

# AXA Immoselect



## ZAHLEN UND FAKTEN

|                                                    |                       |
|----------------------------------------------------|-----------------------|
| WKN                                                | 984645                |
| ISIN                                               | DE0009846451          |
| Auflagedatum                                       | 03.06.2002            |
| Fondswährung                                       | EUR                   |
| Anteilspreis (Rücknahme)                           | 58,74 EUR             |
| Ausgabeaufschlag                                   | 5,00 %                |
| Verwaltungsvergütung                               | 0,60 % <sup>1</sup>   |
| Ausschüttungsdatum                                 | 24. Juli 2008         |
| Ausschüttungsbetrag                                | 1,80 Euro je Anteil   |
| Einkommensteuerfreier Anteil an der Ausschüttung   | 0,7003 EUR            |
| Fondsvermögen                                      | 3.663.462.869 EUR     |
| Liegenschaften                                     | 2.410.856.400 EUR     |
| Beteiligungen                                      | 693.210.453 EUR       |
| Liquidität                                         | 728.858.082 EUR       |
| Sonstige Vermögensgegenstände                      | 328.280.507 EUR       |
| Darlehen                                           | 348.576.000 EUR       |
| Verbindlichkeiten                                  | 77.364.065 EUR        |
| Rückstellungen                                     | 71.802.508 EUR        |
| Immobilienquote                                    | 65,8 %                |
| Liquiditätsquote                                   | 19,9 %                |
| Beteiligungsquote                                  | 18,9 %                |
| Externe Darlehen von Immobilienbeteiligungen       | 81.887.305 EUR        |
| Fremdfinanzierungsquote                            | 12,9 %                |
| Liquidität abzüglich der reservierten Mittel       | 100.009.214 EUR       |
| Liquiditätsquote abzüglich der reservierten Mittel | 2,7 %                 |
| Leerstandsquote auf Ertrag                         | 2,7 %                 |
| Vermietungsstand                                   | 97,3 %                |
| Immobilienbestand                                  | 70                    |
| ■ Direktinvestments                                | 50                    |
| ■ Über Immobilien-gesellschaften gehalten          | 20                    |
| Anlagehorizont                                     | ab 5 Jahre            |
| Risikoklassifizierung                              | sicherheitsorientiert |

<sup>1</sup> Zzgl. bis zu 0,1 % performanceabhängig

## ANLAGEZIEL UND -POLITIK

Der AXA Immoselect investiert europaweit in Immobilien, die attraktive Wertsteigerungen erwarten lassen und deren Mieter eine gute Bonität aufweisen. Der Schwerpunkt liegt auf Büro- und Verwaltungsgebäuden, gemischt genutzten Objekten, Einzelhandelsflächen sowie multifunktionalen Büro- und Serviceflächen. Bei der Auswahl stehen die nachhaltige Ertragskraft und Wertentwicklung im Mittelpunkt, wobei die wirtschaftlichen und standortbezogenen Risiken und Chancen sorgfältig bewertet und berücksichtigt werden. Wechselkursrisiken werden weitgehend vermieden.

## MANAGEMENTKOMMENTAR

Das Fondsvermögen AXA Immoselect beträgt zum 31. Dezember 2008 rund 3,66 Mrd. Euro. Die Immobilienquote hat sich auf 65,8 % erhöht, die Beteiligungsquote auf 18,9 %. Die Liquiditätsquote unter Berücksichtigung der bereits reservierten Mittel für gesicherte Objekte und Projekte beläuft sich auf 2,7 %, die Fremdfinanzierungsquote auf 12,9 %. Die Rücknahme der Anteilsscheine war in dieser Periode ausgesetzt.

Nach Erfüllung kaufvertraglicher Voraussetzungen ging der erste Teil des im April 2008 gesicherten Investments in Schweden in das Sondervermögen AXA Immoselect über. Bei diesem Ankauf handelt es sich um einen Retail Warehouse Park, nordöstlich von Malmö. Das Gesamtobjekt besteht aus fünf Gebäuden, die über eine Gesamtfläche von rund 37.000 m<sup>2</sup> verfügen. Die Fertigstellung ist in zwei Bauphasen geplant. Der Erwerb erfolgt über den Ankauf von Anteilen an zwei schwedischen Objektgesellschaften. Die Fertigstellung der zweiten Tranche und der damit verbundene Übergang der zweiten Objektgesellschaft ist im Juli 2009 vorgesehen.

