

# Morgan Stanley P2 Value

Fondsinformationen zum 30. September 2008

WERBEMITTEL

## PRODUKTBECHREIBUNG

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.

## Fondsdaten

**Fondsgesellschaft:** Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH  
 Junghofstraße 13–15, 60311 Frankfurt am Main  
**Telefon:** +49 (0)69 2166 2800 (Hotline)  
**Telefax:** +49 (0)69 2166 2899  
**E-Mail:** info-p2value@morganstanley.com  
**Internet:** www.morganstanley-p2value.de  
**Fondsart:** Offener Immobilienfonds  
**Fondsname:** Morgan Stanley P2 Value  
**Wertpapierkenn-Nr.:** A0F6G8  
**ISIN:** DE000A0F6G89  
**Auflegungsdatum:** 04.11.2005  
**Geschäftsjahresende:** 31.03.  
**Ausgabeaufschlag:** 5,5 %  
**Management-Fee:** 0,80 % p. a.  
**Ausschüttung:** Jährlich  
**Preisermittlung:** Börsentäglich  
**Ausgabepreis:** 57,66 EUR<sup>1)</sup>  
**Rücknahmepreis:** 54,65 EUR<sup>1)</sup>  
**Zwischengewinn:** 0,43 EUR<sup>1)</sup>  
**Fondsvolumen:** 2.181.506.566 EUR<sup>1)</sup>  
**Bruttoliquidität:** 770.066.421 EUR<sup>1)</sup>  
**Bruttoliquiditätsquote:** ca. 35,3 %<sup>1)</sup>  
**Nettoliquiditätsquote<sup>2)</sup>:** ca. 32,1 %<sup>1)</sup>  
**Währung:** Euro  
**Anteil der offenen Fremdwährungsposition am Fondsvermögen:** 0,58 %  
 (Der Fremdwährungsanteil liegt unterhalb der Bagatellgrenze von 10 %)  
**Finanzierungsquote:** 36,0 %<sup>1)</sup>  
**Vermietungsquote<sup>3)</sup>:** 94,5 %<sup>1)</sup>  
**TER<sup>4)</sup>:** 0,87 %  
**Aktiegewinn:** 7,00 %<sup>1)</sup>  
 (nur relevant für Anteile im Betriebsvermögen)  
**Immobilien Gewinn:** -1,41 %<sup>1)</sup>  
 (nur relevant für Anteile im Betriebsvermögen)

<sup>1)</sup> Stand: 30. September 2008

<sup>2)</sup> Die Nettoliquidität entspricht der Bruttoliquidität abzüglich der zur Sicherstellung einer ordnungsgemäß laufenden Bewirtschaftung benötigten Mittel, der für die nächste Ausschüttung vorgesehenen Mittel, der zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus rechtswirksam geschlossenen Grundstückskaufverträgen, aus Darlehensverträgen, die für die bevorstehenden Anlagen in bestimmten Immobilien und für bestimmte Baumaßnahmen erforderlich werden, sowie aus Bauverträgen erforderlichen Mittel, sofern die Verbindlichkeiten in den folgenden zwei Jahren fällig werden.

<sup>3)</sup> Angaben in % der Jahres-Bruttosolllimiete zum Stichtag; Beteiligungen werden anteilig berücksichtigt; ohne unbebaute und im Bau befindliche Grundstücke.

<sup>4)</sup> Angaben zu den Gesamtkosten (ohne Transaktionskosten) als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvolumens (Gesamtkostenquote). Stand: Geschäftsjahresabschluss 31. März 2008

## Wertentwicklung

Veränderung nach BVI-Berechnung

seit Fondsauflegung

23.11.2005 – 30.09.2008

16,59%

Berechnung nach 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.

