

Morgan Stanley P2 Value

Verkaufsprospekt, einschließlich der Allgemeinen und Besonderen Vertragsbedingungen

Herausgegeben im Juli 2009

Wichtiger Hinweis

Der Kauf von Anteilen erfolgt auf der Grundlage dieses Prospektes und der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ in Verbindung mit den „Besonderen Vertragsbedingungen“. Dieser Verkaufsprospekt ist eine gesetzlich vorgeschriebene Verkaufsunterlage und ist dem am Erwerb eines Anteils Interessierten zusammen mit dem letzten Jahresbericht und Halbjahresbericht vor Vertragsabschluss anzubieten.

Abweichende Auskünfte oder Erklärungen über den Inhalt dieses Verkaufsprospektes hinaus dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf von Anteilen auf der Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in diesem Prospekt enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers.

Vertriebsbeschränkungen

Die in diesem Verkaufsprospekt genannten Informationen und das Sondervermögen „Morgan Stanley P2 Value“ sind aufgrund US-aufsichtsrechtlicher Beschränkungen nicht für den Vertrieb in den USA oder an US-Bürger bestimmt. Mit US-Bürgern sind Personen gemeint, die Staatsangehörige der USA sind oder dort ihren Wohnsitz haben und/oder dort steuerpflichtig sind. US-Bürger können auch Personen oder Kapitalgesellschaften sein, die gemäß den Gesetzen der USA bzw. eines US-Bundesstaates, US-Territoriums oder einer US-Besitzung gegründet werden.

Die in diesem Verkaufsprospekt genannten Informationen und das Sondervermögen „Morgan Stanley P2 Value“ sind nicht für den Vertrieb an natürliche oder juristische Personen bestimmt, die in Frankreich ansässig sind.

Allgemeine Verkaufsbeschränkungen

Ähnliche Vertriebsbeschränkungen können auch für andere Länder bestehen. Es wird deshalb ausländischen Anlegern empfohlen, mit einer Vertriebsstelle oder der Kapitalanlagegesellschaft Kontakt aufzunehmen.

Inhaltsverzeichnis

Grundlagen	10
Kapitalanlagegesellschaft	10
Wohlverhaltensregeln	11
Depotbank	11
Sachverständige und Bewertungsverfahren	12
Sachverständigenausschuss	12
Bewertung vor Ankauf	13
Bewertungsmethode	13
Sondervermögen	14
Profil des typischen Anlegers	14
Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik	14
Änderung der Vertragsbedingungen	16
Immobilien	16
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	17
Belastung mit einem Erbbaurecht	19
Risiken der Immobilieninvestitionen, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht	19
Liquiditätsanlagen	21
Bankguthaben	22
Geldmarktinstrumente	22
Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente	24
Mindestliquidität	25
Risiken bei Liquiditätsanlagen	25
Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen	26
Derivate zu Absicherungszwecken	26
Optionsgeschäfte	29
Terminkontrakte	29
Swaps	30
Swaptions	30
Credit Default-Swaps	30
In Wertpapieren verbriefte Derivate	30
Notierte und nichtnotierte Derivate	31
Immobilien als Basiswert für Derivatgeschäfte	31
Währungsrisiken und Derivatgeschäfte zu deren Absicherung	31

Zusammenfassung der Verlustrisiken bei Derivatgeschäften	32
Wertpapier-Darlehen	33
Wertpapier-Pensionsgeschäfte	33
Wertentwicklung	34
Börsen und Märkte	34
Verwaltungs- und sonstige Kosten	34
Angabe einer Gesamtkostenquote – TER	36
Besonderheiten in Zusammenhang mit dem Erwerb von Investmentanteilen	36
Teilfonds	37
Anteilklassen	37
Anteile	37
Ausgabe von Anteilen	37
Rücknahme von Anteilen	37
Bewertung/Ausgabe- und Rücknahmepreis	38
Order-Annahmeschluss	38
Immobilien	38
Bauleistungen	38
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	38
Liquiditätsanlagen	39
An einer Börse zugelassene/in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände	39
Nicht an Börsen notierte oder an organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenstände ohne handelbaren Kurs	39
Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände	39
Nichtnotierte Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen	39
Geldmarktinstrumente	39
Derivate	39
Optionsrechte und Terminkontrakte	39
Bankguthaben, Investmentanteile und Wertpapier-Darlehen	40
Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände	40
Wertpapier-Pensionsgeschäfte	40
Zusammengesetzte Vermögensgegenstände	40
Ausgabeaufschlag/Rücknahmeabschlag	40
Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise	41
Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile	41

Rücknahmeaussetzung	41
Ermittlung der Erträge	42
Ertragsausgleichsverfahren	43
Verwendung der Erträge	43
Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert	44
Gutschrift der Ausschüttungen	44
Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften (ab 1. Januar 2009 geltendes Recht)	44
Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)	46
Inländische Mieterträge, Zinsen sowie zinsähnliche Erträge, ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften) sowie Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit Anschaffung	46
Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von zehn Jahren seit der Anschaffung	47
Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit der Anschaffung	47
Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien	47
Inländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)	48
Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften	48
Negative steuerliche Erträge	48
Substanzauskehrungen	49
Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene	49
Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)	49
Inländische Mieterträge, Zinserträge und zinsähnliche Erträge	49
Ausländische Mieterträge	50
Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien	50
Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien	50
In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)	51
Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften	52
Negative steuerliche Erträge	52
Substanzauskehrungen	52
Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene	52

Steuerausländer	53
Solidaritätszuschlag	53
Kirchensteuer	54
Ausländische Quellensteuer	54
Gesonderte Feststellung, Außenprüfung	54
Zwischengewinnbesteuerung	54
Folgen aus der Verschmelzung von Sondervermögen	55
Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung	55
EU-Zinsrichtlinie/Zinsinformationsverordnung	56
Grunderwerbsteuer	57
Beschränkte Steuerpflicht in Österreich	57
3%-Steuer in Frankreich	57
Rechtliches und steuerliches Risiko	58
Auslagerung	58
Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer	59
Voraussetzungen für die Auflösung des Sondervermögens	59
Verfahren bei Auflösung eines Sondervermögens	59
Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens	60
Verfahren bei der Übertragung aller Vermögensgegenstände eines Sondervermögens	60
Weitere Sondervermögen, die von der Kapitalanlagegesellschaft verwaltet werden	61
Widerrufsrecht des Käufers von Anteilen gemäß § 126 Investmentgesetz	61
Gremien	62
Anhang – Das Sondervermögen im Überblick	64
Vertragsbedingungen	65
Disclaimer	84