Weiterhin ist der AXA Immoselect von einem im Juli abgeschlossenen Kaufvorvertrag über den Erwerb von Anteilen an einer österreichischen Immobiliengesellschaft zurückgetreten, nachdem die Fälligkeitsvoraussetzungen durch den Verkäufer nicht erfüllt worden sind.

## WERTENTWICKLUNG<sup>3</sup>

### Veränderung nach BVI-Berechnung

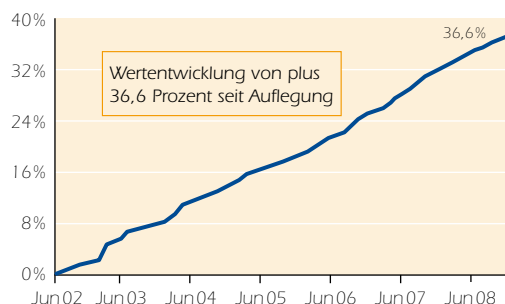
| 1 Jahr <sup>2</sup> | 2 Jahre | 3 Jahre | 4 Jahre | 5 Jahre | seit Fondsaufgabe |
|---------------------|---------|---------|---------|---------|-------------------|
| 4,1 %               | 9,6 %   | 15,4 %  | 20,0 %  | 26,0 %  | 36,6 %            |

### Durchschnittliche jährliche Performance

| 1 Jahr <sup>2</sup> | 2 Jahre | 3 Jahre | 4 Jahre | 5 Jahre |
|---------------------|---------|---------|---------|---------|
| 4,1 %               | 4,7 %   | 4,9 %   | 4,7 %   | 4,7 %   |

<sup>2</sup> Zeitraum: 01.01.2008–31.12.2008

## STETIGER WERTZUWACHS<sup>3</sup>

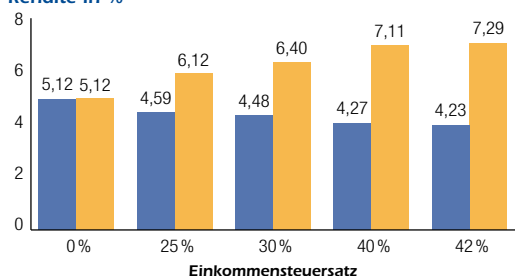


<sup>3</sup> Hinweis: Die frühere Wertentwicklung ist kein Indikator für die Zukunft. Wertentwicklung nach BVI-Methode. Als Basis für die Berechnung der Wertentwicklung werden die Anteilwerte (= Rücknahmepreise) herangezogen, unter Hinzurechnung zwischenzeitlicher Ausschüttungen, die kostenfrei reinvestiert werden. Ausgabeaufschläge finden hier keine Berücksichtigung.

Quelle: AXA Investment Managers  
Stand: 31.12.2008

## RENDITE IN ABHÄNGIGKEIT VOM STEUERSATZ<sup>4</sup> (GILT NUR FÜR DEUTSCHLAND)

### Rendite in %



■ Rendite nach Steuern in % p.a.  
■ Vergleichsrendite vor Steuern in % p.a.  
Anlageerfolg von 5,12 % p.a., davon im Privatvermögen 58,4 % steuerfrei. Basis: Rücknahmepreis ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages

<sup>4</sup> Stand: Geschäftsjahresende 30.04.2008

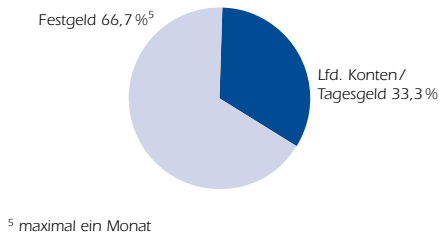
Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers abhängig und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Die hier abgebildete Renditeentwicklung der Vergangenheit ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

## CHANCEN UND RISIKEN

- ➕ Attraktive Nachsteuerrenditen
- ➕ Sicherheitsorientierter Investmentansatz: überwiegend Kauf fertiger, voll vermieteter Immobilien
- ➕ Breite Risikostreuung über Standorte und Nutzungsarten
- ➕ Hohe Ertragsstabilität
- ➕ Europaweites Spezialisten-Netzwerk
- ➖ Objektbestandsrisiken durch bspw. Mietänderungen, Auflagen und Baumaßnahmen
- ➖ Möglichkeit zur Aussetzung von Anteilsscheinrücknahmen
- ➖ Wertänderungen durch allgemeine Markt- und Konjunkturrisiken
- ➖ Mögliches offenes Währungsrisiko

