

MORGAN STANLEY | REAL ESTATE INVESTMENT GMBH

MORGAN STANLEY P2 VALUE

Profitieren Sie von der neuen 2-Portfolio-Strategie



Hinweis: Offene Immobilienfonds können grundsätzlich börsentäglich zurückgegeben werden. Offene Immobilienfonds können zum Schutz der Anleger nach § 81 Investmentgesetz die Rücknahme von Anteilen bis zu einer in den Vertragsbedingungen festgelegten Frist aussetzen, wenn die Bankguthaben und der Erlös der nach § 80 Abs. 1 Investmentgesetz angelegten Mittel zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen. Der Fonds wendet sich an Anleger, die beabsichtigen langfristig in eine indirekte Immobilienanlage in Form eines Offenen Immobilienfonds zu investieren.

ANSPRUCHSVOLLE VERFOLGEN WIR MIT WEITSICHT –



Morgan Stanley wurde 1935 gegründet und ist heute einer der renommiertesten Finanzdienstleister der Welt. Das Unternehmen hat eine herausragende Position auf den Gebieten des Investment-Banking und des institutionellen Handels und Vertriebs von Finanzprodukten. Morgan Stanley beschäftigt rund 58 000 Mitarbeiter in 32 Ländern.

Unter Morgan Stanley Real Estate sind die Immobilienaktivitäten gebündelt. Morgan Stanley Real Estate verwaltet Immobilien im Wert von rund 68 Mrd. US-Dollar und gehört international damit zu den größten Marktteilnehmern im Immobiliensegment. Die Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH in Deutschland legt Offene Immobilien-Publikumsfonds und für institutionelle Investoren Immobilien-Spezialfonds auf.

ZIELE UND KRAFT.



Morgan Stanley P2 Value: Stabilität und Chance mit der 2-Portfolio-Strategie

Die Strategie des Morgan Stanley P2 Value ist anders als bei anderen Offenen Immobilienfonds.

Stabilität: Mindestens 60% der Fondsimmobilien befinden sich in einem Kern-Portfolio. Es handelt sich um langfristig vermietete Immobilien, die über einen längeren Zeitraum (in der Regel länger als fünf Jahre) gehalten werden. Das Kern-Portfolio sorgt für stabile, langfristige Einnahmen aus der Vermietung von Immobilien.

Chance: Bis zu 40% der Fondsimmobilien befinden sich in einem Trading-Portfolio. Diese Immobilien werden kürzer (höchstens fünf Jahre) gehalten. Dank der Kompetenz der weltweit aktiven Morgan Stanley Immobilienexperten können Immobilienzyklen in verschiedenen Ländern analysiert und genutzt werden. Das Trading-Portfolio sorgt für zusätzliche Renditechancen aus dem aktiven Kauf und Verkauf (Portfolio-Management) von Immobilien.

Der Fonds auf einen Blick:

Anbieter: Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH

Investitionen: Gewerbe- und Wohnimmobilien in Europa, Amerika, Asien/Pazifik

Risikoeinschätzung: sehr gering

Zielrendite:¹⁾²⁾ ca. 4,5–6% (BVI-Methode)

Ausgabeaufschlag: 5,5%

Zielwert einkommensteuerfreier Anteil an der Ausschüttung:²⁾³⁾ ca. 50–70%

ISIN-Nr.: DE000A0F6G89

WKN-Nr.: A0F6G8

TER:⁴⁾ 0,93%

¹⁾ Berechnung nach der BVI-Methode, d.h. ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages. Gebühren, Transaktionskosten, Provisionen und Steuern sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken.

²⁾ Der angegebene Wert ist ein langfristig angestrebter Durchschnittswert, der im Bezug auf das geplante Ziel-Portfolio 2009 zu sehen ist.

³⁾ Gilt für unbeschränkt in Deutschland steuerpflichtige Privatanleger. Ausschlaggebend ist die individuelle steuerliche Situation des Anlegers. Die steuerliche Behandlung kann künftigen Änderungen unterworfen sein.

⁴⁾ Angaben zu den Gesamtkosten (ohne Transaktionskosten) als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvolumens (Gesamtkostenquote). Stand: Geschäftsjahresschluss 31. März 2007

Interessierte Investoren sollten sich unabhängigen Rat von ihren Rechts-, Investment-, Finanz- und Steuerberatern einholen.