## 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

- Steuerfreie Anteile an der Ausschüttung\*
- Niedrige Korrelation zu anderen Assetklassen (Aktien/Renten)
- Geringes Shortfallrisiko
- Niedrige Volatilität
- Stabiler Cash-Flow
- Tägliche Verfügbarkeit\*\*
- Inflationsschutz

### RISIKEN

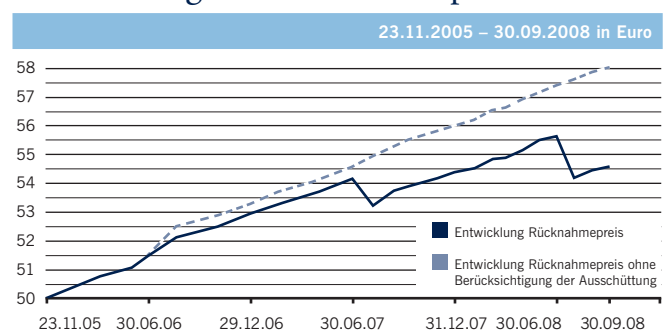
- Liquidität kann die Performance negativ beeinflussen
- Abhängigkeit der Fondsperformance von der Entwicklung der Immobilien- und Kapitalmärkte
- Risiko einer temporären Einschränkung der Rücknahme der Fondsanteile\*\*
- Keine direkte Einflussnahme der Investoren auf das Fondsmanagement möglich
- Ausnahmeregelung bezüglich gesetzlicher Anlagegrenzen für Fonds in der Aufbauphase\*\*\*

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

\*\* 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.

\*\*\* § 74 Investmentgesetz

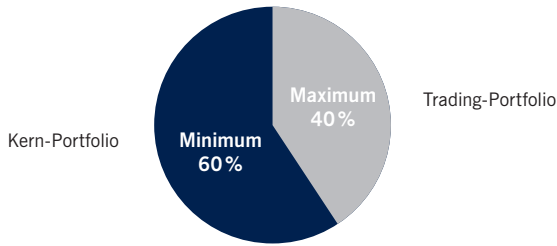
## Entwicklung des Rücknahmepreises



# Ziel-Portfolio

## AUFTEILUNG KERN- / TRADING-PORTFOLIO

Geplant:



### 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)

### Kriterien Trading-Portfolio

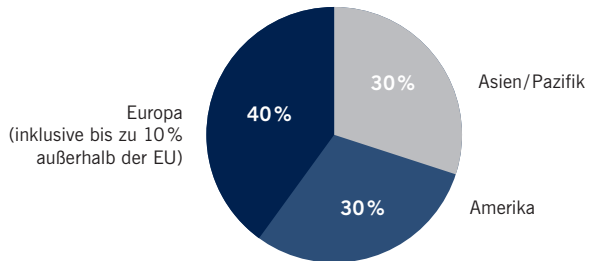
- Haltedauer von höchstens 5 Jahren
- Aktive Nutzung von Marktzyklen (Yield Compression)
- Objekte in aufstrebenden Standorten mit Entwicklungspotenzial (sekundäre Lagen oder Städte)
- Kurzfristig vermietete Immobilien, die baulich oder vermietungsbezogen neu positioniert werden müssen
- Objekte mit Kostensenkungspotenzialen (Nebenkostenreduzierung)

## GEPLANTES ZIEL-PORTFOLIO 2009

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

### Geographische Verteilung

Geplant:



### Sektorale Verteilung

Geplant:

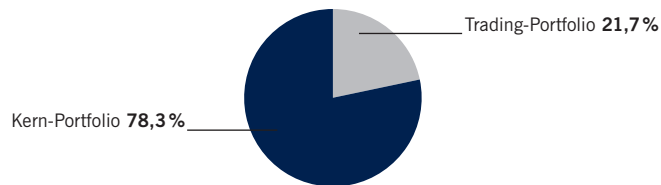
	in %
Büro	40–50
Einzelhandel	20–30
Logistik	10–20
Wohnimmobilie	10–20
Hotels etc.	5–10

# Fondsinvestitionen / Ist-Portfolio\*

## AUFTEILUNG KERN- / TRADING-PORTFOLIO

nach Verkehrswerten:

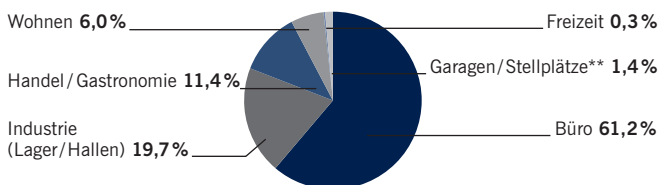
Inklusive der unbebauten und im Bau befindlichen Immobilien



