

Stellungnahme der Geschäftsführung der Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH zur Verlängerung der Aussetzung der Anteilrücknahme des Morgan Stanley P2 Value

Betreff: Morgan Stanley P2 Value verlängert Aussetzung der Anteilrücknahme um bis zu zwölf Monate

Sehr geehrte Vertriebspartnerinnen, sehr geehrte Vertriebspartner,

in den letzten Wochen und Monaten haben wir uns intensiv mit den Vor- und Nachteilen der Wiederaufnahme der Anteilrücknahme des Offenen Immobilienfonds Morgan Stanley P2 Value auseinandergesetzt und zahlreiche Gespräche mit Ihnen und Ihren Kollegen/-innen geführt. Dafür und für Ihr bisheriges Verständnis und Vertrauen möchten wir Ihnen bei dieser Gelegenheit zunächst unseren besonderen Dank aussprechen.

In den Gesprächen mit Ihnen wurden wir bestärkt, die Produktstrategie, hier insbesondere die 2-Portfolio-Strategie fortzuführen und den aktuellen Aufbau der Asset-Allokation beizubehalten. Auch neutrale Analysten bestätigen, dass das Portfolio in Bezug auf Standort und Markt ausgesprochen zukunftsfähig positioniert ist.

Die Entscheidung, die Aussetzung der Anteilrücknahme für den Offenen Immobilienfonds Morgan Stanley P2 Value ab dem 30. Oktober 2009 um **bis zu** zwölf weitere Monate zu verlängern, haben wir uns nicht leicht gemacht und möchten Ihnen diese und die Liquiditätssituation im Sinne unseres Transparenzprinzips zunächst unter Punkt 1 erläutern. In Punkt 2 stellen wir Ihnen die aktuellen Fondsmanagementmaßnahmen und in Punkt 3 unsere Strategie für eine erfolgreiche Wiederaufnahme der Anteilrücknahme des Fonds im Jahr 2010 dar.

1. Erläuterung zur Verlängerung der Aussetzung und Liquiditätssituation

Zum 28. Oktober 2009 betrug die Bruttoliquidität 16,0 Prozent. In Verbindung mit vorhandenen Kreditlinien könnte die für Rücknahmen verfügbare Liquidität durchaus eine Öffnung des Fonds zum jetzigen Zeitpunkt vertretbar erscheinen lassen. Allerdings legen Gespräche mit unseren Vertriebspartnern und die Erfahrungen der Wettbewerber nahe, dass nach erneutem Beginn der Rücknahme von Anteilen hohe außerplanmäßige Mittelrückflüsse zu erwarten sind. Wir haben entschieden, die mögliche Aussetzungsfrist zu nutzen, um unsere Liquiditätsquote durch Objektverkäufe noch weiter zu erhöhen. Damit schaffen wir eine nachhaltige und verlässliche Grundlage für eine dauerhafte Öffnung des Fonds. Im Rahmen dieser Objektverkäufe werden wir dabei von der derzeit einsetzenden Belebung des Marktes für Core-Immobilien, in dem wir besonders gut positioniert sind, profitieren.

Wichtig: Die langfristige Stabilität und Attraktivität des Fonds hat hier Vorrang vor kurzfristigen Positivmeldungen.

Für die Schaffung von Liquidität stehen uns folgende Maßnahmen zur Verfügung:

a.) Einwerben neuer Gelder

Die Mittelzuflüsse bewegten sich im Jahr 2009 vom 01.01.2009 bis 30.09.2009 pro Monat bei durchschnittlich 1,1 Mio EUR. Diese relativ niedrigen Mittelzuflüsse sind auch darauf zurückzuführen, dass der Morgan Stanley P2 Value ein junger und relativ kleiner Fonds ist und damit im Vergleich zu anderen Fonds geringere regelmäßige Mittelzuflüsse, beispielsweise aus Sparplänen oder fondsgebundenen Lebens- und Rentenversicherungen, aufweist. Zudem wurde der Fonds in den vergangenen zwölf Monaten wegen der Rücknahmeaussetzung mit Liquiditätsabschlägen von bis zu zwölf Prozent an den Börsen gehandelt - als Ersatz für Käufe über die Depotbank und damit Zufluss zum Fonds. Aktuell (per 28.10.2009) liegt der Abschlag an den Börsen nur noch bei rund 6 Prozent. Fondskäufe über die Depotbank dürften sich nach einer Öffnung wieder stabilisieren.

b.) Erhöhung der Finanzierungsquote

Mit 39,5 Prozent hat der Morgan Stanley P2 Value als global anlegender Offener Immobilienfonds strukturell eine vergleichsweise hohe, aber dem Portfolio angepasste Finanzierungsquote (Finanzierungen werden aus steuerlichen Gründen und aktiv zur Währungsabsicherung eingesetzt). Für die Fondstruktur und für langfristige Anleger ist es nach der aktuellen Einschätzung nicht sinnvoll, diese Quote zu erhöhen.

c.) Objektverkäufe

Zur Portfoliooptimierung wurde Ende August 2009 ein kleines Objekt in den Niederlanden veräußert. Für weitere Objekte laufen aktuell Verkaufsbemühungen. Auch wenn sich die Immobilienmärkte noch nicht wieder ganz stabilisiert haben, sehen wir erste Anzeichen einer Belebung der Transaktionen bei Core-Immobilien und werden diese Chancen durch einen deutlichen Ausbau unserer Aktivitäten hier gezielt nutzen.

