grüßen

AXA Investment Managers Deutschland GmbH

Geschäftsführung

Dr. Christian Wrede

Christoph Mölleken

Gerald W. Springer

Dr. Karl-Joseph Hermanns-Engel

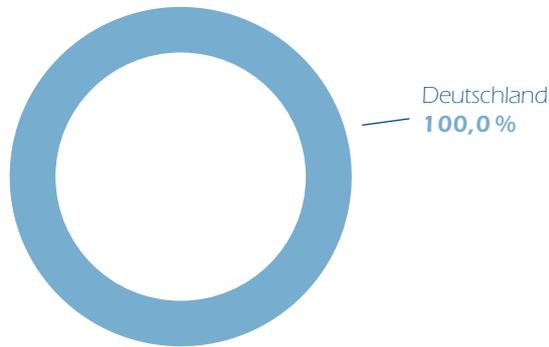
Rainer Nonnengässer

Achim Stranz

Bericht der Fondsverwaltung

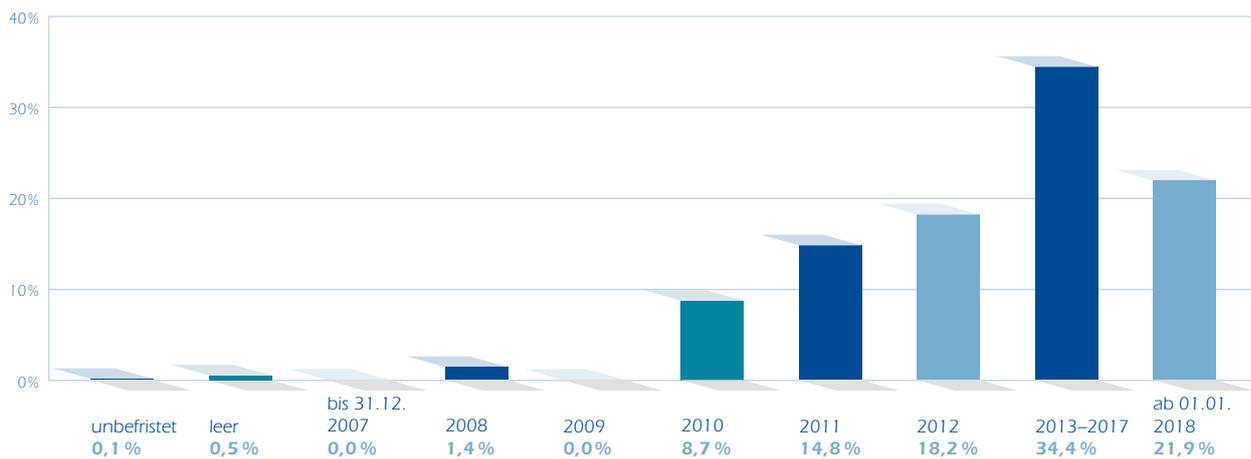
**Geographische Verteilung**

Angaben in % der Immobilienverkehrswerte (inklusive Beteiligungen)