Morgan Stanley P2 Value: Stärken kombinieren – Trading-Power und Asset-Management

Das strategische Konzept des Morgan Stanley P2 Value kombiniert die spezifischen Stärken von Morgan Stanley – globale Marktpräsenz, Trading-Power und umfassende Erfahrungen im Asset-Management – und kommt damit den heutigen Bedürfnissen von Anlegern Offener Immobilienfonds entgegen.

In der Praxis bedeutet die 2-Portfolio-Strategie zum einen, dass Immobilienmarktrisiken durch die globale Verteilung der Investments auf Märkte mit geringer Korrelation reduziert werden. Zum anderen sollen Renditechancen aktiver genutzt werden, als dies Offenen Immobilienfonds mit einem herkömmlichen Anlagekonzept möglich ist.

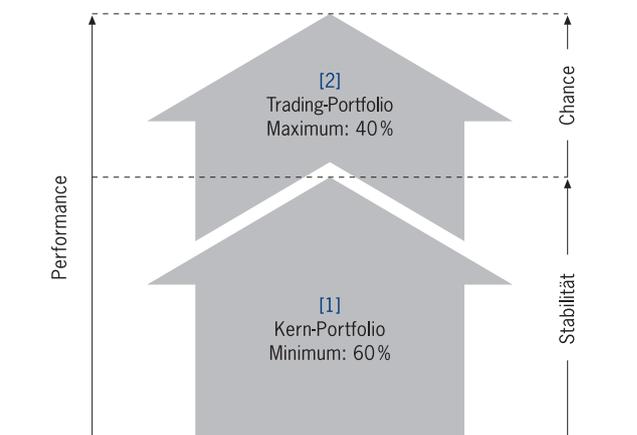
Die aktive Nutzung der Marktzyklen und der Verkauf von Immobilien aus dem Trading-Portfolio erlauben es, erzielte Wertsteigerungen kurzfristig zu realisieren. Davon können auch die Anleger profitieren – denn realisierte Wertzuwächse stehen für die jährlichen Ausschüttungen zur Verfügung. Etwaige Diskussionen um die Bewertung der betreffenden Fondsimmobiliien sind damit gegenstandslos, denn die beim Verkauf erzielten Marktpreise belegen eindeutig, ob die Verkehrswerte angemessen sind.

Kriterien Kern-Portfolio

- Haltedauer in der Regel länger als 5 Jahre
- Objekte verbleiben gewöhnlich über mehrere Marktzyklen im Portfolio
- Etablierte Standorte (Mikrolagen)
- Immobilien neueren Baujahrs
- Langfristig vermietete Objekte (je nach Nutzungsart in der Regel länger als 5 Jahre)
- Vermietungsstand mindestens rd. 70%
- Stabilisierender wohnwirtschaftlicher Anteil

Kriterien Trading-Portfolio

- Haltedauer von höchstens 5 Jahren
- Aktive Nutzung von Marktzyklen (Yield-Compression)
- Objekte in aufstrebenden Standorten mit Entwicklungspotenzial (sekundäre Lagen oder Städte)
- Kurzfristig vermietete Immobilien, die baulich oder vermietungsbezogen neu positioniert werden müssen
- Objekte mit Kostensenkungspotenzialen (Nebenkostenreduzierung)
- Erwerb von in der Regel kleineren Objekten unter 20 Mio. EUR



[1] Das Kern-Portfolio sorgt für stabile und langfristige Erträge.

[2] Das Trading-Portfolio bietet zusätzliche Renditechancen aus dem aktiven Kauf und Verkauf von Immobilien.

Morgan Stanley P2 Value: Weltweit vor Ort

Früher investierten Offene Immobilienfonds vorwiegend in Deutschland. Dann kamen Europa-Fonds dazu, die in Paris, London und anderen europäischen Städten investierten. Heute setzen Anleger zunehmend auf Fonds, die weltweit Immobilienchancen nutzen.

Zudem ist das Risiko von negativen Wertschwankungen begründet durch Entwicklungen an den Immobilienmärkten bei einem Fonds, der weltweit diversifizieren kann, naturgemäß geringer als bei einem Fonds, dessen Performance von der Verfassung eines einzigen Immobilienmarktes – wie z. B. Deutschland – abhängt.