## STRUKTUR DES FONDSVERMÖGENS / NUTZUNGSARTEN

nach Jahresmieten:

Bezogen auf die Jahres-Nettosollmieten, inklusive bewertetem Leerstand

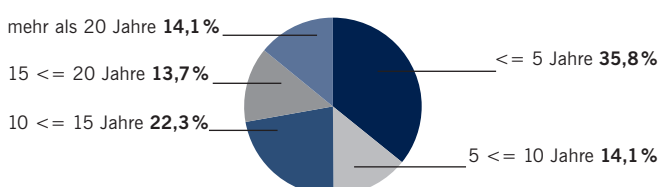


\*\* Separater Ausweis der durch Kfz-Stellplätze generierten Mieterträge, sofern ein separater Mietvertrag abgeschlossen wurde. Die restlichen Stellplätze sind im Rahmen der bestehenden Industrie-, Handel- und Bürhauptverträge mitvermietet.

## STRUKTUR DES FONDSVERMÖGENS / ALTERSSTRUKTUR

nach Verkehrswerten:

Exklusive der unbebauten und im Bau befindlichen Immobilien

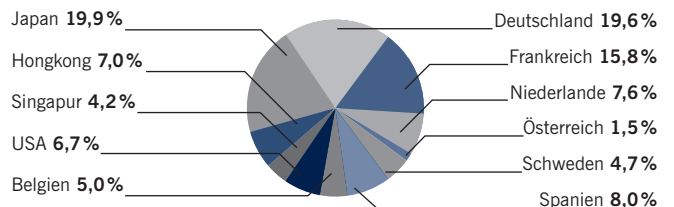


\*Stand: 30. September 2008

## GEOGRAPHISCHE VERTEILUNG

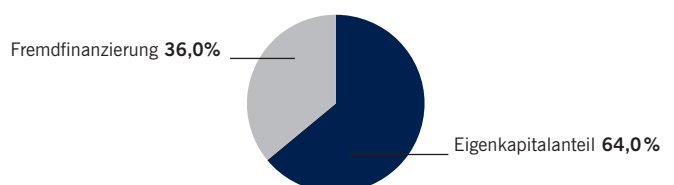
nach Verkehrswerten:

Inklusive der unbebauten und im Bau befindlichen Immobilien



## FINANZIERUNGSQUOTE AUF GESAMTFONDSEBENE:

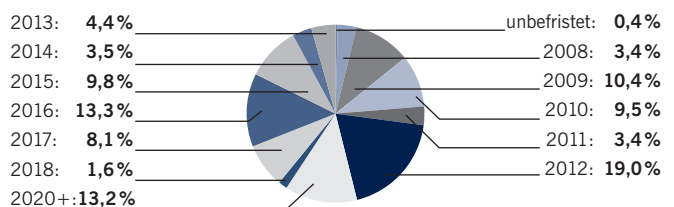
Inklusive der unbebauten und im Bau befindlichen Immobilien



## RESTLAUFZEIT MIETVERTRÄGE

nach Jahres-Nettosollmiete:

Exklusive der unbebauten und im Bau befindlichen Immobilien



## Überblick des bestehenden Immobilien-Portfolios

Die ersten Immobilien für den Morgan Stanley P2 Value wurden im Dezember 2005 und Januar 2006 erworben. Das Portfolio wurde Ende Mai 2006 um das Objekt Equinox und Ende Juli 2006 um das Objekt Brehmstraße in Wien erweitert. Im August bzw. September 2006 wurde je das erste Investment in Schweden und in Japan getätigt; im Oktober folgte bereits die zweite Investition in Japan.