Verkaufsprospekt

Grundlagen

Dem Vertragsverhältnis zwischen Kapitalanlagegesellschaft und Anleger sowie den vorvertraglichen Beziehungen wird deutsches Recht zugrunde gelegt. Gemäß § 18 Abs. 2 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ ist der Sitz der Kapitalanlagegesellschaft Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis, sofern der Anleger keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat. Laut § 123 InvG sind sämtliche Verkaufsunterlagen in deutscher Sprache abzufassen. Die Kapitalanlagegesellschaft wird ferner die gesamte Kommunikation mit ihren Anlegern in deutscher Sprache führen.

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können sich die Beteiligten an die Schlichtungsstelle der

Deutschen Bundesbank,
Postfach 11 12 32, 60047 Frankfurt am Main,
Tel.: +49 (0)69 2388 1907 oder 1906,
Fax: +49 (0)69 2388 1919,

wenden. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt hiervon unberührt.

Die ladungsfähige Anschrift der Kapitalanlagegesellschaft, die Namen der gesetzlichen Vertreter sowie das Handelsregister, bei dem die Kapitalanlagegesellschaft eingetragen ist, finden sich am Ende dieses Prospektes.

Der jeweils gültige Jahresbericht bzw. Halbjahresbericht enthält aktuelle Angaben über die Gremien und das haftende Eigenkapital der Kapitalanlagegesellschaft, das haftende Eigenkapital der Depotbank sowie die Angabe über die für die Prüfung des Sondervermögens bestellte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Der Verkaufsprospekt, die Vertragsbedingungen sowie die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte sind kostenlos erhältlich bei der Kapitalanlagegesellschaft. Zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements dieses Sondervermögens, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen sind in elektronischer Form auf der Internetseite der Kapitalanlagegesellschaft unter www.morganstanley-p2value.de erhältlich.

Kapitalanlagegesellschaft

Kapitalanlagegesellschaft für das in diesem Verkaufsprospekt näher beschriebene Immobilien-Sondervermögen (nachstehend „Sondervermögen“ genannt) ist die am 27. Dezember 2004 gegründete Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH (nachstehend „Gesellschaft“ oder „Kapitalanlagegesellschaft“ genannt) mit Sitz in der Junghofstraße 13–15, 60311 Frankfurt am Main. Sie ist eine Kapitalanlagegesellschaft im Sinne des Investmentgesetzes (InvG) in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH).

Angaben über die Zusammensetzung der Geschäftsführung, des Aufsichtsrates, des Sachverständigenausschusses und über die Gesellschafter sowie über das gezeichnete und eingezahlte Kapital und das haftende Eigenkapital der Kapitalanlagegesellschaft und der Depotbank sind in der tabellarischen Aufstellung am Ende des Verkaufsprospektes dargestellt.

Wohlverhaltensregeln

Die Kapitalanlagegesellschaft hat sich verpflichtet, die vom BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V., Frankfurt am Main, veröffentlichten Wohlverhaltensregeln zu beachten. Die Wohlverhaltensregeln formulieren einen Standard guten und verantwortungsvollen Umgangs mit dem Kapital und den Rechten der Anleger. Sie stellen dar, wie die Kapitalanlagegesellschaften den gesetzlichen Verpflichtungen gegenüber den Anlegern nachkommen und wie sie deren Interessen Dritten gegenüber vertreten. Die Gesellschaften wollen durch Verlässlichkeit, Integrität und Transparenz das Vertrauen der Anleger und der Öffentlichkeit ausbauen und deren gestiegene Informationsbedürfnisse erfüllen. Soweit sich aus den BVI-Wohlverhaltensregeln ein Anpassungsbedarf für den Verkaufsprospekt ergibt, wird dieser bei Neu- druck berücksichtigt werden.

Depotbank

Für das Sondervermögen „Morgan Stanley P2 Value“ hat ab 1. Juli 2009 die CACEIS Bank Deutschland GmbH mit Sitz in München das Amt der Depotbank übernommen. Die CACEIS Bank Deutschland GmbH ist ein Kreditinstitut im Sinne des Kreditwesengesetzes und wird von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht beaufsichtigt. Schwerpunkt ihres Geschäfts ist die Ver- wahrung im Sinne des Depotgesetzes, die Abwicklung von Geschäften in Finanzinstrumenten, die Ausübung der Depotbankfunktion nach den Vorgaben des Investment- gesetzes und die Anbindung der Kunden an Clearing- dienstleistungen.

Die Depotbank ist mit der laufenden Überwachung des Bestandes an Immobilien, Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften und der sonstigen nicht verwahrfähigen Vermögensgegenstände und der Verwahrung der zum Sondervermögen gehörenden Bankguthaben, soweit diese nicht bei anderen Kreditinstituten angelegt sind, Geld- marktinstrumente, Wertpapiere und Investmentanteile, die im Rahmen der Liquiditätshaltung gehalten werden, beauftragt. Dies entspricht den Regelungen des InvG, das eine Trennung der Verwaltung und Verwahrung des Sondervermögens vorsieht.

Die Wertpapiere und Einlagenzertifikate des Sonder- vermögens werden von der Depotbank in Sperrdepots verwahrt, soweit sie nicht bei anderen Verwahrern in Sperrdepots gehalten werden. Die Bankguthaben des Sondervermögens werden von der Depotbank auf Sperr- konten gehalten, soweit sie nicht bei anderen Kreditinsti- tuten auf Sperrkonten verwahrt werden. Zur Sicherung der Interessen der Anleger ist bei jeder Veräußerung oder Belastung einer Immobilie die Zustimmung der Depot- bank erforderlich. Die Depotbank hat darüber hinaus zu prüfen, ob die Anlage auf Sperrkonten eines anderen Kre- ditinstitutes mit dem InvG und den Vertragsbedingungen vereinbar ist. Wenn dies der Fall ist, hat sie die Zustim- mung zur Anlage zu erteilen.