**Laufzeit der Mietverträge\***

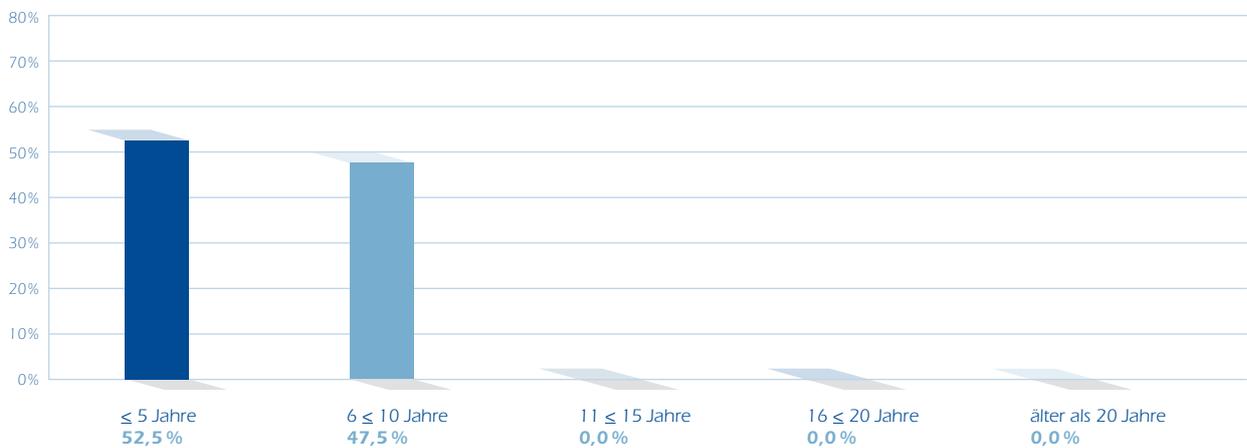
Angaben in % der Nettosollmiete



\*Basis: Mietvertragslaufzeiten bis zur ersten Sonderkündigungsmöglichkeit

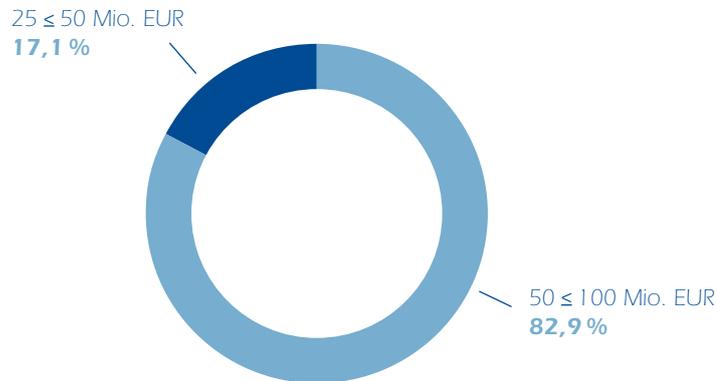
**Wirtschaftliche Altersstruktur**

Angaben in % der Immobilienverkehrswerte (inklusive Beteiligungen)



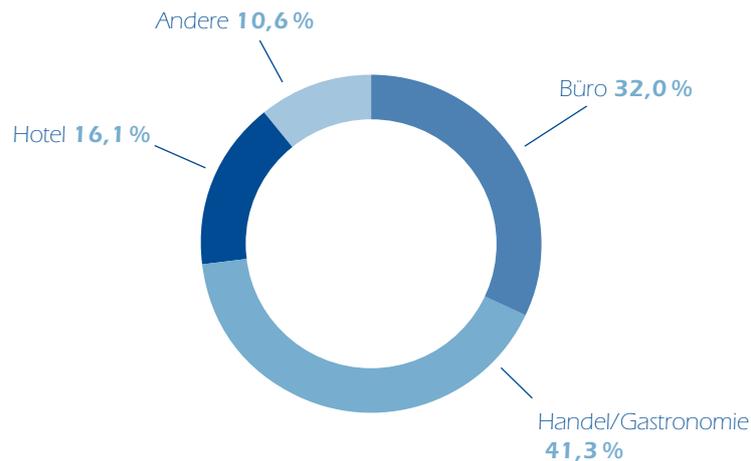
### Größenklassen der Fondsobjekte

Angaben in % der Immobilienverkehrswerte (inklusive Beteiligungen)



### Nutzungsarten der Fondsobjekte

Angaben in % der Nettosollmiete



### Übersicht Kredite

	Kreditvolumen direkt in EUR	Verhältnis zu den Verkehrswerten aller investierten Immobilien in %	Kreditvolumen indirekt (über Immobilien- Gesellschaften) in EUR	Verhältnis zu den Verkehrswerten aller investierten Immobilien in %
Euro-Kredite Inland	0,00	0,00	0,00	0,00
Euro-Kredite Ausland	0,00	0,00	0,00	0,00
Fremdwährungskredite	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### Übersicht Währungsrisiken

	Offene Währungs- positionen zum Berichtsstichtag in EUR	Verhältnis zu den Verkehrswerten aller investierten Immobilien in %
US-Dollar	0,00	0,00
Andere	0,00	0,00

### Laufzeit der Zinsfestschreibung

	unter 1 Jahr in %	andere in %
Euro-Kredite Inland	0,00	0,00
Euro-Kredite Ausland	0,00	0,00
Fremdwährungskredite	0,00	0,00

## Übersicht Vermietung

Vermietungsinformation nach Jahresmietertrag								
	Deutschland	Italien	Frankreich	Niederlande	Sonstiges Ausland	Direktinvestments gesamt	Beteiligungen	Gesamt
Büro	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	39,1%	32,0%
Handel/Gastronomie	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	50,5%	41,3%
Hotel	88,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	88,0%	0,0%	16,1%
Industrie (Lager, Hallen)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Wohnen	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Freizeit	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Kfz-Stellplätze	11,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	11,5%	3,8%	5,2%
Andere	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	6,5%	5,4%