Im Januar 2007 wurde das Frankreich-Portfolio um eine Projektentwicklung und im März 2007 um eine weitere Büroimmobilie ergänzt und die zweite Immobilie in Deutschland erworben. Im Februar 2007 wurde das Japan-Portfolio um eine Büroimmobilie und im März 2007 um ein Einzelhandelszentrum erweitert. Das Portfolio wurde im April 2007 um eine weitere Immobilie in Zoetermeer ergänzt und im Juni 2007 folgten je die zweite Büroimmobilie in den Niederlanden und in Deutschland. Im Juni/Juli 2007 wurde erstmals ein Wohnimmobilienportfolio in Japan erworben. Abgerundet wurden die Objektankäufe im Juli durch die dritte Büroimmobilie in den Niederlanden sowie durch das erste Investment in Belgien. Im August wurden zwei weitere Wohnimmobilien in Japan erworben sowie jeweils das erste Investment in den USA und Hongkong getätigt. Im Oktober 2007 wurde das Wohnungsportfolio erneut um zwei weitere Wohnimmobilien in Tokio (Japan) erweitert.

Im Januar 2008 wurde erstmals in Singapur und erneut im Segment Wohnen investiert. Im Februar 2008 wurde das Asienportfolio durch eine weitere Büroimmobilie in Japan ergänzt. Im Mai 2008 wurden von dem Objekt Ever Gain Plaza in Hongkong zwei weitere Stockwerke und im August 2008 ein weiteres Stockwerk erworben. Das Bestandsportfolio umfasst somit dreiundzwanzig Immobilien in Europa (Logistik und Büro), eine Immobilie in den USA (Lifestyle Shopping- und Entertainment Center) sowie sechzehn Immobilien in Asien (Einzelhandel, Logistik, Büro und Wohnen). Die Objekte befinden sich in Frankreich, Spanien, Österreich, Deutschland, Belgien, in den Niederlanden, in Schweden und in Japan, in Hongkong, in Singapur und in den USA. Die Gesamtmietfläche beträgt rund 745.160 m<sup>2</sup>. Der Gesamtverkehrswert der Immobilien beläuft sich auf rund 2.187.673.218 Euro.

### KERN-PORTFOLIO – DETAILINFORMATIONEN DER IMMOBILIEN

Verkehrswerte per 30.09.2008 in Euro



**Objekt:** St. Witz –  
Großraum Paris, Frankreich  
**Verkehrswert:** 17,200 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 2004  
**Gesamtmietfläche:** 20.515 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** FDJ–Française des Jeux,  
Daher International  
**Zuordnung:** Kern-Portfolio



**Objekt:** Moissy Cramayel I, II –  
Paris, Frankreich (zwei Objekte)  
**Verkehrswert:** 32,630 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 2000/2003  
**Gesamtmietfläche:** 40.643 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** CGE Distribution SA,  
IOS Europe  
**Zuordnung:** Kern-Portfolio



**Objekt:** Tigery –  
Großraum Paris, Frankreich  
**Verkehrswert:** 15,480 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 2003  
**Gesamtmietfläche:** 15.790 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** BMW France  
**Zuordnung:** Kern-Portfolio



**Objekt:** Santa Hortensia –  
Madrid, Spanien (50 % Beteiligung)  
**Verkehrswert\*:** 121,940 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 1992  
**Gesamtmietfläche:** 46.928 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** IBM SA  
**Zuordnung:** Kern-Portfolio  
\*entspricht 50%igem Anteil



**Objekt:** La Granada I, II, III –  
Barcelona, Spanien (drei Objekte)  
**Verkehrswert:** 52,550 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 2003/2004  
**Gesamtmietfläche:** 60.537 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** JM Bruneau SA, Frigicoll SA,  
Bamemi SA, Schenker, Mercantil  
Intercontinental SLU, Nissin Transpor-  
tes España SA, Randa Logistics SLU  
**Zuordnung:** Kern-Portfolio



**Objekt:** Soesterberg, Niederlande  
**Verkehrswert:** 12,970 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 1986  
**Gesamtmietfläche:** 21.211 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Van Wijk Beheer B.V.  
**Zuordnung:** Kern-Portfolio

\*\*Auf Basis der genannten Baujahre wird das wirtschaftliche Alter der Immobilien ermittelt. Die aufgeführten Baujahre können daher von den tatsächlichen Baujahren abweichen.