Im Grundbuch ist für jede einzelne Immobilie, soweit sie nicht über eine Immobilien-Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens gehalten wird, ein Sperrvermerk zugunsten der Depotbank eingetragen. Verfügungen über Immobilien ohne Zustimmung der Depotbank sind des- halb ausgeschlossen. Sofern bei ausländischen Immobi- lien die Eintragung der Verfügungsbeschränkung in ein Grundbuch oder ein vergleichbares Register nicht möglich ist, wird die Kapitalanlagegesellschaft die Wirksamkeit der Verfügungsbeschränkung in anderer geeigneter Form sicherstellen.

Weiterhin hat die Depotbank bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, wie sie nachfolgend dargestellt sind, zu überwachen. Verfügungen der Kapitalanlagegesellschaft über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften bedürfen der Zustimmung der Depotbank. Verfügungen der Immobilien-Gesellschaft über Immobilien sowie Änderungen des Gesellschaftsvertrages bzw. der Satzung der Immobilien-Gesellschaft bedürfen der Zustimmung der Depotbank, sofern die Kapitalanlagegesellschaft eine Mehrheitsbeteiligung an der Immobilien-Gesellschaft hält.

Die Depotbank hat die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen vorzunehmen sowie die Ermittlung des Wertes des Sondervermögens und des Anteils durch die Kapitalanlagegesellschaft zu kontrollieren.

Sie hat dafür zu sorgen, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen in ihre Verwahrung gelangt. Des Weiteren hat die Depotbank dafür zu sorgen, dass die Erträge des Sondervermögens gemäß den Vorschriften des Investmentgesetzes und den Vertragsbedingungen verwendet werden, und die zur Ausschüttung bestimmten Erträge auszuzahlen.

Sachverständige und Bewertungsverfahren

SACHVERSTÄNDIGENAUSSCHUSS

Die Kapitalanlagegesellschaft hat für die Bewertung der Immobilien mindestens einen Sachverständigenausschuss zu bestellen, der aus drei Mitgliedern und einem Ersatzmitglied besteht. Jedes Mitglied muss eine unabhängige, unparteiliche und zuverlässige Persönlichkeit sein und über angemessene Fachkenntnisse sowie ausreichende praktische Erfahrung hinsichtlich der von ihm zu bewertenden Immobilienart und des jeweiligen regionalen Immobilienmarktes verfügen.

Die Kapitalanlagegesellschaft hat einen Ausschuss bestellt, der die gesamten Immobilien des Sondervermögens bewertet. Die Bestellung jedes Sachverständigen erfolgt grundsätzlich für zwei Jahre mit der Möglichkeit der Wiederwahl. Ein Sachverständiger darf für die Kapitalanlagegesellschaft in Ausschüssen nur bis zum Ablauf des fünften auf seine erstmalige Bestellung folgenden Kalenderjahres tätig sein. Dieser Zeitraum kann von der Kapitalanlagegesellschaft anschließend um jeweils ein weiteres Jahr verlängert werden, wenn die Einnahmen des Sachverständigen aus seiner Tätigkeit als Mitglied der Ausschüsse oder aus anderen Tätigkeiten für die Kapitalanlagegesellschaft in den letzten vier Jahren, die dem letzten Jahr des jeweils erlaubten Tätigkeitszeitraumes vorausgehen, 30 % seiner durchschnittlichen Gesamteinnahmen nicht überschritten haben und der Sachverständige dies der Kapitalanlagegesellschaft durch eine entsprechende Erklärung im letzten Jahr des erlaubten Tätigkeitszeitraumes bestätigt hat. Eine Geschäftsordnung regelt die Tätigkeit des von der Kapitalanlagegesellschaft bestellten Sachverständigenausschusses. Die Gutachten werden nach Maßgabe der Geschäftsordnung vom Ausschuss erstellt.

Der Sachverständigenausschuss hat insbesondere zu bewerten:

- spätestens alle zwölf Monate die zum Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien;
- die zur Veräußerung durch die Kapitalanlagegesellschaft oder durch eine Immobilien-Gesellschaft vorgesehenen Immobilien, soweit das jährlich angefertigte Gutachten nicht mehr als aktuell anzusehen ist.

Ferner hat der Sachverständigenausschuss nach Bestellung eines Erbbaurechts innerhalb von zwei Monaten den Wert des Grundstücks neu festzustellen.

BEWERTUNG VOR ANKAUF

Eine Immobilie darf für das Sondervermögen oder für eine Immobilien-Gesellschaft, an der das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, nur erworben werden, wenn sie zuvor von einem Sachverständigen im Sinne des § 77 Abs. 2 Satz 1 InvG, der nicht einem von der Kapitalanlagegesellschaft gebildeten Sachverständigenausschuss angehört, bewertet wurde und die aus dem Sondervermögen zu erbringende Gegenleistung den ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich übersteigt.

Eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft darf für das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar nur erworben werden, wenn die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien von einem Sachverständigen im Sinne des § 77 Abs. 2 Satz 1 InvG, der nicht einem von der Kapitalanlagegesellschaft gebildeten Sachverständigenausschuss angehört, bewertet wurden.

Eine zum Sondervermögen gehörende Immobilie darf nur mit einem Erbbaurecht belastet werden, wenn die Angemessenheit des Erbbauzinses zuvor von einem Sachverständigen im Sinne des § 77 Abs. 2 Satz 1 InvG, der nicht einem von der Kapitalanlagegesellschaft gebildeten Sachverständigenausschuss angehört, bestätigt wurde.

Nähere Angaben über die Zusammensetzung des Sachverständigenausschusses finden Sie am Ende dieses Verkaufsprospektes.

BEWERTUNGSMETHODE

Der Sachverständigenausschuss oder der für die Ankaufsbewertung zuständige Sachverständige hat den Verkehrswert der Immobilie festzustellen, der nach einem Wertermittlungsverfahren ermittelt wird, das am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannt ist. Zur Plausibilisierung können auch weitere am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannte Bewertungsverfahren hinzugezogen werden, wenn dies für eine sachgerechte Bewertung der Immobilie nach Auffassung des Ausschusses erforderlich und/oder zweckmäßig erscheint.

