

# Morgan Stanley P2 Value

Fondsinformationen zum 31. Dezember 2009

Bitte beachten Sie, dass Anleger ihre Anteile am Morgan Stanley P2 Value gegenwärtig nicht zurückgeben können. Der Fonds hat am 30. Oktober 2009 die Aussetzung der Anteilrücknahme zum Schutz der Anleger um bis zu 12 weitere Monate verlängert. Aktuelle Informationen unter [www.morganstanley-p2value.de](http://www.morganstanley-p2value.de).

WERBEMITTEL

## 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](mailto:info-p2value@morganstanley.com)

**Internet:** [www.morganstanley-p2value.de](http://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:** 49,36 EUR<sup>1)</sup>

**Rücknahmepreis:** 46,79 EUR<sup>1)</sup>

**Zwischengewinn:** 0,15 EUR<sup>1)</sup>

**Fondsvolumen:** 1.447.060.893 EUR<sup>1)</sup>

**Bruttoliquidität:** 228.471.596 EUR<sup>1)</sup>

**Bruttoliquiditätsquote:** ca. 15,8 %<sup>1)</sup>

**Nettoliquiditätsquote<sup>2)</sup>:** ca. 9,4 %<sup>1)</sup>

**Währung:** Euro

**Anteil der offenen Fremdwährungsposition am**

**Fondsvermögen:** 0,37 %

(Der Fremdwährungsanteil liegt unterhalb der Bagatellgrenze von 10 %)

**Finanzierungsquote:** 39,6 %<sup>1)</sup>

**Vermietungsquote<sup>3)</sup>:** 93,8 %<sup>1)</sup>

**TER<sup>4)</sup>:** 0,88 %

**Aktiegewinn:** -0,94 %<sup>1)</sup>

(nur relevant für Anteile im Betriebsvermögen)

**Immobilien Gewinn:** -6,37 %<sup>1)</sup>

(nur relevant für Anteile im Betriebsvermögen)

<sup>1)</sup> Stand: 31. Dezember 2009

<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-Bruttosollmiete 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 2009

## Fondsmanagementkommentar

Im Dezember wurde mit dem Objekt Trianon die größte Immobilie des Morgan Stanley P2 Value nachbewertet. Der Wert aus der Vorbewertung wurde von den Gutachtern bestätigt. Darüber hinaus wurden noch zwei Logistikimmobilien in Frankreich und eine Wohnimmobilie in Osaka, Japan, nachbewertet, wobei die Werte im Wesentlichen stabil blieben. Im Rahmen der Portfoliobereinigung wurde das Objekt Hakata Ekimae in Fukuoka, Japan, ohne weitere Auswirkungen auf den Anteilspreis an den finanzierenden Bankkonzern übertragen. Die geplante Projektentwicklung ließ sich aufgrund der sehr schlechten Marktverfassung in Fukuoka nicht realisieren. Im Ergebnis wurde sichergestellt, dass die Verluste des Fonds auf die bereits im Juli erfolgte Abwertung begrenzt wurden und kein weiteres Kapital des Fonds eingesetzt werden musste. Dies wurde durch die gleichzeitige Auflösung einer Rückstellung für Umbaumaßnahmen bei Neuvermietung dieses Objekts erreicht. Auf der Vermietungsseite konnten noch im letzten Monat des Jahres 2009 zwei neue Mietverträge im Objekt Blue Tower in Brüssel mit namhaften Mietern abgeschlossen werden und ein Vertrag über 11.000 qm an Logistikflächen in Spanien erfolgreich verlängert werden.

## Wertentwicklung

Veränderung nach BVI-Berechnung

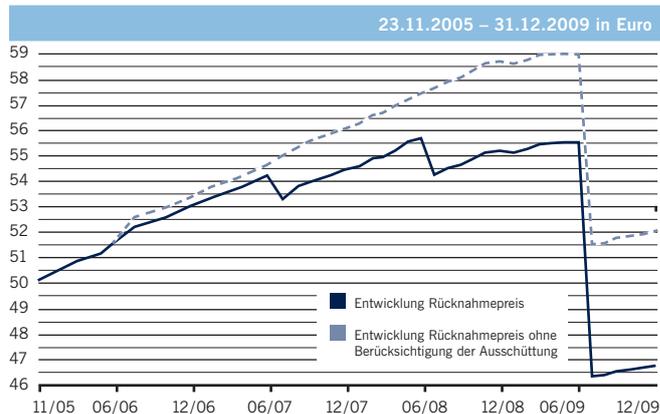
seit Fondsauflegung

23.11.2005 – 31.12.2009

3,07%

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. Bei der Rücknahme von Anteilen wird kein Rücknahmeabschlag berechnet.