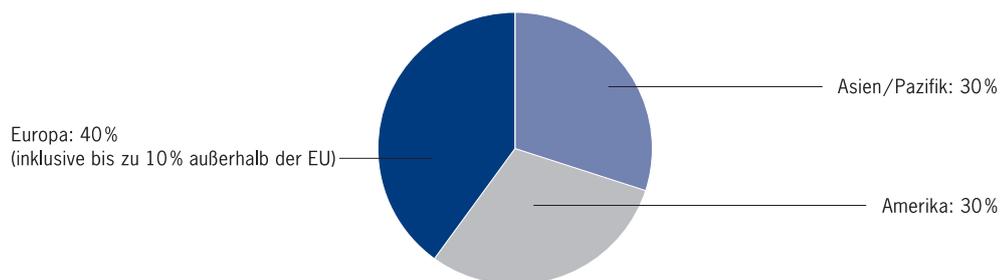
Ein aktives Portfolio-Management, wie es im Rahmen der 2-Portfolio-Strategie umgesetzt wird, setzt jedoch eine hohe Platzierungskraft

und eine weltweite Präsenz voraus, Eigenschaften, die sich Morgan Stanley über viele Jahre hinweg erworben hat. Indem wir mit Morgan Stanley Experten direkt vor Ort eng zusammenarbeiten, können wir die Märkte besser einschätzen, schnell und zuverlässig über den Kauf oder Verkauf von Immobilien entscheiden und ein aktives Vermietungsmanagement betreiben. Morgan Stanley Real Estate ist seit vielen Jahren mit Immobilienexperten auf vier Kontinenten vertreten.

Der Morgan Stanley P2 Value unterscheidet sich damit deutlich von herkömmlichen Offenen Immobilienfonds, die vor Ort in der Regel nicht auf weltweite Expertenteams des eigenen Konzerns zugreifen.

Geplantes Ziel-Portfolio 2009

Neben Gewerbeimmobilien (Büro-, Shoppingcenter- und Logistikimmobilien) werden auch Wohnimmobilien erworben, diese sollen für eine Stabilisierung des Portfolios sorgen.



Globale Plattform: Morgan Stanley – Standorte weltweit



Morgan Stanley Real Estate Büros/Morgan Stanley Investment Banking Büros
Morgan Stanley Investment Banking Büros

Morgan Stanley Real Estate – Globale Plattform:

Anzahl der Büros: 25

Transaktionsvolumen weltweit seit 1992¹⁾:

Käufe: 135,9 Mrd. US-Dollar; Verkäufe: 83,6 Mrd. US-Dollar

Verwaltete Vermögenswerte (weltweit): 68 Mrd. US-Dollar

¹⁾ Beinhaltet Transaktionen von Morgan Stanley Real Estate und deren Vorgängergesellschaften/ -institute seit 1992



John A. Carrafiell
Managing Director
und Global Co-Head of
Morgan Stanley Real
Estate Investing

John A. Carrafiell
verantwortet gemein-
sam mit Sonny
Kalsi das globale
Investmentgeschäft
von Morgan Stanley
Real Estate.
Darüber hinaus ist
er Vorsitzender des
Aufsichtsrats der
Morgan Stanley Real
Estate Investment
GmbH.



K. S. (Sonny) Kalsi
Managing Director
und Global Co-Head of
Morgan Stanley Real
Estate Investing

Sonny Kalsi ver-
antwortet gemein-
sam mit John A.
Carrafiell das globale
Investmentgeschäft
von Morgan Stanley
Real Estate.



John B. Kessler
Managing Director und
Global Head of Morgan
Stanley Real Estate
Core Funds

John B. Kessler ver-
antwortet das Morgan
Stanley Real Estate
Core Geschäft. Ferner
ist er Mitglied des
Investmentkomitees
für alle Morgan Stanley
Core Funds. John B.
Kessler ist Mitglied des
Urban Land Institute.



Rei Umekubo
Managing Director und
Head of Morgan Stanley
Real Estate Asia Core
Funds Investing

Rei Umekubo unter-
stützt maßgeblich die
Akquisitionen für den
Morgan Stanley P2
Value in Asien und ist
verantwortlich für die
Morgan Stanley Core
Funds in dieser Region.