## ANLAGE DER LIQUIDITÄT

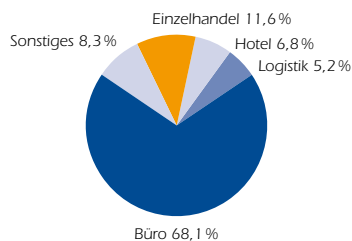
### Zusammensetzung der Gesamtliquidität



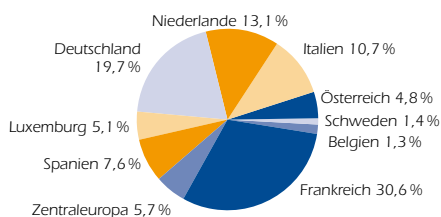
<sup>5</sup> maximal ein Monat

## SEKTOREN- UND LÄNDERALLOKATION

### Nutzungsarten der Fondsobjekte<sup>6</sup>

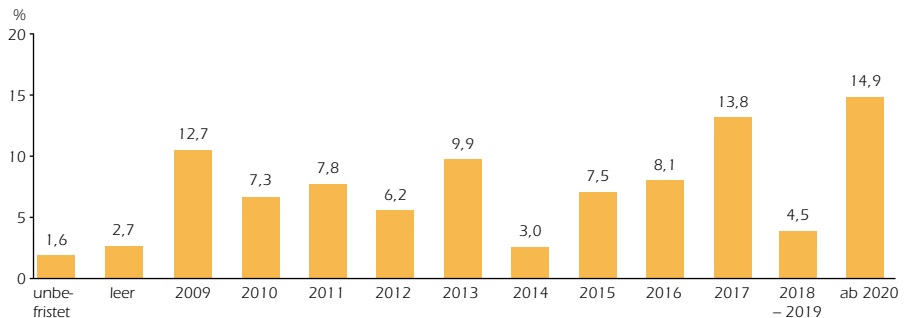


### Geografische Verteilung<sup>8</sup>

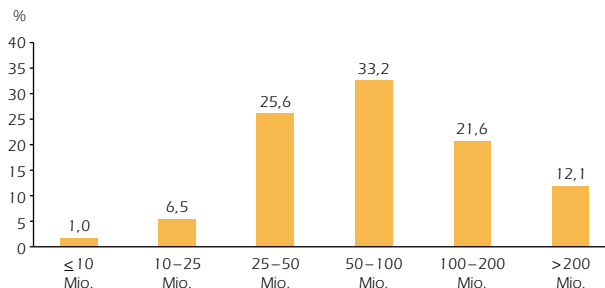


## MIETVERTRAGSINFORMATIONEN

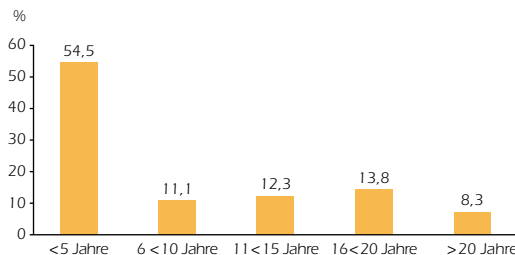
### Restlaufzeit der Mietverträge<sup>6</sup>



### Größenklassen der Fondsobjekte<sup>8</sup>



### Wirtschaftliche Altersstruktur in Jahren<sup>7,8</sup>



<sup>6</sup> nach Nettosollmieten <sup>7</sup> ohne im Bau befindliche Projekte <sup>8</sup> nach Verkehrswerten

Quelle: AXA Investment Managers Deutschland GmbH

## PREISINFORMATIONEN

Presse: Börsen-Zeitung,  
Handelsblatt,  
Frankfurter  
Allgemeine Zeitung  
Wiener Zeitung  
Homepage: [www.axa-im.de](http://www.axa-im.de)  
[www.axa-im.at](http://www.axa-im.at)

Weiteres Informationsmaterial  
erhalten Sie bei:  
AXA Investment Managers  
Deutschland GmbH  
Innere Kanalstraße 95  
50823 Köln