Im Regelfall wird der Verkehrswert anhand des Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die nachhaltig erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und um das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

In Einzelfällen können auch andere Bewertungsmethoden wie das Discounted-Cash-Flow-Verfahren, die sogenannte Investment-Methode oder die Vergleichswertmethode zur Ermittlung des Verkehrswertes eingesetzt werden.

Sondervermögen

Das Sondervermögen trägt die Bezeichnung „Morgan Stanley P2 Value“. Es wurde am 4. November 2005 für unbegrenzte Dauer aufgelegt. Die zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände stehen im Eigentum der Kapitalanlagegesellschaft, die sie treuhänderisch für die Anleger verwaltet.

Profil des typischen Anlegers

Das Sondervermögen richtet sich an alle Anleger, auch an solche, die mit der Kapitalanlage in Immobilienwerte nicht vertraut sind und die das Sondervermögen als komfortables Sparprodukt in Grundstückswerte nutzen wollen. Erfahrungen mit Immobilienanlagen und Kapitalmarkterfahrung sind nicht erforderlich. Es richtet sich auch an erfahrene Anleger, die ein Produkt mit der von diesem Sondervermögen verfolgten Anlagestrategie suchen. Empfohlen ist ein Anlagehorizont von mindestens fünf Jahren, der Anleger sollte in der Lage sein, leichte vorübergehende Verluste hinzunehmen. Das Sondervermögen verfolgt eine ertragsorientierte Anlagepolitik und eignet sich für jedes Anlageportfolio.

Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik

Als Anlageziele des Sondervermögens werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein langfristiger Wertzuwachs eines geografisch global ausgerichteten Portfolios angestrebt. Der weltweit investierende Fonds wird sowohl innerhalb als auch außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum („EWR“) Immobilien erwerben. Als Investitionsschwerpunkte stehen der europäische, nordamerikanische und asiatisch-pazifische Wirtschaftsraum im Vordergrund.

Innerhalb der Vertragsstaaten des EWR dürfen für das Sondervermögen jeweils Immobilien für bis zu 95 % des Wertes des Sondervermögens erworben werden. Außerhalb der Vertragsstaaten des EWR dürfen für das Sondervermögen erworben werden:

- in Japan und den Vereinigten Staaten von Amerika: jeweils bis zu 60 % des Wertes des Sondervermögens
- in Australien, China einschließlich Hongkong, Indien, Kanada, Mexiko, Neuseeland, der Russischen Föderation, Singapur und Südkorea: jeweils bis zu 40 % des Wertes des Sondervermögens
- in Argentinien, Brasilien, Chile, Kolumbien, Malaysia, Peru, Saudi-Arabien, der Schweiz, Südafrika, Taiwan, Thailand, Türkei, den Vereinigten Arabischen Emiraten: jeweils bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens
- in Ägypten, Indonesien, Israel, Kroatien, Marokko, Monaco, auf den Philippinen, Tunesien, der Ukraine, Venezuela: jeweils bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens

Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, sodass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzwertermittlung um die Darlehen erhöht.

Weitere Staaten und der Anteil am Wert des Sondervermögens, der höchstens im jeweiligen Staat angelegt werden darf, können im Wege der Änderung der Vertragsbedingungen aufgenommen werden.

Ein wesentlicher Teil des Sondervermögens kann außerhalb der Staaten, die an der Europäischen Wirtschafts- und Währungsunion teilnehmen, angelegt werden. Da die Vermögensgegenstände des Sondervermögens in EUR bewertet werden, schwankt der Wert des Sondervermögens nicht nur bei Veränderungen des Wertes der Vermögensgegenstände, sondern auch bei Veränderungen der Wechselkurse der Währungen der Vermögensgegenstände in Bezug auf den EUR. Allerdings dürfen die im Sondervermögen enthaltenen Immobilien und sonstigen Vermögensgegenstände insgesamt nur bis zu 30 % mit einem Währungsrisiko behaftet sein.

Vermögensgegenstände gelten dann als nicht mit einem Währungsrisiko behaftet, wenn Kurssicherungsgeschäfte abgeschlossen oder Kredite in der entsprechenden Währung aufgenommen worden sind. Zur Verminderung von Währungsrisiken wird die Gesellschaft für das Sondervermögen insbesondere von den durch das Gesetz und die Vertragsbedingungen vorgesehenen Möglichkeiten zur Kreditaufnahme Gebrauch machen.

Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen stehen deren nachhaltige Ertragskraft, eine ausgewogene Mieterstruktur sowie eine Diversifizierung nach Lage, Größe und Nutzung im Vordergrund. Investiert wird überwiegend in gewerblich genutzte Immobilien

aus dem Büro-, Einzelhandels- und Logistiksektor sowie in Wohnimmobilien. Neben bestehenden oder im Bau befindlichen Gebäuden können auch Grundstücke für Projektentwicklungen erworben werden. Der Anlageschwerpunkt liegt jedoch auf bestehenden Gebäuden.

Mit dem Sondervermögen „Morgan Stanley P2 Value“ soll eine 2-Portfolio-Strategie verfolgt werden, die eine Kombination von Stabilitäts- und Chance-Gesichtspunkten darstellt.

KERN-PORTFOLIO

Mindestens 60 % der Immobilien werden dem Kern-Portfolio zugeordnet. Überwiegend langfristig vermietete Immobilien, die über einen längeren Zeitraum gehalten werden, sollen für stabile, langfristige Einnahmen aus der Vermietung sorgen.

TRADING-PORTFOLIO

Bis zu 40 % der Fondsimmobilen gehören zum Trading-Portfolio. Diese werden regelmäßig nur bis zu fünf Jahre gehalten. Das Trading-Portfolio soll für zusätzliche Renditechancen aus dem aktiven An- und Verkauf von Immobilien unter Ausnutzung von Marktzyklen sorgen.

