

# Morgan Stanley P2 Value

Fondsinformationen zum 31. Mai 2013

Die Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH hat das Verwaltungsmandat für den Offenen Immobilienfonds Morgan Stanley P2 Value gekündigt. Der Fonds wird aufgelöst und die Erlöse aus dem Verkauf der Immobilien an die Investoren ausgezahlt. Die Auflösungsperiode wurde auf drei Jahre, bis zum 30. September 2013, angesetzt. 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.

**Ausschüttung:** Jährlich

**Preisermittlung:** Börsentäglich

**Anteilpreis:** 12,26 EUR<sup>1)</sup>

**Zwischengewinn:** 0,02 EUR<sup>1)</sup>

**Fondsvolumen:** 379.229.137 EUR<sup>1)</sup>

**Bruttoliquidität:** 145.804.154 EUR<sup>1)</sup>

**Bruttoliquiditätsquote:** ca. 38,4 %<sup>1)</sup>

**Währung:** Euro

**Anteil der offenen Fremdwährungsposition**

**am Fondsvermögen:** 6,47 %

(Der Fremdwährungsanteil liegt unterhalb der Bagatellgrenze von 15 %)

**Finanzierungsquote:** 42,5 %<sup>1)</sup>

**Vermietungsquote<sup>2)</sup>:** 99,8 %<sup>1)</sup>

**TER<sup>3)</sup>:** 0,93 %

**Management-Fee<sup>4)</sup>:** 0,80 % p.a.

**Aktiegewinn:** – 112,01 %<sup>1)</sup>

(Relevant für Anteile im Betriebsvermögen; ebenso im Privatvermögen, sofern Anteile nach dem 31.12.2008 erworben wurden.)

**Immobilien Gewinn:** – 73,85 %<sup>1)</sup>

(Relevant für Anteile im Betriebsvermögen; ebenso im Privatvermögen, sofern Anteile nach dem 31.12.2008 erworben wurden.)

## Fondsmanagementkommentar – Mai 2013

Am 17. Mai 2013 hat der Morgan Stanley P2 Value die Logistikimmobilie Ohmstrasse veräußert. Die 1987/1988 errichtete Immobilie liegt in Unterschleißheim in der Nähe von München und verfügt über eine Mietfläche von rund 20.000 m<sup>2</sup> sowie 160 Stellplätze.

Das Objekt ist vollständig an einen Generalmieter vermietet. Käufer ist ein mit dem Generalmieter verbundenes Unternehmen.

Morgan Stanley P2 Value hat die Immobilie in einem breit angelegten Bieterprozess vermarktet. Der Kaufpreis liegt leicht über dem zuletzt von den unabhängigen Sachverständigen festgestellten Verkehrswert. Aufgrund der Transaktion sind dem Fonds mehr als 16 Millionen Euro an liquiden Mitteln nach Berücksichtigung von Transaktionskosten zugeflossen. Die Transaktion hatte keine Auswirkung auf den Anteilpreis des Morgan Stanley P2 Value.

Im Berichtszeitraum wurde die Fondsimmobilie St. Witz (Logistik, Frankreich) durch den unabhängigen Sachverständigenausschuss turnusgemäß nachbewertet.

Im Monatsverlauf sank der Anteilpreis um 0,05 Euro auf 12,26 Euro. Zum Monatsende beläuft sich das Fondsvermögen auf rund 379 Millionen Euro.

## Wertentwicklung

Veränderung nach BVI-Berechnung

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.

Zeitraum		
seit Auflage	Performance seit Auflage	–48,59 %
Wertentwicklung seit Jahresbeginn	Laufendes Kalenderjahr	–4,59 %
60 Monate	5-Jahres-Performance	–55,18 %
36 Monate	3-Jahres-Performance	–50,06 %
12 Monate	12 Monate	–9,40 %

\* bzw. erstmaliger Ermittlung des Anteilpreises

1) Stand: 31. Mai 2013

2) Angaben in % der Jahres-Bruttosollmiete zum Stichtag; Beteiligungen werden anteilig berücksichtigt, ohne unbebaute und im Bau befindliche Grundstücke.

3) Angaben zu den Gesamtkosten (ohne Transaktionskosten) als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvolumens (Gesamtkostenquote). Stand: Geschäftsjahresabschluss 31. März 2012

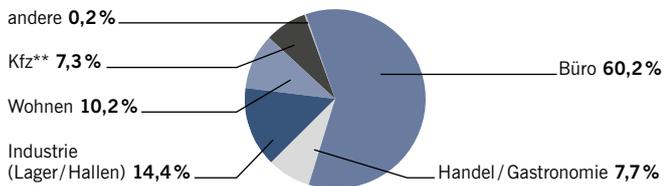
4) Die Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH zahlt aus der Verwaltungsvergütung an Vertriebe eine Bestandsprovision. Gerne gibt Ihnen Ihr Vermittler bzw. Ihre Hausbank auf Nachfrage nähere Informationen.