**Objekt:** Equinox –  
Clichy-La-Garenne (Paris), Frankreich  
**Verkehrswert:** 136,170 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 2003  
**Gesamtmietfläche:** 22.557 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** S.C.I. Califimmo (Groupe  
Mutuelles Du Mans Assurances)  
**Zuordnung:** Kern-Portfolio



**Objekt:** Brehmstraße –  
Wien-Simmering, Österreich  
**Verkehrswert:** 31,890 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 2003  
**Gesamtmietfläche:** 13.895 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Bundesministerium für  
Finanzen der Republik Österreich,  
Österreichisches Forschungsinstitut für  
Chemie und Technik (ofi)  
**Zuordnung:** Kern-Portfolio



**Objekt:** Startboxen –  
Solna, Stockholm, Schweden  
**Verkehrswert:** 103,198 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 1984/2000  
**Gesamtmietfläche:** 23.419 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Nordic Construction  
Company AB, Whitehall  
**Zuordnung:** Kern-Portfolio



**Objekt:** Arcueil –  
Paris, Frankreich  
**Verkehrswert:** 84,210 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 2007  
**Gesamtmietfläche:** 13.618 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** France Télécom SA  
**Zuordnung:** Kern-Portfolio



**Objekt:** Etoile Pleyel –  
Saint-Denis, Paris, Frankreich  
**Verkehrswert:** 60,900 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 2002  
**Gesamtmietfläche:** 10.227 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Agence Française de Sécurité  
Sanitaire des Produits de Santé  
(AFSSAPS), Banque Populaire Rives  
de Paris (BPRP), Institut National  
de Prévention et d'Education pour la  
Santé (INPES)  
**Zuordnung:** Kern-Portfolio



**Objekt:** Ito-Yokado Koigakubo –  
Tokio, Japan (50,18 % Beteiligung)  
**Verkehrswert\*:** 25,291 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 1996  
**Gesamtmietfläche:** 28.361 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Ito-Yokado  
**Zuordnung:** Kern-Portfolio  
  
\*entspricht 50,18 %igem Anteil



**Objekt:** Zoetermeer, Niederlande  
**Verkehrswert:** 57,025 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 2007  
**Gesamtmietfläche:** 16.296 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Getronics PinkRocade  
Nederland B.V.  
**Zuordnung:** Kern-Portfolio



**Objekt:** Flight Forum –  
Eindhoven, Niederlande  
**Verkehrswert:** 37,800 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 2007  
**Gesamtmietfläche:** 11.525 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Getronics PinkRocade  
Nederland B.V.  
**Zuordnung:** Kern-Portfolio



Abb.: Spacia Shinjuku, Minds Hakata und Jade Hakata

**Objekt:** Spacia Shinjuku/  
Jade Hakata / Minds Hakata/  
Chester House / Pia Reiyu –  
Tokio/ Fukuoka/ Osaka, Japan  
(fünf Objekte, 50,41 % Beteiligung)  
**Verkehrswert\*:** 23,758 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 2002 – 2004  
**Gesamtmietfläche:** 8.892 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Diverse Wohnungsmieter  
(Private und Unternehmen)  
**Zuordnung:** Kern-Portfolio  
  
\*entspricht 50,41%igem Anteil (gewichteter  
Durchschnitt der zwei Objektgesellschaften)



Copyright: Morgan Stanley/Chris Kister, Frankfurt am Main

**Objekt:** Trianon –  
Frankfurt, Deutschland  
(56,95 % Beteiligung)  
**Verkehrswert\*:** 359,716 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 1997  
**Gesamtmietfläche:** 68.769 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** BNP Paribas, Daiwa Securities  
SMBC, DekaBank, Franklin Templeton,  
GMS, Linklaters Oppenhoff & Rädler,  
MCI, Regus GmbH & Co.KG, Scalia,  
Schroder Investment Management  
GmbH, Thomson Financial GmbH und  
diverse Wohnungsmieter  
**Zuordnung:** Kern-Portfolio  
  
\*entspricht 56,95%igem Anteil



**Objekt:** Blue Tower –  
Brüssel, Belgien

**Verkehrswert:** 108,550 Mio. EUR

**Baujahr\*\*:** 1987

**Gesamtmietfläche:** 27.707 m<sup>2</sup>

**Mieter:** ERTICO, Bain & Company, Catella, GS1, Sopra Benelux, Telemoute, SALINS International, O'Melveny & Myers LLP, RHJ International, Clearwire Belgium u. a.