Vermietungsinformation nach Leerstand*								
	Deutschland	Italien	Frankreich	Niederlande	Sonstiges Ausland	Direktinvestments gesamt	Beteiligungen	Gesamt
Leerstand Büro	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,3%	1,3%
Leerstand Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Leerstand Wohnen	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Leerstand Freizeit	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Leerstand Kfz	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Leerstand Andere	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Vermietungsquote	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	99,3%	99,4%

\*Basis: Jahres-Bruttosollmiete

Laufzeit der Mietverträge**								
	Deutschland	Italien	Frankreich	Niederlande	Sonstiges Ausland	Direktinvestments gesamt	Beteiligungen	Gesamt
unbefristet	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%
leer	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%	0,5%
2007	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2008	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,7%	1,4%
2009	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2010	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	10,6%	8,7%
2011	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	18,2%	14,8%
2012	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	22,2%	18,2%
2013	11,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	11,5%	13,5%	13,1%
2014	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,2%	1,0%
2015	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	9,1%	7,4%
2016	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	14,6%	12,0%
2017	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,1%	0,9%
2018	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	7,1%	5,8%
2019	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2020 +	88,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	88,5%	0,0%	16,1%

\*\*Basis: Jahres-Nettosollmiete. Mietvertragslaufzeiten bis zur ersten Sonderkündigungsmöglichkeit.

**Entwicklung des Fondsvermögens: 01.05.2007–31.10.2007**

	TEUR	TEUR
Fondsvermögen zu Beginn des Geschäftsjahres (01.05.2007)		155.904,1
Ausschüttung für das Vorjahr <sup>(1)</sup>		– 1.514,0
Mittelzuflüsse aus Anteilausgaben	81.101,5	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	0,0	
Mittelzufluss (netto) <sup>(2)</sup>		81.101,5
Ertragsausgleich <sup>(3)</sup>		– 472,1
Ordentlicher Nettoertrag		1.495,1
Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne bei Immobilien <sup>(4)</sup>	92,2	3.150,2
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften <sup>(5)</sup>	3.058,0	
<b>Fondsvermögen zum 31.10.2007</b>		<b>239.664,8</b>

**Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens**

Die Entwicklung des Fondsvermögens zeigt auf, welche Geschäftsvorfälle während der Berichtsperiode 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 Geschäftsjahres.

<sup>(1)</sup> Es handelt sich um die Ausschüttung für das Rumpfgeschäftsjahr 2006/2007

<sup>(2)</sup> Die Mittelzuflüsse aus Anteilausgaben und die Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile. In dem Rücknahmepreis sind die Erträge pro Anteil enthalten, die als Ertragsausgleich bezeichnet werden.

<sup>(3)</sup> Die Mittelzuflüsse und -abflüsse werden um den Ertragsausgleich gekürzt und damit auf die Vermögensänderungen reduziert.

<sup>(4)</sup> Die Wertveränderungen der nicht realisierten Gewinne ergeben sich bei den Immobilien aus den Wertfortschreibungen der Verkehrswerte und der Veränderung der Anschaffungskosten im Berichtszeitraum.

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

**Vermögensaufstellung zum 31.10.2007 in EUR**

 Anteil am  
Fondsvermögen

<b>I. Immobilien</b> (siehe Seite 20)		
1. Geschäftsgrundstücke	34.110.000,00	
– davon Ausland EUR 0,00		<b>34.110.000,00</b>
		14,2%
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>		
		<b>176.954.502,43</b>
– davon Ausland EUR 0,00		
		73,8%
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>		
1. Bankguthaben innerhalb eines Jahres fällig	30.674.512,13	
		<b>30.674.512,13</b>
		12,8%
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	10.005,74	
– davon Ausland EUR 0,00		
2. Zinsansprüche	6.027,77	
3. andere Vermögensgegenstände	763,80	
– davon Ausland EUR 0,00		
		<b>16.797,31</b>
		0,0%
<b>Summe der Vermögenswerte</b>		<b>241.755.811,87</b>
		100,8%
<b>V. Verbindlichkeiten aus</b>		
1. Grundstücksbewirtschaftung	86.106,67	
– davon Ausland EUR 0,00		
2. anderen Gründen	168.575,18	
– davon Ausland EUR 0,00		
		<b>254.681,85</b>
		0,1%
<b>VI. Rückstellungen</b>		
	1.836.315,56	
– davon Ausland EUR 0,00		
		<b>1.836.315,56</b>
		0,7%
<b>Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		<b>2.090.997,41</b>
		0,8%
<b>VII. Fondsvermögen</b>		<b>239.664.814,46</b>
		100,0%
<b>Summe umlaufende Anteile (Stücke)</b>		<b>229.626</b>
<b>Anteilwert</b>		<b>1.043,72</b>