Vornehmlich im Verlauf der Aufbauphase des Immobilienportfolios und infolge unterschiedlicher Marktzyklen und Immobilienverfügbarkeiten können Ungleichgewichte in der Portfoliostruktur nicht vermieden werden.

Es kann nicht zugesichert werden, dass die Ziele der Anlagepolitik erreicht werden.

Änderung der Vertragsbedingungen

Die Vertragsbedingungen können von der Kapitalanlagegesellschaft geändert werden. Änderungen der Vertragsbedingungen, mit Ausnahme der Regelungen zu den Verwaltungs- und sonstigen Kosten, bedürfen der vorherigen Zustimmung durch den Aufsichtsrat der Kapitalanlagegesellschaft und durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Die vorgesehenen Änderungen werden im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer Wirtschafts- oder Tageszeitung oder auf der Homepage der Kapitalanlagegesellschaft im Internet unter www.morganstanley-p2value.de bekannt gemacht und treten frühestens am Tag nach ihrer Bekanntgabe im elektronischen Bundesanzeiger in Kraft. Im Fall der Änderungen von Regelungen zu den Verwaltungs- und sonstigen Kosten bedürfen diese keiner vorherigen Zustimmung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und treten sechs Monate nach Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger in Kraft. Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze des Sondervermögens treten ebenfalls frühestens sechs Monate nach Bekanntmachung in Kraft und sind nur unter der Bedingung zulässig, dass die Kapitalanlagegesellschaft den Anlegern anbietet, ihre Anteile gegen Anteile an Sondervermögen mit vergleichbaren Anlagegrundsätzen kostenlos umzutauschen, sofern derartige Sondervermögen von der Kapitalanlagegesellschaft verwaltet werden.

Immobilien

[1] Die Kapitalanlagegesellschaft darf für das Sondervermögen folgende Immobilien erwerben:

- a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;
- b) Grundstücke im Zustand der Bebauung;
- c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe der Bestimmung a) bestimmt und geeignet sind;
- d) Erbbaurechte bzw. im Ausland belegene rechtlich und wirtschaftlich hiermit vergleichbare Rechte unter den Voraussetzungen der Bestimmungen a) bis c);
- e) andere Grundstücke, Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts.

[2] Die Kapitalanlagegesellschaft darf für das Sondervermögen im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 67 Abs. 2 Satz 3 InvG) Nießbrauchrechte an Grundstücken nach Maßgabe des Absatzes 1 Buchstabe a) erwerben, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.

[3] Die Kapitalanlagegesellschaft darf außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegene Immobilien im Sinne von Absatz 1 und 2 in den im Anhang zu § 2 Abs. 2 der „Besonderen Vertragsbedingungen“ genannten Staaten (maximal bis zur Höhe des dort jeweils angegebenen Anteils am Wert des Sondervermögens) erwerben, wenn

- a) eine angemessene regionale Streuung der Immobilien gewährleistet ist,
- b) in diesen Staaten die freie Übertragbarkeit der Immobilien gewährleistet und der Kapitalverkehr nicht beschränkt ist sowie
- c) die Wahrnehmung der Rechte und Pflichten der Depotbank gewährleistet ist.

Die Kapitalanlagegesellschaft wird vor einem etwaigen Erwerb im Rahmen der ihr obliegenden ordnungsgemäßen Geschäftsführung prüfen, ob die vorstehend genannten Voraussetzungen in vollem Umfang eingehalten sind.

Die Angaben im Anhang zu den „Besonderen Vertragsbedingungen“ können bezüglich der Staaten bzw. des jeweiligen maximalen Investitionsgrades geändert werden. Diese Änderungen bedürfen der Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

Die vorstehend in Ziffer 1, 2 und 3 dargelegten Anlagegrenzen dürfen in den ersten vier Jahren nach der Auflegung des Sondervermögens überschritten werden, wenn entweder ein Fall des § 74 S. 1 InvG vorliegt oder die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht der Gesellschaft eine Ausnahmegenehmigung nach § 74 S. 2 InvG erteilt hat.

[4] Keine der Immobilien darf zum Zeitpunkt ihres Erwerbs 15 % des Wertes des Sondervermögens überschreiten. Der Gesamtwert aller Immobilien, deren einzelner Wert mehr als 10 % des Wertes des Sondervermögens beträgt, darf 50 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, sodass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnung um die Darlehen erhöht.

Die vorstehend in Ziffer 4 dargelegten Anlagegrenzen dürfen gemäß § 73 S. 1 InvG in den ersten vier Jahren nach der Auflegung des Sondervermögens überschritten werden.

[5] Die Kapitalanlagegesellschaft darf für das Sondervermögen auch Gegenstände erwerben, die zur Bewirtschaftung von im Sondervermögen enthaltenen Vermögensgegenständen, insbesondere Immobilien, erforderlich sind.

[6] Über die im letzten Berichtszeitraum getätigten Anlagen in Immobilien und andere Vermögensgegenstände geben die jeweils aktuellen Jahres- bzw. Halbjahresberichte Auskunft.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

[1] Die Kapitalanlagegesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben und halten, auch wenn sie nicht die für eine Änderung des Gesellschaftsvertrages bzw. der Satzung der Immobilien-Gesellschaft erforderliche Stimmen und Kapitalmehrheit hat. Eine Immobilien-Gesellschaft in diesem Sinne ist eine Gesellschaft, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag bzw. ihrer Satzung

- a) in ihrem Unternehmensgegenstand auf die Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Kapitalanlagegesellschaft auch selbst für das Sondervermögen ausüben darf;

- b) nur solche Immobilien und Bewirtschaftungsgegenstände erwerben darf, die nach den Vertragsbedingungen unmittelbar für das Sondervermögen erworben werden dürfen (vgl. Seiten 16 und 17 dieses Verkaufsprospektes), sowie Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften;
- c) eine Immobilie oder eine Beteiligung an einer anderen Immobilien-Gesellschaft nur erwerben darf, wenn der dem Umfang der Beteiligung entsprechende Wert der Immobilie oder der Beteiligung an der anderen Immobilien-Gesellschaft 15 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.

[2] Des Weiteren setzt eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft u. a. voraus, dass durch die Rechtsform der Immobilien-Gesellschaft eine über die geleistete Einlage hinausgehende Nachschusspflicht ausgeschlossen ist.