2. Aktivitäten des Fondsmanagements

Wie in der Vergangenheit konzentriert sich das Fondsmanagement derzeit auf Verkäufe von Immobilien und ein aktives Vermietungsmanagement. Die Vermietungsquote von weiterhin 93,3 Prozent (Stand: Ende September) spricht für den Erfolg dieser Aktivitäten.

So ist es dem Fondsmanagement im September 2009 in enger Zusammenarbeit mit dem spanischen Asset Management-Team gelungen, einen neuen Mietvertrag mit sechs Jahren Laufzeit über 46.928 qm Bürofläche und 946 Parkplätze im Objekt Santa Hortensia in Madrid erfolgreich abzuschließen.

Bei dem Objekt Blue Tower in Brüssel wurden neue Flächen in der Lobby durch den High-End Cafe-Betreiber Exki bezogen. Hier hat das Asset Management Team einerseits das Gebäude hochwertiger gemacht und gleichzeitig zusätzliche Potentiale für Mieteinnahmen geschaffen. In Kürze wird hier zusätzlich noch eine Bankfiliale eröffnet werden. Zudem wurden weitere Büromietverträge unterzeichnet, die die Vermietungsquote im Objekt trotz des schwierigen Vermietungsumfeldes auf über 97 Prozent erhöht haben.

Des Weiteren konnten für insgesamt über 41.000 qm Logistikfläche die Einnahmen langfristig gesichert werden, indem erfolgreich verhindert wurde, dass die Mieter von ihrem vorzeitigen Kündigungsrecht Gebrauch machen.

Das Fondsmanagement befindet sich für einige Verkaufsobjekte in aussichtsreichen Verhandlungen, so dass wir zuversichtlich sind, noch bis Jahresende ein Objekt zu veräußern.

3. Zukünftige Fondsstrategie

Wir sind nach wie vor von der Richtigkeit der globalen Strategie und von der engen Zusammenarbeit mit dem weltweiten Morgan Stanley Real Estate Investing-Netzwerk überzeugt. Dies haben die Ergebnisse des Fonds von der Fondsgründung im November 2005 bis Oktober 2008 bewiesen. Ausgehend von einer kalkulierbaren laufenden Rendite, die trotz hohem Asienanteil bei mehr als drei Prozent p.a.(nach ausländische Steuern, Gebühren und Zinsen) liegt und mit den guten Perspektiven des Portfolios sind wir zuversichtlich, dass der Fonds auch für weitere, bisher noch nicht angesprochene Anlegergruppen attraktiv ist.

Bei einer Fondsöffnung werden wir im Vorfeld auf eine Änderung des Investmentgesetzes die Einführung der BVI-Maßnahmen prüfen. Neben Überlegungen zu unterstützenden strategischen Vertriebsmaßnahmen, denken wir über die Einführung von neuen Anteilsklassen nach. Zudem werden gemäß der Investitionsstrategie die interessanten Märkte USA und Großbritannien hinsichtlich Investitionschancen überprüft. Das Fondsmanagement erwartet, dass sich in den Jahren 2010 und 2011 attraktive Kaufgelegenheiten bieten werden, die sich positiv auf die Rendite des Fonds auswirken.

Ausblick

Wir erwarten, dass im Jahr 2010 die Maßnahmen zur Schaffung von Liquidität besser greifen als im Jahr 2009, da sich die immobilienwirtschaftlichen und konjunkturellen Rahmenbedingungen sukzessive zu verbessern beginnen. Verschiedene Tendenzen sprechen dafür, dass der Fonds vor Ablauf der um zwölf Monate verlängerten Aussetzung der Anteilrücknahme die Rücknahme von Fondsanteilen wieder aufnimmt, denn wir erwarten bis dahin:

- eine Stabilisierung der konjunkturellen Gesamtsituation,
- die Stabilisierung der Immobilienmärkte mit steigenden Transaktionsvolumina,
- eine allgemeine Entspannung der Kapitalmärkte verbunden mit einer besseren Stimmung der Anleger/Investoren auch hinsichtlich Investitionen in die Asset-Klasse Offene Immobilienfonds,
- aufgrund des voraussichtlich weiterhin niedrigen Zinsniveaus ein geringeres Mittelabflussrisiko bei einer Fondsöffnung,
- eine Stabilität des Portfolios auf der Bewertungsseite,
- eine Stabilisierung der Fondsp performance in Höhe von rund drei Prozent.

Sehr geehrte Vertriebspartnerinnen, sehr geehrte Vertriebspartner,
 uns ist aufgrund Ihrer zahlreichen offenen Feedbacks aus den vergangenen Monaten wohl bewusst, dass Sie zunächst nach der Aussetzung der Anteilrücknahme im Oktober 2008 und insbesondere nach der marktbedingten Abwertung vieler Fondsobjekte im Juli dieses Jahres sehr viel Arbeit hatten, Überzeugungsarbeit leisten mussten und geleistet haben. Dafür möchten wir Ihnen nochmals unseren besonderen Dank aussprechen.

Wir versichern Ihnen, dass wir mit dem gesamten Morgan Stanley Real Estate Investing-Team alles tun werden, um die Anteilrücknahme vor Ablauf der um zwölf Monate verlängerten Aussetzung der Anteilrücknahme wieder aufnehmen zu können, und dass wir Sie zeitnah über die aktuellen Entwicklungen und Tendenzen zur Wiederaufnahme der Rücknahme von Fondsanteilen informieren werden.

Selbstverständlich stehen wir Ihnen jederzeit für Rückfragen zur Verfügung und danken Ihnen für Ihr Verständnis und Ihr Vertrauen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre

Walter Klug
 Geschäftsführer

Dietmar Riemenschneider
 Geschäftsführer