## Entwicklung des Rücknahmepreises



Der Anteilpreisrückgang zum 31.07.2009 ist im Wesentlichen auf die Neubewertung des gesamten Portfolios im Juli 2009 und den damit verbundenen Abwertungen zurückzuführen.

## PRODUKTBESCHREIBUNG

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.

## Produktmerkmale im Detail

### ALLEINSTELLUNGSMERKMALE

- 2-Portfolio-Strategie mit Kern-Portfolio (mindestens 60%) und Trading-Portfolio (bis zu 40%)
- Weltweite Präsenz von Morgan Stanley
- Umfassende Erfahrung in der Auflage und dem Management von Immobilienanlageprodukten der internationalen Morgan Stanley Real Estate Organisation
- Hohe Transaktionsaktivitäten
- Diverse Nutzungsarten (inkl. Wohnimmobilien)

### CHANCEN

- Partizipation an den globalen Immobilienmärkten
- Attraktive steuerfreie Anteile an der Ausschüttung<sup>1)</sup>
- Niedrige Korrelation zu anderen Assetklassen (Aktien/Renten)
- Stabiler Cash-Flow
- Grundsätzlich tägliche Verfügbarkeit<sup>2)</sup>
- Weitgehender 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<sup>2)</sup>
- Ausnahmeregelung bezüglich gesetzlicher Anlagegrenzen für Fonds in der Aufbauphase<sup>3)</sup>

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

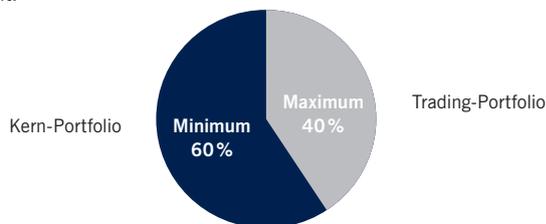
<sup>2)</sup> Hinweis: Offene Immobilienfonds können grundsätzlich börsentäglich zurückgegeben werden. Offene Immobilienfonds können zum Schutz der Anleger nach § 81 Investmentgesetz die Rücknahme von Anteilen bis zu einer in den Vertragsbedingungen festgelegten Frist aussetzen, wenn die Bankguthaben 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.

<sup>3)</sup> § 74 Investmentgesetz

## Strategisches 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)
- Vermietungsstand mindestens rd. 70%
- Stabilisierender wohnwirtschaftlicher Anteil

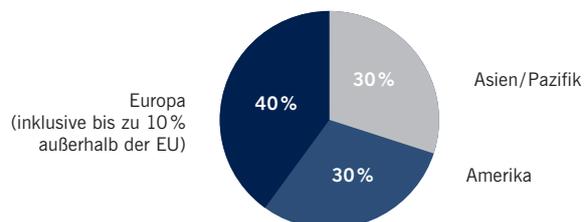
#### Kriterien Trading-Portfolio

- 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)

### STRATEGISCHES ZIEL-PORTFOLIO

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

Geographische Verteilung  
Geplant:



Sektorale Verteilung  
Geplant:

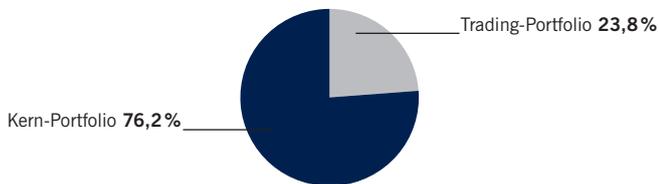
	in %
Büro	40–50
Einzelhandel	20–30
Logistik	10–20
Wohnimmobilie	10–20
Hotels etc.	5–10

# Fondsinvestitionen / Ist-Portfolio\*

## AUFTEILUNG KERN- / TRADING-PORTFOLIO

nach Verkehrswerten:

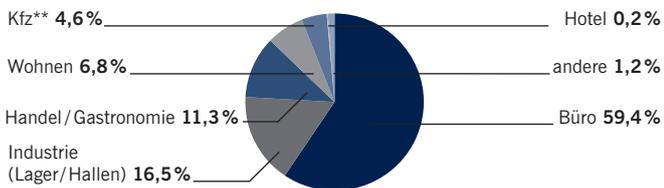
Inklusive der unbebauten und im Bau befindlichen Immobilien