[3] Die Einlagen der Gesellschafter einer Immobilien-Gesellschaft, an der die Kapitalanlagegesellschaft für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist, müssen voll eingezahlt sein.

[4] Beteiligt sich eine Immobilien-Gesellschaft an anderen Immobilien-Gesellschaften, so muss die Beteiligung unmittelbar oder mittelbar 100 % des Kapitals und der Stimmrechte betragen.

[5] Der Wert der Vermögensgegenstände aller Immobilien-Gesellschaften, an denen die Kapitalanlagegesellschaft für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist, darf 49 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Der Wert der Immobilien, die zum Vermögen von Immobilien-Gesellschaften gehören, an denen die Kapitalanlagegesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens nicht die für eine Änderung der Satzung bzw.

des Gesellschaftsvertrages erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit hat, darf 30 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten.

Die vorstehend in Ziffer 5 dargelegten Anlagegrenzen dürfen in den ersten vier Jahren nach der Auflegung des Sondervermögens überschritten werden, wenn entweder ein Fall des § 74 S. 1 InvG vorliegt oder die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht der Gesellschaft eine Ausnahmegenehmigung nach § 74 S. 2 InvG erteilt hat.

[6] Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, sodass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnungen um die Darlehen erhöht.

[7] Die Kapitalanlagegesellschaft darf einer Immobilien-Gesellschaft, an der sie für Rechnung eines Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, für Rechnung dieses Sondervermögens Darlehen gewähren, wenn die Konditionen marktgerecht und ausreichende Sicherheiten vorhanden sind. Ferner muss für den Fall der Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach der Veräußerung vereinbart werden. Die Kapitalanlagegesellschaft darf Immobilien-Gesellschaften insgesamt höchstens 25 % des Wertes des Sondervermögens, für dessen Rechnung sie die Beteiligungen hält, darlehensweise überlassen, wobei sichergestellt sein muss, dass die der einzelnen Immobilien-Gesellschaft von der Kapitalanlagegesellschaft gewährten Darlehen insgesamt höchstens 50 % des Wertes der von ihr gehaltenen Immobilien betragen. Diese Voraussetzungen gelten auch dann, wenn ein Dritter im Auftrag der Kapitalanlagegesellschaft der Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen im eigenen Namen für Rechnung des Sondervermögens gewährt.

Belastung mit einem Erbbaurecht

Immobilien können mit einem Erbbaurecht belastet werden. Durch die Neubestellung eines Erbbaurechtes darf der Gesamtwert der mit einem Erbbaurecht belasteten Immobilien, die für Rechnung des Sondervermögens gehalten werden, 10 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Die Verlängerung eines Erbbaurechtes gilt als Neubestellung. Diese Belastungen dürfen nur erfolgen, wenn unvorhersehbare Umstände die ursprünglich vorgesehene Nutzung der Immobilie verhindern oder wenn dadurch wirtschaftliche Nachteile für das Sondervermögen vermieden werden oder wenn dadurch eine wirtschaftlich sinnvolle Verwertung ermöglicht wird.

Risiken der Immobilieninvestitionen, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht

Immobilieninvestitionen unterliegen Risiken, die sich auf den Anteilwert durch Veränderungen bei den Erträgen, den Aufwendungen und dem Verkehrswert der Immobilien auswirken können. Dies gilt auch für Investitionen in Immobilien, die von Immobilien-Gesellschaften gehalten werden. Die nachstehend beispielhaft genannten Risiken stellen keine abschließende Aufzählung dar.

- Neben der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gibt es speziell im Grundbesitz liegende Risiken, wie Leerstände, Mietrückstände und Mietausfälle, die sich u. a. aus der Veränderung der Standortqualität oder der Mieterbonität ergeben können. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen

erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar sind. Zur Begrenzung dieser Risiken strebt die Kapitalanlagegesellschaft eine hohe Drittverwendungsfähigkeit der Immobilien und eine viele Branchen umfassende Mieterstruktur an. Durch laufende Instandhaltung und Modernisierung oder Umstrukturierung der Immobilien soll deren Wettbewerbsfähigkeit erhalten bzw. verbessert werden.

- Risiken aus Feuer- und Sturmschäden sowie Elementarschäden (Überschwemmung, Hochwasser, Erdbeben) sind international durch Versicherungen abgesichert, soweit entsprechende Versicherungskapazitäten vorhanden sind und dies wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten ist.
- Immobilien, speziell in Ballungsräumen, können möglicherweise einem Kriegs- und Terrorrisiko ausgesetzt sein. Ohne selbst von einem Terrorakt betroffen zu sein, kann eine Immobilie wirtschaftlich entwertet werden, wenn der Immobilienmarkt der betroffenen Gegend nachhaltig beeinträchtigt wird und die Mietersuche erschwert bzw. unmöglich ist. Auch Terrorismusrisiken werden durch Versicherungen abgesichert, soweit entsprechende Versicherungskapazitäten vorhanden sind und dies wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten ist.
- Risiken aus Altlasten (wie Bodenverunreinigungen, Asbest-Einbauten) werden insbesondere beim Erwerb von Immobilien sorgfältig geprüft (gegebenenfalls durch Einholung von entsprechenden Sachverständigengutachten). Trotz aller Sorgfalt sind Risiken dieser Art jedoch nicht vollständig auszuschließen.