München, Boardinghaus, Kronstadter Straße

## Erläuterung zur Vermögensaufstellung AXA Immo-solutions zum 31.10.2007

### Immobilien

Zum Stichtag umfasst der Immobilienbestand eine Immobilie in München. Das Geschäftsgrundstück ist mit dem von den Sachverständigen ermittelten Verkehrswert in das Fondsvermögen eingestellt.

Das Immobilienvermögen beträgt zum Stichtag TEUR 34.110,0. Einzelne Angaben zu dem Grundstück können aus dem Immobilienverzeichnis entnommen werden.

### Beteiligungen

Der Wert der Mehrheitsbeteiligung an der Immobilien-Gesellschaft BHN Neukölln Arcaden Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG betrug zum Stichtag TEUR 103.759,7 und der Wert der im Berichtszeitraum erworbenen Gesellschaft MTI Main-Taunus Immobilien GmbH & Co. Büropark Nord KG, Eschborn betrug TEUR 73.194,8.

### Liquiditätsanlagen

Die Bankguthaben sind vornehmlich als Termingelder mit einer Laufzeit von bis zu einem Monat angelegt. Die Bankgut-

haben decken die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität (TEUR 11.983,2). Die Höchstliquidität beträgt 11,04 % am Fondsvermögen. Dabei wurden die laufenden Mittel für die Bewirtschaftung (TEUR 97,0) sowie die Mittel, die für die nächste Ausschüttung (TEUR 2.296,3) vorgesehen sind, und fällig werdende Verbindlichkeiten (TEUR 1.822,1) aus rechtswirksam geschlossenen Grundstückskaufverträgen abgezogen.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung beinhalten noch nicht abgerechnete Nebenkosten in Höhe von TEUR 10,0.

Dem gegenüber stehen Umlagenvorauszahlungen der Mieter, die in der Position Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung erfasst sind.

Die Zinsansprüche ergeben sich aus den abgegrenzten Zinserträgen aus den Termingeldanlagen.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung beinhalten die Umlagen- und Mietvorauszahlungen der Mieter von

TEUR 83,5 und Verbindlichkeiten aus der Immobilienverwaltung (TEUR 2,6).

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen resultieren im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten gegenüber der Fondsverwaltungsgesellschaft (TEUR 98,4), gegenüber der Depotbank (TEUR 8,9) und der Finanzverwaltung (TEUR 61,3).

### Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden für Erwerbskosten (TEUR 1.822,1), Instandhaltungsaufwendungen (TEUR 9,0) und Prüfungskosten (TEUR 5,2) gebildet.

### Fondsvermögen

Das Fondsvermögen beläuft sich zum Stichtag per 31.10.2007 auf TEUR 239.664,8. Während des Berichtszeitraumes 01.05.2007 bis 31.10.2007 wurden 78.231 Anteile ausgegeben. Bei einem Anteilenumlauf von 229.626 Anteilen ergibt sich ein Anteilwert von EUR 1.043,72.

**Immobilienverzeichnis zum 31.10.2007**

Lage des Grundstücks	Art des Grundstückes <sup>(1)</sup>	Art der Nutzung <sup>(2)</sup>				Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße qm	Nutzfläche		Ausstattungsmerkmale <sup>(3)</sup>
		Gewerbe qm	Wohnen qm								
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>											
81677 München Kronstadter Straße 10, 12	G	H 84 %		S	E/G	10/2006	2006	9.169 <sup>(5)</sup>	13.039 <sup>(4)</sup>	0	PA
<b>II. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien mit Euro-Währung</b>											
BHN Neukölln Arcaden Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Beteiligung 94,9 % 12043 Berlin Karl-Marx-Straße 66	G	B	L 91 %	S	E/G	12/2006	2000/ 2002/2003	9.830	38.531 <sup>(4)</sup>	0	PA/LA/KA
MTI Main-Taunus Immobilien GmbH & Co. Büropark Nord KG, Beteiligung 94,8 % 65760 Eschborn Ludwig-Erhard-Straße 12-14	G	B 91 %		S	E/G	10/2007	2003	10.262	22.540	0	PA/LA