# Fondsinvestitionen / Ist-Portfolio\*

## STRUKTUR DES FONDSVERMÖGENS / NUTZUNGSARTEN

nach Jahresmieten:

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

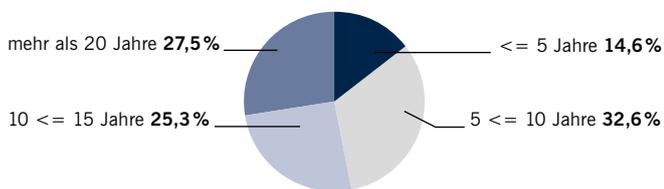


\*\* Ausweis aller Stellplätze unter der Nutzungsart „Kfz“, die nicht im Rahmen der bestehenden Industrie-, Handel- und Bürohauptverträge mitvermietet werden.

## STRUKTUR DES FONDSVERMÖGENS / ALTERSSTRUKTUR

nach Verkehrswerten:

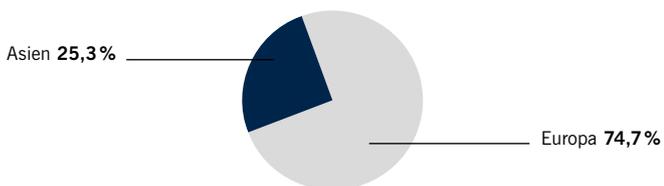
Exklusive der unbebauten und im Bau befindlichen Immobilien



## GEOGRAPHISCHE VERTEILUNG

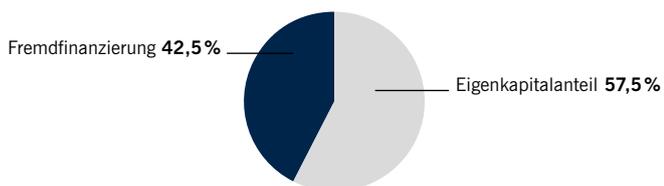
nach Verkehrswerten:

Inklusive der unbebauten und im Bau befindlichen Immobilien



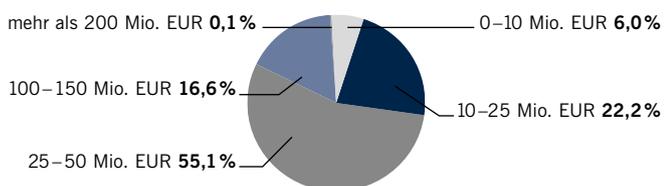
## FINANZIERUNGSQUOTE AUF GESAMTFONDS EBENE:

Inklusive der unbebauten und im Bau befindlichen Immobilien



## GRÖSSENKLASSEN DER IMMOBILIEN

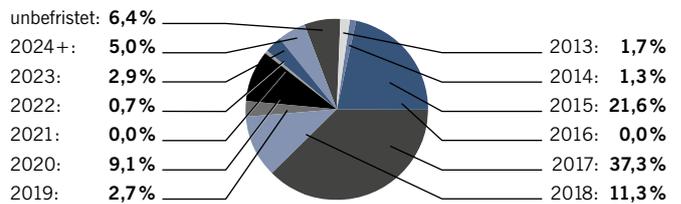
Indirekt gehaltene Immobilien werden entsprechend ihrem Gesamtverkehrswert in eine der Größenklassen eingeteilt, jedoch nur anteilig entsprechend der Höhe der Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft gewichtet (BVI-Vorgabe).



## RESTLAUFZEIT MIETVERTRÄGE

nach Jahres-Nettosollmiete:

Exklusive der unbebauten und im Bau befindlichen Immobilien



## BRANCHENAUSWERTUNG NACH JAHRES-NETTOISTMIETE

Branche	% der Jahres-Nettoistmiete
Technologie und Software	48,03%
Baubranche / Immobilien	11,73%
Gesundheitswesen	10,11%
Behörden, Verbände und Bildungseinrichtungen	8,90%
Großhandel (Im-/Export)	7,15%
Automobilbranche	2,97%
Sonstige Branchen	2,80%
Medien und Werbung	2,48%
Konsumgüterindustrie und Einzelhandel	2,47%
Freizeit und Unterhaltung	1,94%
Hotel und Gastronomie	1,05%
Banken und Finanzdienstleistung	0,21%
Versorger und Telekommunikation	0,16%
Logistik	0,00%
Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	0,00%
Maschinenbau und Rohstoffe	0,00%
Privat	0,00%
Versicherungen	0,00%
Chemie- und pharmazeutische Industrie	0,00%
<b>Summe</b>	<b>100,00%</b>

# Überblick des bestehenden Immobilien-Portfolios

## VOM VERTRIEBSSTART BIS HEUTE

Der Offene Immobilienfonds „Morgan Stanley P2 Value“ wurde am 23. November 2005 aufgelegt. Nach erfolgreichem Vertriebsstart wurden die ersten Immobilien ab Dezember 2005 angekauft. Nach dem Erwerb des letzten Fondsobjektes im Februar 2008 umfasste das Immobilienportfolio insgesamt 40 Objekte: 23 Immobilien in Europa, 16 in Asien und ein Objekt in den USA.