**Kein Angebot, Unverbindlichkeit:** Die in diesem Dokument publizierten Informationen stellen weder eine Empfehlung noch ein Angebot oder eine Aufforderung zum Erwerb oder Verkauf von Anlageinstrumenten, zur Tätigkeit von Transaktionen oder zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes dar. Diese hier publizierten Informationen und Meinungsäußerungen werden ausschließlich zum persönlichen Gebrauch sowie zu Informationszwecken bereitgestellt; sie können jederzeit und ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Die Angaben in diesem Dokument der AXA Investment Managers Deutschland GmbH und AXA Asset Managers Deutschland GmbH stellen weder Entscheidungshilfen für wirtschaftliche, rechtliche, steuerliche oder andere Beratungsfragen dar, noch dürfen allein aufgrund dieser Angaben Anlage- oder sonstige Entscheidungen gefällt werden. Vor jeder Transaktion sollte eine ausführliche und an der Kundensituation ausgerichtete anleger- und anlagegerechte Beratung erfolgen. Im Rahmen dieser Beratung werden Sie auch über die Kosten und Gebühren, die mit dem Erwerb eines der hier aufgeführten Produkte verbunden sind, aufgeklärt.

**Haftungsbeschränkungen:** Die Informationen dieses Fondsreports werden von AXA Investment Managers Deutschland GmbH zur Verfügung gestellt, laufend geprüft und aktualisiert. Dennoch kann es zu unbeabsichtigten fehlerhaften Darstellungen kommen. AXA Investment Managers Deutschland GmbH und AXA Asset Managers Deutschland GmbH übernehmen keine Gewährleistung (weder ausdrücklich noch stillschweigend) für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der in diesem Dokument publizierten Informationen und Meinungsäußerungen. AXA Investment Managers Deutschland GmbH und AXA Asset Managers Deutschland GmbH sind insbesondere nicht verpflichtet, nicht mehr aktuelle Informationen von diesem Dokument zu entfernen bzw. diese ausdrücklich als solche zu kennzeichnen. Ein Kauf von Investmentanteilen erfolgt ausschließlich auf Basis des Verkaufsprospektes und den darin enthaltenen Informationen. AXA Investment Managers Deutschland GmbH und AXA Asset Managers Deutschland GmbH schließen uneingeschränkt jede Haftung für Verluste bzw. Schäden irgendwelcher Art aus – sei es für direkte, indirekte oder Folgeschäden –, die sich aus der Benutzung der bzw. des Zugriffs auf ihre Website oder aus Links zu Websites Dritter ergeben sollten. Es ist nicht gestattet, von dem Verkaufsprospekt abweichende Auskünfte oder Erklärungen abzugeben. Von solchen abweichenden Auskünften oder Erklärungen distanzieren wir uns inhaltlich hiermit ausdrücklich, insbesondere in Bezug auf abweichende Auskünfte und Erklärungen der von uns eingeschalteten Vertriebspartner und Informationsstellen. Die Verkaufsprospekte und Jahres- und Halbjahresberichte erhalten Sie kostenlos bei AXA Investment Managers Deutschland GmbH, 50823 Köln, AXA Asset Managers Deutschland GmbH, 60313 Frankfurt/Main oder unseren Vertriebspartnern sowie unter [www.axa-im.de](http://www.axa-im.de).

**Informationen für die Anleger in Österreich:** Der aktuelle Verkaufsprospekt des Immobilienfonds AXA Immoselect wurde in elektronischer Form auf der Internetseite [www.axa-im.at](http://www.axa-im.at) am 09. Juni 2008 sowie durch Hinterlegung bei AXA Asset Managers Deutschland GmbH, Innere Kanalstraße 95, 50823 Köln, und bei der Informations- und Zahlstelle, UniCredit Bank Austria AG, Am Hof 2, A-1010 Wien, veröffentlicht. Die Hinweisbekanntmachung erfolgte am 25. Oktober 2007. Investoren und Interessenten in Österreich erhalten den Verkaufsprospekt, die Fondsbestimmungen sowie Jahres- und Halbjahresberichte zum Immobilienfonds AXA Immoselect kostenlos bei AXA Asset Managers Deutschland GmbH, Innere Kanalstraße 95, 50823 Köln, bei der Informations- und Zahlstelle in Österreich, UniCredit Bank Austria AG, Am Hof 2, A-1010 Wien, sowie unter [www.axa-im.at](http://www.axa-im.at). Bei der Zahlstelle können auch sonstige Angaben und Unterlagen zu dem Fonds eingesehen sowie Rücknahmeanträge nach Wiederaufnahme der Rücknahme eingereicht werden. Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden börsentäglich in der Wiener Zeitung veröffentlicht und sind ebenfalls bei der UniCredit Bank Austria AG sowie unter [www.axa-im.at](http://www.axa-im.at) erhältlich.