<sup>(1)</sup> G = Geschäftsgrundstück, W/G = Gemischt genutztes Grundstück, W = Wohngrundstück

<sup>(2)</sup> B = Büros, L = Läden, P = Praxen, S = Sonstige, E/G = Einstellplätze/Garagen  
bei Objekten im Umbau erfolgt die endgültige Zuordnung zu „Art der Nutzung“ nach Fertigstellung/Vermietung

<sup>(3)</sup> K = Klimaanlage, LA = Lastenaufzug, PA = Personenaufzug, PKW-A = PKW-Aufzug

<sup>(4)</sup> Änderung nach Aufmaß

<sup>(5)</sup> Änderung wegen zusätzlich zu bewertenden Flurstückes

**Verzeichnis der Käufe**

**Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit Euro-Währung**

Land	Sitz	Name	Beteiligungsquote	Übergang von Nutzen und Lasten zum
Deutschland	65760 Eschborn	MTI Main-Taunus Immobilien GmbH & Co. Büropark Nord KG	94,8 %	16.10.2007

**Neuberechnung Aktiengewinn**

Der Aktiengewinn des AXA Immosolutions beträgt seit Auflage 0,0 %.

## Firmenspiegel Stand Oktober 2007

### Kapitalanlagegesellschaft:

**AXA Investment Managers  
Deutschland GmbH**  
**Innere Kanalstraße 95, 50823 Köln**  
Postfach 10 30 51, 50470 Köln  
Tel. (0221) 1615 15800  
Fax: (0221) 1615 15855

### Handelsregister Köln (HRB 6842)

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:  
EUR 5,14 Mio.  
Haftendes Eigenkapital: EUR 5,14 Mio.  
(Stand 31. Dezember 2006)

### Gesellschafter:

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

### Aufsichtsrat:

**Dominique Carrel-Billiard**  
Aufsichtsratsvorsitzender  
CEO von AXA Investment Managers S.A.,  
Paris  
**Emmanuel Vercoustre**  
Global Head of Strategy, Finance  
and Control der AXA Investment  
Managers S. A., Paris  
**Thibaud de Vitry**  
Global Head of Insurance Investment bei  
AXA Investment Managers S.A., Paris

### Geschäftsführung:

**Dr. Christian Wrede**  
(Vorsitzender des Verwaltungsrates der  
AXA Investment Managers Schweiz AG)  
**Dr. Karl-Joseph Hermanns-Engel**  
**Christoph Mölleken**  
**Rainer Nonnengässer**  
**Gerald W. Springer**  
**Achim Stranz**

### Depotbank:

Sal. Oppenheim jr. & Cie. KGaA  
Unter Sachsenhausen 4, 50667 Köln  
Gezeichnetes und eingezahltes  
Eigenkapital: EUR 900 Mio.  
Haftendes Eigenkapital: EUR 1.939 Mio.  
(Stand 31. Dezember 2006)

### Sachverständigenausschuss:

Dipl.-Ing. Dieter Gontarski, von der Han-  
delskammer Hamburg öffentlich bestellter  
und vereidigter Sachverständiger für die  
Bewertung von Grundstücken und die  
Ermittlung von Mietwerten, Hamburg

Dipl.-Ing. Christiane Hirtz-Bayer, öffentlich  
bestellte und vereidigte Sachverständige  
für die Bewertung von bebauten und un-  
bebauten Grundstücken, Köln

Dipl. Ing. Wilfried Reinhold, von der In-  
dustrie und Handelskammer Hannover-  
Hildesheim öffentlich bestellter und ver-  
eidigter Sachverständiger für die Bewer-  
tung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken, Hannover

Dipl.-Ing. Michael Schlarb, öffentlich be-  
stellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und un-  
bebauten Grundstücken, Essen

### Wirtschaftsprüfer:

PricewaterhouseCoopers  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Moskauer Straße 19, 40227 Düsseldorf

### Vertrieb:

**AXA Asset Managers  
Deutschland GmbH**  
**Innere Kanalstraße 95, 50823 Köln**

### Geschäftsführung:

**Dr. Christian Wrede**  
**Rainer Nonnengässer**  
**Gerald W. Springer**





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



AXA Investment Managers Deutschland GmbH  
Innere Kanalstraße 95 ■ 50823 Köln

(12.07)