## STRUKTUR DES FONDSVERMÖGENS / NUTZUNGSARTEN

nach Jahresmieten:

Bezogen auf die Jahres-Nettosollmieten, inklusive bewerteten Leerstands; exklusive der unbebauten und im Bau befindlichen Immobilien

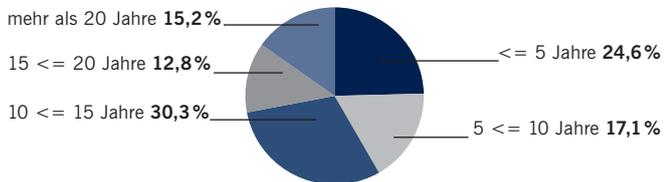


\*\*Ausweis aller Stellplätze unter der Nutzungsart "Kfz", die nicht im Rahmen der bestehenden Industrie-, Handel- und Bürohauptverträge mitvermietet werden.

## STRUKTUR DES FONDSVERMÖGENS / ALTERSSTRUKTUR

nach Verkehrswerten:

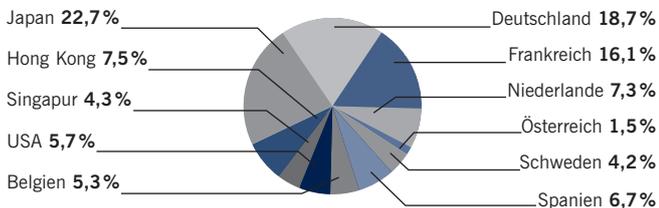
Exklusive der unbebauten und im Bau befindlichen Immobilien



## GEOGRAPHISCHE VERTEILUNG

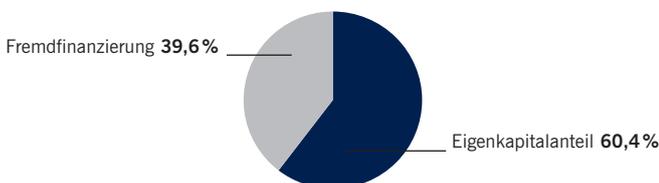
nach Verkehrswerten:

Inklusive der unbebauten und im Bau befindlichen Immobilien



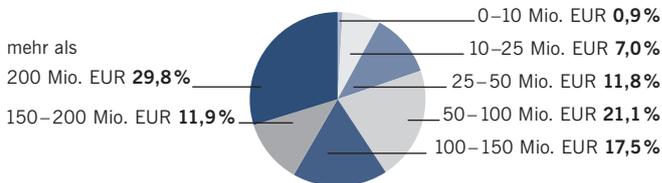
## FINANZIERUNGSQUOTE AUF GESAMTFONDSSEBENE:

Inklusive der unbebauten und im Bau befindlichen Immobilien



## GRÖSSENKLASSEN DER IMMOBILIEN

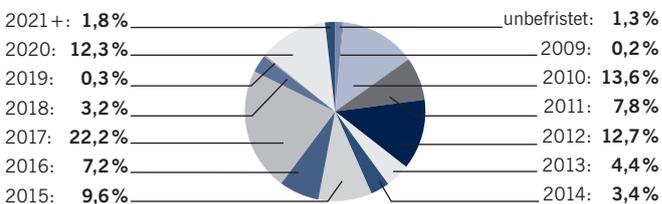
Indirekt gehaltene Immobilien werden entsprechend ihrem Gesamtverkehrswert in eine der Größenklassen eingeteilt, jedoch nur anteilig entsprechend der Höhe der Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft gewichtet (BVI-Vorgabe)



## RESTLAUFZEIT MIETVERTRÄGE

nach Jahres-Nettosollmiete:

Exklusive der unbebauten und im Bau befindlichen Immobilien



## BRANCHENAUSWERTUNG NACH JAHRES-NETTOISTMIETE

Branche	% der Jahres-Nettoistmiete
Technologie und Software	14,98%
Banken und Finanzdienstleistung	9,39%
Konsumgüterindustrie und Einzelhandel	8,52%
Öffentlich-rechtliche Kreditinstitute	8,38%
Baubranche / Immobilien	8,25%
Sonstige Branchen	6,71%
Versicherungen	6,47%
Logistik	6,15%
Versorger und Telekommunikation	5,42%
Behörden, Verbände und Bildungseinrichtungen	5,07%
Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	3,43%
Privat	3,31%
Gesundheitswesen	2,78%
Hotel und Gastronomie	2,44%
Großhandel (Im-/Export)	2,43%
Medien und Werbung	1,97%
Automobilbranche	1,58%
Maschinenbau und Rohstoffe	1,19%
Freizeit und Unterhaltung	1,08%
Chemie- und pharmazeutische Industrie	0,45%
<b>Summe</b>	<b>100,00%</b>