Pascal Duhamel
Managing Director und
Head of Morgan Stanley
Real Estate European
Core Funds, Head of
Investing France, Spain

Pascal Duhamel verant-
wortet das Morgan
Stanley Asset-Management
in Frankreich.
Darüber hinaus hat er
die Supervision über ver-
schiedene gesamteuro-
päische Immobiliengeschäfte
und ist Mitglied
des Aufsichtsrats der
Morgan Stanley Real
Estate Investment GmbH.

Morgan Stanley P2 Value: Weltweit investieren – und von niedrigen Steuersätzen im Ausland profitieren

In Deutschland können steuerpflichtige Privatanleger bei globalen Immobilienfonds von vorteilhaften Regelungen in den Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) profitieren¹⁾: Die Vermietungseinkünfte aus den vom Fonds gehaltenen

Immobilien werden in anderen Ländern versteuert, wo die Steuersätze in der Regel niedriger sind als in Deutschland. Beim Morgan Stanley P2 Value ist daher ein hoher einkommensteuerfreier Anteil an der Ausschüttung möglich.

Morgan Stanley P2 Value: Produktmerkmale im Detail

Alleinstellungsmerkmale

- 2-Portfolio-Strategie mit Kern-Portfolio (mindestens 60%) und Trading-Portfolio (bis zu 40%)
- Weltweite Präsenz von Morgan Stanley
- Hervorragender Track-Record in Immobilienanlageprodukten innerhalb der internationalen Morgan Stanley Real Estate Organisation
- Aktuell keine Altlasten im Portfolio
- Hohe Transaktionsaktivitäten
- Diverse Nutzungsarten (inkl. Wohnimmobilien)

Chancen

- Attraktive steuerfreie Anteile an der Ausschüttung¹⁾
- Niedrige Korrelation zu anderen Assetklassen (Aktien/Renten)
- Geringes Shortfallrisiko
- Niedrige Volatilität
- Stabiler Cash-Flow
- Tägliche Verfügbarkeit²⁾
- Inflationsschutz

Risiken

- Liquidität kann die Performance negativ beeinflussen
- Abhängigkeit der Fondsp performance von der Entwicklung der Immobilien- und Kapitalmärkte
- Risiko einer temporären Einschränkung der Rücknahme der Fondsanteile²⁾
- Keine direkte Einflussnahme der Investoren auf das Fondsmanagement möglich
- Ausnahmeregelung bezüglich gesetzlicher Anlagegrenzen für Fonds in der Aufbauphase³⁾

¹⁾ Gilt für unbeschränkt in Deutschland steuerpflichtige Privatanleger. Ausschlaggebend ist die individuelle steuerliche Situation des Anlegers. Die steuerliche Behandlung kann künftigen Änderungen unterworfen sein.

²⁾ Hinweis: Offene Immobilienfonds können grundsätzlich börsentäglich zurückgegeben werden. Offene Immobilienfonds können zum Schutz der Anleger nach § 81 Investmentgesetz die Rücknahme von Anteilen bis zu einer in den Vertragsbedingungen festgelegten Frist aussetzen, wenn die Bankguthaben und der Erlös der nach § 80 Abs. 1 Investmentgesetz angelegten Mittel zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen. Der Fonds wendet sich an Anleger, die beabsichtigen langfristig in eine indirekte Immobilienanlage in Form eines Offenen Immobilienfonds zu investieren.

³⁾ § 74 Investmentgesetz

Morgan Stanley P2 Value: Maximale Transparenz

Die Immobilien im Fonds gehören nicht dem Management, sondern sie gehören Ihnen – den Anlegern. Sie sollen deshalb ganz genau wissen, was wir mit Ihrem Geld tun.

Wir veröffentlichen alle Informationen, die kaufvertraglich zulässig und für Sie als Anleger

wichtig sind: Zu welchen Preisen kaufen wir die Immobilien? Wie hoch ist die Miete? Wie hoch ist der Verkehrswert jeder einzelnen Immobilie? Wie wird die freie Liquidität angelegt? So können Sie die Perspektiven Ihres Investments am besten einschätzen.

Werte langfristig sichern

Wer in Immobilien anlegt, sollte langfristig denken – auch wenn es möglich ist, den Fondsanteil börsentäglich zurückzugeben. Wer langfristig denkt und beispielsweise für das Alter vorsorgen will, sollte das Thema Inflation nicht unterschätzen.