- Bei der Projektentwicklung können sich Risiken z. B. durch Änderungen in der Bauleitplanung und Verzögerungen bei der Erteilung der Baugenehmigung ergeben. Baukostenerhöhungen und Fertigstellungsrisiken wird nach Möglichkeit durch entsprechende Regelungen mit den Vertragspartnern und durch deren sorgfältige Auswahl entgegengewirkt. Auf verbleibende Risiken ist hier jedoch ebenso hinzuweisen wie darauf, dass der Erfolg der Erstvermietung von der Nachfragesituation im Zeitpunkt der Fertigstellung abhängig ist.
- Immobilien können mit Baumängeln behaftet sein. Diese Risiken sind auch durch sorgfältige technische Prüfung des Objekts und gegebenenfalls Einholung von Sachverständigengutachten bereits vor dem Erwerb nicht vollständig auszuschließen.
- Beim Erwerb von Immobilien im Ausland sind Risiken, die sich aus der Belegenheit der Immobilien ergeben (z. B. abweichende Rechts- und Steuersysteme, unterschiedliche Interpretationen von Doppelbesteuerungsabkommen und Veränderungen der Wechselkurse), zu berücksichtigen. Auch sind bei ausländischen Immobilien das erhöhte Verwaltungsrisiko sowie etwaige technische Erschwernisse, einschließlich des Transferrisikos bei laufenden Erträgen oder Veräußerungserlösen, in Betracht zu ziehen. Zu berücksichtigen sind ebenfalls geopolitische Risiken sowie Risiken im Zusammenhang mit innerstaatlichen Konflikten. Des Weiteren können Risiken heterogener Staaten wie z. B. Vielvölkerstaaten oder Staaten mit vielen, sich teilweise auch feindlich gegenüberstehenden Religionsgemeinschaften bestehen. Für die Immobilienmärkte in Staaten mit geringerer Stabilität der politischen und sozialen Verhältnisse als in den EWR-Staaten können erhöhte Risiken bestehen. Diese Risiken betreffen häufig sogenannte Schwellenländer (z. B. einige südamerikanische oder asiatische Staaten), die sich in rascher Entwicklung befinden und dabei heftigen wirtschaftlichen, politischen und sozialen Schwankungen unterliegen können.
- Bei Veräußerung einer Immobilie können selbst bei Anwendung größter kaufmännischer Sorgfalt Gewährleistungsansprüche des Käufers oder sonstiger Dritter entstehen, für die das Sondervermögen haftet.
- Beim Erwerb von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind Risiken, die sich aus der Gesellschaftsform ergeben, Risiken im Zusammenhang mit dem möglichen Ausfall von Gesellschaftern und Risiken der Änderung der steuerrechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere, wenn die Immobilien-Gesellschaften ihren Sitz im Ausland haben. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Falle des Erwerbs von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften diese mit nur schwer erkennbaren Verpflichtungen belastet sein können. Schließlich kann es für den Fall der beabsichtigten Veräußerung der Beteiligung an einem ausreichend liquiden Sekundärmarkt fehlen.
- Immobilieninvestitionen im Ausland werden in aller Regel fremdfinanziert. Dies erfolgt einerseits zur Währungsabsicherung (Kreditgewährung in der Fremdwährung des Belegenheitsstaates) und/oder zur Erzielung eines Leverage-Effektes (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der Objektrendite aufgenommen wird). Da das Sondervermögen im Ausland steuerpflichtig ist, können die Darlehenszinsen dort steuerlich geltend gemacht werden. Bei in Anspruch genommener Fremdfinanzierung wirken sich Wertänderungen der Immobilien verstärkt auf das

eingesetzte Eigenkapital des Sondervermögens aus, bei einer 50%igen Kreditfinanzierung etwa verdoppelt sich die Wirkung eines Mehr- oder Minderwertes der Immobilie auf das eingesetzte Fondskapital im Vergleich zu einer vollständigen Eigenkapitalfinanzierung. Wertänderungen haben somit bei Nutzung von Fremdfinanzierungen – im Ausland häufig der Fall – eine größere Bedeutung als bei eigenfinanzierten Objekten. Der Anleger profitiert damit stärker von Mehrwerten und wird stärker von Minderwerten belastet als bei einer vollständigen Eigenfinanzierung.

- Eine umfangreiche Fremdfinanzierung von Immobilien verringert außerdem die Möglichkeiten, im Falle von kurzfristigen Liquiditätsengpässen, z. B. infolge massiver Anteilrückgaben, die notwendigen Mittel durch Objektverkäufe oder kurzfristige Kreditaufnahmen zu beschaffen. Das Risiko, dass die Rücknahme der Anteile ausgesetzt werden muss (vgl. Seite 41 dieses Prospektes), steigt somit.
- Bei Belastung einer Immobilie mit einem Erbbaurecht besteht das Risiko, dass der Erbbauberechtigte seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, insbesondere den Erbbauzins nicht zahlt. In diesem und in anderen Fällen kann es zu einem vorzeitigen Heimfall des Erbbaurechts kommen. Die Kapitalanlagegesellschaft muss dann eine andere wirtschaftliche Nutzung der Immobilie anstreben, was im Einzelfall schwierig sein kann. Dies gilt sinngemäß auch für den Heimfall nach Vertragsablauf. Schließlich können die Belastungen der Immobilie mit einem Erbbaurecht die Fungibilität einschränken, das heißt, die Immobilie lässt sich möglicherweise nicht so leicht veräußern wie ohne eine derartige Belastung.

Liquiditätsanlagen

Neben dem Erwerb von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind auch Liquiditätsanlagen zulässig und vorgesehen.

Die Kapitalanlagegesellschaft darf höchstens 49% des Wertes des Sondervermögens (Höchstliquidität) halten in

- Bankguthaben;
- Geldmarktinstrumenten;
- Wertpapieren, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;
- Investmentanteilen nach Maßgabe des § 50 InvG oder Anteilen an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 50 Abs. 1 Satz 2 InvG, die nach ihren Vertragsbedingungen ausschließlich in die unter Spiegelstrich 1 bis 3 genannten Bankguthaben, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere investieren dürfen;
- Wertpapieren, die an einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 des Wertpapierhandelsgesetzes zum Handel zugelassen sind, oder festverzinslichen Wertpapieren, soweit diese einen Betrag von 5% des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten, und zusätzlich

- Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbare Anteile ausländischer juristischer Personen, die an einem der in § 47 Abs. 1 Nr. 1 und 2 InvG genannten Märkte zugelassen oder in diesen einbezogen sind, soweit der Wert dieser Aktien oder Anteile einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreitet und die in Artikel 2 Abs. 1 der Richtlinie 2007/16/EG genannten Kriterien erfüllt sind.