## 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. Am 31. August 2009 hat der P2 Value das Objekt Beeldschemweg in Amersfoort/Niederlande zum Verkehrswert verkauft. Im Rahmen der Portfoliobereinigung wurde das Objekt Hakata Ekimae in Fukuoka, Japan, ohne weitere Auswirkungen auf den Anteilspreis an den finanzierenden Bankkonzern übertragen. Das Bestandsportfolio umfasst somit zweiundzwanzig Immobilien in Europa (Logistik und Büro), eine Immobilie in den USA (Lifestyle Shopping- und Entertainment Center) sowie fünfzehn 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 714.783 m<sup>2</sup>. Der Gesamtverkehrswert der Immobilien beläuft sich auf rund 2.020.739.428 Euro.

### KERN-PORTFOLIO – DETAILINFORMATIONEN DER IMMOBILIEN

Verkehrswerte per 31.12.2009 in Euro/in Landeswährung



**Objekt:** St. Witz – Großraum Paris, Frankreich  
**Verkehrswert:** 15,580 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 2004  
**Gesamtmietfläche:** 20.515 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** La Française des Jeux



**Objekt:** Moissy I, II – Paris, Frankreich (zwei Objekte)  
**Verkehrswert:** 28,710 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 2003  
**Gesamtmietfläche:** 40.643 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** CGE Distribution SA, IOS Europe



**Objekt:** Tigery – Großraum Paris, Frankreich  
**Verkehrswert:** 13,180 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 2003  
**Gesamtmietfläche:** 15.837 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** BMW France



**Objekt:** Santa Hortensia – Madrid, Spanien (50% Beteiligung)  
**Verkehrswert\*:** 89,000 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 1989  
**Gesamtmietfläche:** 46.928 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** IBM SA

\*entsprechend Anteil des Sondervermögens



**Objekt:** La Granada I, II, III – Barcelona, Spanien (drei Objekte)  
**Verkehrswert:** 46,990 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 2003/2004/2005  
**Gesamtmietfläche:** 60.538 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Bamemi SA, Frigicoll SA, JM Bruneau SA, Schenker-BTL SA, Randa Logistics SLU, ABM Hagemeyer SLU, Nissin Transportes España SA



**Objekt:** Soesterberg, Niederlande  
**Verkehrswert:** 11,700 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 1986  
**Gesamtmietfläche:** 21.211 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Van Uden Logistics Site Investment B.V.

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

## KERN-PORTFOLIO – DETAILINFORMATIONEN DER IMMOBILIEN (FORTSETZUNG)

Verkehrswerte per 31.12.2009 in Euro/in Landeswährung



**Objekt:** Equinox –  
Clichy-La-Garenne (Paris), Frankreich  
**Verkehrswert:** 129,150 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 2003  
**Gesamtmietfläche:** 22.557 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** S.C.I. Califimmo (Groupe Mutuelles Du Mans Assurances)



**Objekt:** Brehmstrae –  
Wien-Simmering, Österreich  
**Verkehrswert:** 29,600 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 2003  
**Gesamtmietfläche:** 13.895 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Bundesministerium für Finanzen der Republik Österreich, sterreichisches Forschungsinstitut für Chemie und Technik (ofi)



**Objekt:** Startboxen –  
Solna, Stockholm, Schweden  
**Verkehrswert:** 84,428 Mio. EUR/  
873,000 Mio. SEK  
**Baujahr\*\*:** 1996  
**Gesamtmietfläche:** 23.419 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Nordic Construction Company AB, Whitehall, Stokas AB



**Objekt:** Arcueil –  
Paris, Frankreich  
**Verkehrswert:** 81,250 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 2007  
**Gesamtmietfläche:** 13.773 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** France Télécom SA



**Objekt:** Etoile Pleyel –  
Saint-Denis, Paris, Frankreich  
**Verkehrswert:** 57,120 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)