**Zuordnung:** Kern-Portfolio



**Objekt:** Domus Medica –  
Utrecht, Niederlande

**Verkehrswert:** 55,060 Mio. EUR

**Baujahr\*\*:** 2007

**Gesamtmietfläche:** 15.232 m<sup>2</sup>

**Mieter:** Koninklijke Nederlandsche Maatschappij tot bevordering der Geneeskunst, Landelijke Huisarts Vereniging, Nederlands Huisartsen Genootschap, Orde van Medisch Specialisten, Vergadercentrum Domus Medica B.V. u. a.

**Zuordnung:** Kern-Portfolio



**Objekt:** Legends Village West –  
Kansas City, USA  
(95% Beteiligung)

**Verkehrswert\*:** 147,489 Mio. EUR

**Baujahr\*\*:** 2007

**Gesamtmietfläche:** 65.187 m<sup>2</sup>

**Mieter:** Adidas, Books a Million, Cavendar's Western Outfitter, Dave & Buster's, Deegie's Carma, Forever 21, Gap, Home Decorators Collection, Linens & Things, Margarita Mama's, Nike, Off Broadway Shoes, Old Navy, T. J. Maxx, T-Rex u. a.

**Zuordnung:** Kern-Portfolio

\*entspricht 95%igem Anteil



**Objekt:** Ever Gain Plaza –  
Hongkong

**Verkehrswert\*:** 153,854 Mio. EUR

**Baujahr\*\*:** 1998

**Gesamtmietfläche:** 57.790 m<sup>2</sup>

**Mieter:** Arrow Asia Pacific Ltd., Uti (HKI) Ltd, NTT, Southco Asia Ltd, ACF Logistics Ltd, King's Target Ltd., Ever Gain (HK) Ltd., Westpex Fashion Ltd, Jardine Shipping Agencies (HK) Ltd, Century Business Int. Ltd, Koonway Investment Ltd, Maduro Ltd., Rocom Electric Co. Ltd. u.a.

**Zuordnung:** Kern-Portfolio

\*entspricht einer Beteiligung in Höhe von 100%



**Objekt:** New City Residence  
Sasazuka und Shinjuku –  
Tokio, Japan  
(zwei Objekte, 50,48% Beteiligung)

**Verkehrswert\*:** 22,968 Mio. EUR

**Baujahr\*\*:** 2004/2002

**Gesamtmietfläche:** 6.967 m<sup>2</sup>

**Mieter:** Diverse Wohnungsmieter  
(Private und Unternehmen)

**Zuordnung:** Kern-Portfolio

\*entspricht 50,48%igem Anteil



**Objekt:** New City Apartments  
Miyakojima – Osaka, Japan  
(50,24% Beteiligung)

**Verkehrswert\*:** 18,285 Mio. EUR

**Baujahr\*\*:** 2006

**Gesamtmietfläche:** 12.724 m<sup>2</sup>

**Mieter:** Diverse Wohnungsmieter  
(Private und Unternehmen)

**Zuordnung:** Kern-Portfolio

\*entspricht 50,24%igem Anteil



**Objekt:** Octus Shukugawa –  
Nishinomiya City, Japan  
(50,17% Beteiligung)

**Verkehrswert\*:** 33,932 Mio. EUR

**Baujahr\*\*:** 1998

**Gesamtmietfläche:** 17.598 m<sup>2</sup>

**Mieter:** Healthcare Corporation Association Katsube Kita-syukugawa Hospital, Iwata Co. Ltd., Kansai Sekiwa Real Estate Ltd., Nilax Co. Ltd., Y.K. Granpa Planning

**Zuordnung:** Kern-Portfolio

\*entspricht 50,17%igem Anteil

## TRADING-PORTFOLIO-DETAILLINFORMATIONEN DER IMMOBILIEN

Verkehrswerte per 30.09.2008 in Euro



**Objekt:** Hardwareweg – Amersfoort, Niederlande  
**Verkehrswert:** 2,240 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 1985  
**Gesamtmietfläche:** 3.805 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Spedo Business Papers B.V.  
**Zuordnung:** Trading-Portfolio