Langfristig hat selbst eine geringe Geldentwertungsrate von zwei Prozent gravierende Auswirkungen. Bereits nach zehn Jahren werden so

aus 1.000 Euro nur noch etwa 820 Euro und nach 25 Jahren sind etwa 40% des ursprünglichen Geldwertes verloren.

Da der Morgan Stanley P2 Value überwiegend in Immobilien investiert, bei denen vertraglich die Mietentwicklung an die Inflationsrate gekoppelt ist, schützt er Ihr Geld vor der schleichenden Entwertung.



UM ERFOLG ZU HABEN,
BRAUCHT MAN
EINEN SCHARFEN BLICK
FÜR DIE DETAILS.





IHR ZIEL BESTIMMT UNSER KNOW-HOW IHREN

Morgan Stanley P2 Value: Sie sind kritisch? Gut so!

Anleger sind zunehmend kritisch – ob es sich nun um Sparpläne einer Bank, Aktien oder Fonds handelt. Auch zu Offenen Immobilienfonds gibt es kritische Fragen. Und das ist gut so. Wir suchen den Dialog mit dem kritischen Anleger – mit dem Anleger, der ganz bewusst in einen Offenen Immobilienfonds investieren möchte, der sich von anderen Fonds unterscheidet.

In der Presse liest man, Offene Fonds seien nicht transparent und würden den Anleger nicht ausreichend informieren.

Deshalb veröffentlicht der Morgan Stanley P2 Value die Kaufpreise, Verkehrswerte und Mieten jeder einzelnen Immobilie, sofern dies der entsprechende Kaufvertrag zulässt. Maximale Transparenz ist für uns die Grundlage des Vertrauens.

Weltweite Investitionen: Das hört sich gut an. Aber verfügt das Fondsmanagement überhaupt über die Fähigkeit, Immobilien auf vier Kontinenten zu kaufen und zu verwalten?

Morgan Stanley ist global vertreten. Anders als die meisten Offenen Immobilienfonds haben wir weltweit eigene Expertenteams direkt vor Ort.

Immer wieder liest man von Leerständen und Krisen am Immobilienmarkt. Sollte man jetzt in Immobilienfonds investieren?

Der Morgan Stanley P2 Value investiert global. Anders als bei Fonds, die überwiegend in Deutschland investieren, werden so Risiken deutlich begrenzt.

Bei der 2-Portfolio-Strategie soll mit Immobilien aktiv gehandelt werden. Geht das überhaupt?

In den USA ist es üblich, dass Immobilien aktiv gehandelt werden. In Deutschland waren Immobilien traditionell tatsächlich sehr immobil, womit jedoch Chancen vertan werden. Insbesondere ein Anbieter wie Morgan Stanley, der über eine hohe Platzierungskraft verfügt, kann Immobilien aktiv handeln und die 2-Portfolio-Strategie realisieren.

Wichtig für Sie als Anleger: Der Morgan Stanley P2 Value ist ein Fonds ohne Altlasten. Mögliche Risiken durch Belastungen aus der Vergangenheit gibt es beim Morgan Stanley P2 Value nicht.

UNSEREN WEG, ERFOLG.



Morgan Stanley P2 Value: Das Management der Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH



Walter Klug
Geschäftsführer

Walter Klug verantwortet die Bereiche Unternehmensstrategie und -kommunikation, Vertrieb/Marketing, Liquiditätsmanagement sowie Fondsmanagement und Akquisition Asien. Er war zuvor über 30 Jahre im Immobilienbereich der Deutschen Bank tätig und wurde in der Immobilienbranche bekannt, weil er höhere Transparenzmaßstäbe umsetzte, als dies seinerzeit alle anderen Manager Offener Immobilienfonds taten.



Dietmar Riemenschneider
Geschäftsführer

Dietmar Riemenschneider ist für die Bereiche Interner Service (Fondsrechnungswesen/-controlling, Personal, Recht, Steuern) sowie Akquisition Europa und Amerika zuständig. Er ist Fellow der renommierten Royal Institution of Chartered Surveyors und seit rund 26 Jahren im Immobilienbereich tätig, davon 17 Jahre bei Immobilien-Kapitalanlagegesellschaften.