Einhergehend mit der weltweiten Finanz- und Immobilienkrise setzte der Fonds aufgrund sehr hoher Mittelrückflüsse am 30. Oktober 2008 die Anteilrücknahme aus. Trotz intensiver Bemühungen gelang die Wiedereröffnung nicht, und so musste die Kündigung der Verwaltung des Fonds nach Ablauf der maximalen Schließungsphase am 25. Oktober 2010 bekannt gegeben werden. Der Fonds wird seither aufgelöst und ausgezahlt. Das Verwaltungsmandat für den Fonds wurde durch die Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH entsprechend zum 30. September 2013 gekündigt. Die dreijährige Kündigungsfrist soll ermöglichen, die Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften des Fonds zu angemessenen Konditionen zu veräußern. Ziel ist es, die Verkäufe bis zum Wirksamwerden der Kündigung am 30. September 2013 abzuschließen. Die Auflösung und Auszahlung findet in enger Abstimmung mit der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und der Depotbank statt. Der Anteilpreis wird weiterhin börsentäglich ermittelt und veröffentlicht. Nach der Entscheidung über die Auflösung des Fonds war es notwendig, eine wertmaximierende Verkaufsstrategie für das gesamte Portfolio bis zum 30. September 2013 abzustimmen. So wurde das gesamte Portfolio analysiert, um für jedes Objekt den optimalen Verkaufszeitpunkt zu definieren. Im ersten Halbjahr 2011 wurden eine Reihe vorbereitender Asset-Management-Maßnahmen abgeschlossen und verschiedene Verkaufsprozesse vorbereitet.

Zu Beginn des zweiten Halbjahres 2011 wurden eine Reihe von Transaktionsprozessen in verschiedenen Ländern gestartet.

Zum 31.05.2013 befinden sich noch 13 Immobilien im Bestand.

Während der gesamten Dauer der Kündigungsfrist erhalten die Anleger des Morgan Stanley P2 Value im halbjährlichen Rhythmus Auszahlungen, soweit hierfür ausreichende Liquidität zur Verfügung steht. Die Liquidität wird maßgeblich von den Immobilienverkäufen abhängen. Eine Prognose über die Höhe und Wahrscheinlichkeit der künftigen Auszahlungen kann allerdings nicht abgegeben werden. Bislang erfolgten die Auszahlungen planmäßig per Dezember 2010, Juli 2011, Dezember 2011 und Juli 2012 und Dezember 2012. Nach dem 30. September 2013 gehen die gegebenenfalls noch verbleibenden Vermögensgegenstände des Fonds auf die Depotbank über. Die Depotbank wird den Fonds endgültig auflösen und die Erlöse nach Abzug der Kosten an Sie, die Anleger des Morgan Stanley P2 Value, auszahlen. Im Anschluss wird die endgültige Auflösung des Fonds im elektronischen Bundesanzeiger sowie auf unserer Internetseite veröffentlicht.

## DETAILINFORMATIONEN DER IMMOBILIEN



**Objekt:** St. Witz –  
Großraum Paris, Frankreich  
**Baujahr\*:** 2004



**Objekt:** Moissy I, II –  
Paris, Frankreich (zwei Objekte)  
**Baujahr\*:** 2003



**Objekt:** Tigery –  
Großraum Paris, Frankreich  
**Baujahr\*:** 2003



**Objekt:** Santa Hortensia –  
Madrid, Spanien  
**Baujahr\*:** 1989

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

## DETAILINFORMATIONEN DER IMMOBILIEN (FORTSETZUNG)



**Objekt:** Brehmstraße –  
Wien-Simmering, Österreich  
**Baujahr\*:** 2003



**Objekt:** Glen Park Miyakojima –  
Osaka, Japan  
**Baujahr\*:** 2006



**Objekt:** Octus Shukugawa –  
Nishinomiya City, Japan  
**Baujahr\*:** 1998



**Objekt:** Zoetermeer, Niederlande  
**Baujahr\*:** 2007



**Objekt:** Flight Forum –  
Eindhoven, Niederlande  
**Baujahr\*:** 2008



**Objekt:** Domus Medica –  
Utrecht, Niederlande  
**Baujahr\*:** 2007



**Objekt:** Besspia Sakai –  
Sakai-City, bei Osaka, Japan  
**Baujahr\*:** 2000



**Objekt:** Fleetrand –  
Hamburg, Deutschland  
**Baujahr\*:** 1986

Stand: 31. Mai 2013

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 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.

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

© 2013 Morgan Stanley. Alle Rechte vorbehalten.

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

Geschäftsführung: Dietmar Riemenschneider, Silvia Schmitt-Walgenbach  
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Brian Niles  
Sitz Frankfurt am Main, Handelsregister Frankfurt am Main, HRB 74622