**Objekt:** Itoyokado Koigakubo –  
Tokio, Japan (46,48% Beteiligung)  
**Verkehrswert\*:** 24,738 Mio. EUR/  
3,277 Mrd. JPY  
**Baujahr\*\*:** 1996  
**Gesamtmietfläche:** 14.736 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Ito-Yokado  
(Holding der Seven & i)

\*entsprechend Anteil des Sondervermögens



**Objekt:** Zoetermeer, Niederlande  
**Verkehrswert:** 47,370 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 2007  
**Gesamtmietfläche:** 16.296 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Getronics PinkRocade Nederland B.V. (ein Unternehmen der KPN Gruppe)



**Objekt:** Flight Forum –  
Eindhoven, Niederlande  
**Verkehrswert:** 33,060 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 2008  
**Gesamtmietfläche:** 11.525 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Getronics PinkRocade Nederland B.V. (ein Unternehmen der KPN Gruppe)



Abb.: Spacia Shinjuku, Minds Hakata und Jade Hakata

**Objekt:** Spacia Shinjuku / Jade Hakata / Minds Hakataekihigashi / Chester House Kudanshita / Pia Reiyu –  
Tokio / Fukuoka / Osaka, Japan  
(fünf Objekte, 49,42% Beteiligung)  
**Verkehrswert\*:** 23,718 Mio. EUR/  
3,142 Mrd. JPY  
**Baujahr\*\*:** 2002 – 2004  
**Gesamtmietfläche:** 8.980 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Diverse Wohnungsmieter  
(Private und Unternehmen)

\*entsprechend Anteil des Sondervermögens



Copyright: Morgan Stanley / Chris Kister, Frankfurt am Main

**Objekt:** Trianon –  
Frankfurt, Deutschland  
(56,95% Beteiligung)  
**Verkehrswert\*:** 313,812 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 1997  
**Gesamtmietfläche:** 68.769 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Commerzbank AG, Daiwa Securities SMB, DekaBank, Franklin Templeton Investment Services GmbH, GMS, Linklaters Oppenhoff & Rädler, MCI Deutschland GmbH, Regus GmbH & Co. KG, Scalia, Thomson Financial GmbH und diverse Wohnungsmieter

\*entsprechend Anteil des Sondervermögens

## KERN-PORTFOLIO – DETAILINFORMATIONEN DER IMMOBILIEN (FORTSETZUNG)

Verkehrswerte per 31.12.2009 in Euro/in Landeswährung



**Objekt:** Blue Tower –  
Brüssel, Belgien  
**Verkehrswert:** 108,000 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 1987  
**Gesamtmietfläche:** 28.086 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.



**Objekt:** Domus Medica –  
Utrecht, Niederlande  
**Verkehrswert:** 52,530 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 2007  
**Gesamtmietfläche:** 15.231 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.



**Objekt:** Legends Village West –  
Kansas City, USA  
(95% Beteiligung)  
**Verkehrswert\*:** 115,747 Mio. EUR/  
167,200 Mio. USD  
**Baujahr\*\*:** 2007  
**Gesamtmietfläche:** 55.128 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Adidas, Books a Million, Dave & Busters, Cavendar's Western Outfitter, Deegie's Carma, Forever 21, GAP, Home Decorators Collection, Linens & Things, Margarita Mama's, Nike, Off Broadway Shoes, Old Navy, T.J. Maxx, Pin up Bowl u. a.

\*entsprechend Anteil des Sondervermögens



**Objekt:** Ever Gain Plaza –  
Hongkong  
**Verkehrswert\*:** 151,564 Mio. EUR/  
1,698 Mrd. HKD  
**Baujahr\*\*:** 1998  
**Gesamtmietfläche:** 56.907 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Arrow Asia Pacific Ltd., Uti (HKI) Ltd., NTT, Southco Asia Ltd., ACF Logistics Ltd., Ever Gain (HK) Ltd., Westpex Fashion Ltd., Jardine Shipping Agencies (HK) Ltd., Century Business Int. Ltd., Maduro Ltd., Rocom Electric Co. Ltd. u. a.