**Objekt:** Beeldschermweg – Amersfoort, Niederlande  
**Verkehrswert:** 1,550 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 1985  
**Gesamtmietfläche:** 1.805 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Special Logistics Services B.V.  
**Zuordnung:** Trading-Portfolio



**Objekt:** Bespia Sakai Inter Store – Sakai-City, bei Osaka, Japan (50,24 % Beteiligung)  
**Verkehrswert\*:** 18,813 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 2000  
**Gesamtmietfläche:** 20.010 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Daiki Co., Ltd.  
**Zuordnung:** Trading-Portfolio

\*entspricht 50,24%igem Anteil



**Objekt:** Hakata Ekimae – Fukuoka-City, Japan (50,29 % Beteiligung)  
**Verkehrswert\*:** 10,969 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 1992  
**Gesamtmietfläche:** 4.698 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Akachan Honpo  
**Zuordnung:** Trading-Portfolio

\*entspricht 50,29%igem Anteil



**Objekt:** Fleetrand – Hamburg, Deutschland  
**Verkehrswert:** 45,380 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 1986  
**Gesamtmietfläche:** 12.525 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Hauptmieter: Tochter- und Beteiligungsgesellschaften von Gruner + Jahr (58%), Financial Times Deutschland (FTD), EMS, Living at home, M+I, Jahr Beteiligungsgesellschaft, Revision, Verlagsbüro Hamburg, Women new media, weitere Mieter sind: BKK, Sony BMG, Sunseeker Europe, Münchmeyer, von Diest  
**Zuordnung:** Trading-Portfolio



**Objekt:** Itochu Headquarters – Osaka, Japan (50,32 % Beteiligung)  
**Verkehrswert\*:** 115,008 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 1978  
**Gesamtmietfläche:** 29.758 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Hauptmieter: Itochu (55%), weitere Mieter sind u. a. Hanshin und Meiji Seika  
**Zuordnung:** Trading-Portfolio

\*entspricht 50,32%igem Anteil

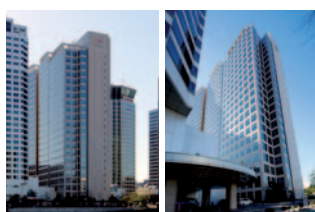


**Objekt:** Ohmstraße – Unterschleißheim, München, Deutschland  
**Verkehrswert:** 23,620 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 1987  
**Gesamtmietfläche:** 19.948 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Logistik 3000 GmbH & Co. KG  
**Zuordnung:** Trading-Portfolio



**Objekt:** Draycott Park – Singapur  
**Verkehrswert\*:** 91,484 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 2006  
**Gesamtmietfläche:** 6.345 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Diverse Wohnungsmieter (Private und Unternehmen)  
**Zuordnung:** Trading-Portfolio

\*entspricht einer Beteiligung in Höhe von 100%



**Objekt:** Citigroup Center Building – Tokio, Japan (50,46 % Beteiligung)  
**Verkehrswert\*:** 165,742 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 1992  
**Gesamtmietfläche:** 19.878 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Citigroup  
**Zuordnung:** Trading-Portfolio

\*entspricht 50,46%igem Anteil

Kurs per 29.09.2008: JPY/EUR 152.2180, SEK/EUR 9.6901, HKD/EUR 11.1274, USD/EUR 1.4329, SGD/EUR 2.0550

Stand: 30. September 2008

Diese Informationen wurden von der Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH, Frankfurt am Main (MSRE KAG) zur Verfügung gestellt. MSRE KAG ist eine Kapitalanlagegesellschaft nach dem Investmentgesetz und wird von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) beaufsichtigt. MSRE KAG ist verbundenes Unternehmen des weltweit operierenden Morgan Stanley Konzerns (Morgan Stanley).

Diese Informationen sind ausschließlich zu Informationszwecken sowie zur Werbung bzw. Vertriebsunterstützung in Bezug auf das hier beschriebene Produkt erstellt worden. Diese Informationen stellen weder ein Angebot zum Kauf oder Verkauf noch ein Angebot zur Abgabe eines Angebots zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder Finanzinstrumenten oder zur Teilnahme an einer bestimmten Handelsstrategie dar. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung und insbesondere keine auf die individuellen Verhältnisse eines Anlegers bestimmte Handlungsempfehlung dar. Für den Erwerb des Morgan Stanley P2 Value Fonds ist ausschließlich der aktuelle Verkaufsprospekt mit den Vertragsbedingungen maßgeblich. Dieser wird für Sie bei der Fondsgesellschaft, Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH, Junghofstraße 13–15, 60311 Frankfurt am Main, Telefon +49 (0)69 2166 2800, Telefax +49 (0)69 2166 2899 kostenlos bereitgestellt oder kann über das Internet unter [www.morganstanley-p2value.de](http://www.morganstanley-p2value.de) abgerufen werden.

Der Inhalt dieses Dokuments beruht auf Informationen, die der Öffentlichkeit allgemein zugänglich sind und die aus Quellen stammen, die als verlässlich angesehen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Information oder jeglicher Bedingungen eines zukünftigen Geschäftsangebots unter den hier genannten Voraussetzungen kann keine Gewähr übernommen werden.

Hier gegebenenfalls aufgeführte Informationen, Ergebnisse und Ertragsprognosen können auf Annahmen beruhen, die sich im Nachhinein als falsch erweisen können. Es wird keine Gewähr dafür übernommen, dass in den vorliegenden Informationen gegebenenfalls enthaltene Ergebnisse und Ertragsprognosen erreicht werden. Es wird ebenfalls keine Gewähr dafür übernommen, dass alle Annahmen, die gegebenenfalls für die Erreichung der Ergebnisse oder Ertragsprognosen relevant sind, berücksichtigt oder erwähnt worden sind. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine in der Vergangenheit erzielte Wertentwicklung sowie ggf. erstellte Prognosen und Simulationen keine Gewähr für die zukünftige Wertentwicklung bieten. Änderungen der Annahmen können einen wesentlichen Einfluss auf etwaige Ergebnisse und Ertragsprognosen haben, die in diesem Dokument dargestellt sind.

Morgan Stanley ist nicht verpflichtet, die hier gegebenen Informationen auf den aktuellen Stand zu bringen. Preis und Verfügbarkeit eines bestehenden oder künftigen Produkts unterliegen Änderungen ohne vorherige Ankündigung. Zusätzliche Informationen können auf Nachfrage zur Verfügung gestellt werden.

Morgan Stanley und verbundene Unternehmen haften in keiner Hinsicht für den Inhalt dieser Informationen. Morgan Stanley und verbundene Unternehmen erteilen keine Anlage-, Steuer-, Finanz- und Rechtsberatung sowie Beratung in aufsichtsrechtlichen Fragen. Interessierte Investoren sollten sich individuell Rat bei ihren Beratern einholen.

Diese Informationen sind kein Produkt der Morgan Stanley Research Abteilung und auch nicht als Finanzanalyse bzw. Analystenbericht aufzufassen. Die vorliegenden Informationen genügen nicht allen gesetzlichen Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Finanzanalysen und es besteht – abgesehen von den einschlägigen Beschränkungen durch das Investmentgesetz – kein Verbot des Handelns vor der Veröffentlichung einer Finanzanalyse. Etwaige hier vertretene Ansichten können von den in Morgan Stanley Research-Berichten veröffentlichten Meinungen und von Meinungen anderer Morgan Stanley Mitarbeiter abweichen.

Quelle der Fotos: Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH

© 2008 Morgan Stanley. Alle Rechte vorbehalten.

Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH  
Junghofstraße 13–15  
60311 Frankfurt am Main

Geschäftsführung: Walter Klug, Dietmar Riemenschneider  
Vorsitzender des Aufsichtsrats: John A. Carrafiell  
Sitz Frankfurt am Main, Handelsregister Frankfurt am Main, HRB 74622

\*\*Auf Basis der genannten Baujahre wird das wirtschaftliche Alter der Immobilien ermittelt. Die aufgeführten Baujahre können daher von den tatsächlichen Baujahren abweichen.