\*entsprechend Anteil des Sondervermögens



**Objekt:** Glen Park Sasazuka  
und Glen Park Shinjuku –  
Tokio, Japan  
(zwei Objekte, 50,39% Beteiligung)  
**Verkehrswert\*:** 25,613 Mio. EUR/  
3,394 Mrd. JPY  
**Baujahr\*\*:** 2004/2002  
**Gesamtmietfläche:** 6.960 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Diverse Wohnungsmieter  
(Private und Unternehmen)

\*entsprechend Anteil des Sondervermögens



**Objekt:** Glen Park Miyakojima –  
Osaka, Japan  
(45,97% Beteiligung)  
**Verkehrswert\*:** 17,417 Mio. EUR/  
2,308 Mrd. JPY  
**Baujahr\*\*:** 2006  
**Gesamtmietfläche:** 12.724 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Diverse Wohnungsmieter  
(Private und Unternehmen)

\*entsprechend Anteil des Sondervermögens



**Objekt:** Octus Shukugawa –  
Nishinomiya City, Japan  
(50,83% Beteiligung)  
**Verkehrswert\*:** 38,691 Mio. EUR/  
5,126 Mio. JPY  
**Baujahr\*\*:** 1998  
**Gesamtmietfläche:** 17.575 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Iwata Co. Ltd., Sekiwa Real Estate Kansai, Ltd., Nilax Co. Ltd. u. a.

\*entsprechend Anteil des Sondervermögens

## TRADING-PORTFOLIO-DETAILINFORMATIONEN DER IMMOBILIEN

Verkehrswerte per 31.12.2009 in Euro/in Landeswährung



**Objekt:** Hardwareweg – Amersfoort, Niederlande  
**Verkehrswert:** 2,000 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 1985  
**Gesamtmietfläche:** 3.805 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Spedo Business Papers B.V.

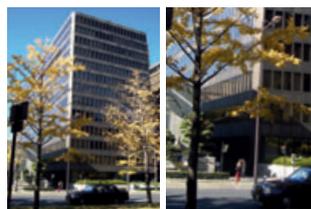


**Objekt:** Besspia Sakai – Sakai-City, bei Osaka, Japan (100% Beteiligung)  
**Verkehrswert\*:** 38,159 Mio. EUR/ 5,056 Mrd. JPY  
**Baujahr\*\*:** 2000  
**Gesamtmietfläche:** 20.010 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Daiki Co., Ltd.

\*entsprechend Anteil des Sondervermögens



**Objekt:** Fleetrand – Hamburg, Deutschland  
**Verkehrswert:** 45,660 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 1986  
**Gesamtmietfläche:** 12.539 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Hauptmieter: Financial Times Deutschland, EMS, Living at Home, M+I, Jahr Beteiligungsgesellschaft, Revision, Verlagsburo Hamburg, Women New Media; weitere Mieter sind: BKK, Sunseeker Europe, Münchmeyer u. a.



**Objekt:** Itochu HQ – Osaka, Japan (49,74% Beteiligung)  
**Verkehrswert\*:** 119,770 Mio. EUR/ 15,868 Mrd. JPY  
**Baujahr\*\*:** 1977  
**Gesamtmietfläche:** 29.801 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Hauptmieter: Itochu Corporation; weitere Mieter sind Hanshin Expressway, Meiji Seika u. a.

\*entsprechend Anteil des Sondervermögens



**Objekt:** Ohmstraße – Unterschleibheim, München, Deutschland  
**Verkehrswert:** 19,400 Mio. EUR  
**Baujahr\*\*:** 1987  
**Gesamtmietfläche:** 19.948 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Logistik 3000 GmbH & Co. KG



**Objekt:** Draycott Park – Singapur  
**Verkehrswert\*:** 86,868 Mio. EUR/ 176,000 Mio. SGD  
**Baujahr\*\*:** 2006  
**Gesamtmietfläche:** 6.345 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Diverse Wohnungsmieter (Private und Unternehmen)

\*entsprechend Anteil des Sondervermögens



**Objekt:** Citigroup Center Building – Tokio, Japan (47,75% Beteiligung)  
**Verkehrswert\*:** 169,914 Mio. EUR/ 22,512 Mrd. JPY  
**Baujahr\*\*:** 1992  
**Gesamtmietfläche:** 19.877 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Citigroup

\*entsprechend Anteil des Sondervermögens

**Kurs per 30. 12. 2009:** JPY/EUR 132.48796, SEK/EUR 10.34015, HKD/EUR 11.20318, USD/EUR 1.44453, SGD/EUR 2.02606

Stand: 31. Dezember 2009

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

© 2009 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: Brian Niles  
Sitz Frankfurt am Main, Handelsregister Frankfurt am Main, HRB 74622