Bei der Berechnung der Höchstliquiditätsgrenze sind folgende gebundene Mittel abzuziehen:

- die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigten Mittel;
- die für die nächste Ausschüttung vorgesehenen Mittel;
- die zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus rechtswirksam geschlossenen Grundstückskaufverträgen, aus Darlehensverträgen, die für die bevorstehenden Anlagen in bestimmte Immobilien und für bestimmte Baumaßnahmen erforderlich werden, sowie aus Bauverträgen erforderlichen Mittel, sofern die Verbindlichkeiten in den folgenden zwei Jahren fällig werden.

BANKGUTHABEN

Anlagen in Bankguthaben dürfen von der Kapitalanlagegesellschaft entsprechend den gesetzlichen Vorschriften (§§ 66, 49 InvG) nur bei Kreditinstituten mit Sitz in einem Staat der Europäischen Union oder des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum getätigt werden. Bei einem Kreditinstitut in einem anderen Staat dürfen nur dann Guthaben gehalten werden, wenn die Bankaufsichtsbestimmungen in diesem Staat nach Auffassung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht denjenigen in der EU gleichwertig sind.

Die Kapitalanlagegesellschaft darf nur bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen.

GELDMARKTINSTRUMENTE

Geldmarktinstrumente sind Instrumente, die üblicherweise auf dem Geldmarkt gehandelt werden, sowie verzinsliche Wertpapiere, die zum Zeitpunkt ihres Erwerbs für das Sondervermögen eine Laufzeit bzw. Restlaufzeit von höchstens 397 Tagen haben. Sofern ihre Laufzeit länger als zwölf Monate ist, muss ihre Verzinsung regelmäßig, mindestens einmal in 397 Tagen, marktgerecht angepasst werden. Geldmarktinstrumente sind außerdem verzinsliche Wertpapiere, deren Risikoprofil dem der eben beschriebenen Papiere entspricht.

Für das Sondervermögen dürfen Geldmarktinstrumente nur erworben werden:

[1] wenn sie an einer Börse in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum Handel zugelassen oder dort an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind,

[2] wenn sie an einer der von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zugelassenen Börsen zum Handel zugelassen oder an einem der von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zugelassenen organisierten Märkte zugelassen oder in diesen einbezogen sind,

[3] wenn sie von den Europäischen Gemeinschaften, dem Bund, einem Sondervermögen des Bundes, einem Land, einem anderen Mitgliedstaat oder einer anderen zentralstaatlichen, regionalen oder lokalen Gebietskörperschaft oder von einer Zentralbank eines Mitgliedstaats der Europäischen Union oder eines Vertragsstaats des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, der Europäischen Zentralbank oder der Europäischen Investitionsbank, einem Drittstaat oder, sofern dieser ein Bundesstaat ist, einem Gliedstaat dieses Bundesstaates oder von einer internationalen öffentlich-rechtlichen Einrichtung, der mindestens ein Mitgliedstaat der Europäischen Union angehört, begeben oder garantiert werden,

[4] wenn sie von einem Unternehmen begeben werden, dessen Wertpapiere auf den unter Nummern 1 und 2 bezeichneten Märkten gehandelt werden,

[5] wenn sie von einem Kreditinstitut, das nach dem Europäischen Gemeinschaftsrecht festgelegten Kriterien einer Aufsicht unterstellt ist, oder einem Kreditinstitut, das Aufsichtsbestimmungen, die nach Auffassung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht denjenigen des Gemeinschaftsrechts gleichwertig sind, unterliegt und diese einhält, begeben oder garantiert werden,

[6] wenn sie von anderen Emittenten begeben werden und es sich bei dem jeweiligen Emittenten handelt

a) um ein Unternehmen mit einem Eigenkapital von mindestens 10 Mio. EUR, das seinen Jahresabschluss nach den Vorschriften der Vierten Richtlinie 78/660/EWG des Rates vom 25. Juli 1978 über den Jahresabschluss von Gesellschaften bestimmter Rechtsformen, die zuletzt durch Artikel 49 der Richtlinie 2006/43/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. Mai 2006 geändert worden ist, erstellt und veröffentlicht,

b) um einen Rechtsträger, der innerhalb einer eine oder mehrere börsennotierte Gesellschaften umfassenden Unternehmensgruppe für die Finanzierung dieser Gruppe zuständig ist, oder

c) um einen Rechtsträger, der die wertpapiermäßige Unterlegung von Verbindlichkeiten durch Nutzung einer von der Bank eingeräumten Kreditlinie finanzieren soll. Für die wertpapiermäßige Unterlegung und die von der Bank eingeräumte Kreditlinie gilt Artikel 7 der Richtlinie 2007/16/EG.

Sämtliche genannten Geldmarktinstrumente dürfen nur erworben werden, wenn sie die Voraussetzungen des Artikels 4 Abs. 1 und 2 der Richtlinie 2007/16/EG erfüllen. Für Geldmarktinstrumente im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 und 2 gilt zusätzlich Artikel 4 Abs. 3 der Richtlinie 2007/16/EG.

Für Geldmarktinstrumente im Sinne des Absatzes 1 Nr. 3 bis 6 müssen ein ausreichender Einlagen- und Anleger-schutz bestehen, z. B. in Form eines Investmentgrade-Ratings, und zusätzlich die Kriterien des Artikels 5 der Richtlinie 2007/16/EG erfüllt sein. Als „Investmentgrade“ bezeichnet man eine Benotung mit „BBB“ bzw. „Baa“ oder besser im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung durch eine Ratingagentur. Für den Erwerb von Geldmarktinstrumenten, die von einer regionalen oder lokalen Gebietskörperschaft eines Mitgliedstaates der Europäischen Union oder von einer internationalen öffentlich-rechtlichen Einrichtung im Sinne des Absatzes 1 Nr. 3 begeben werden, aber weder von diesem Mitgliedstaat oder, wenn dieser ein Bundesstaat ist, einem Gliedstaat dieses Bundesstaates garantiert werden, und für den

Erwerb von Geldmarktinstrumenten nach Absatz 1 Nr. 4 und 6 gilt Artikel 5 Absatz 2 der Richtlinie 2007/16/EG; für den Erwerb aller anderen Geldmarktinstrumente nach Absatz 1 Nr. 3 außer Geldmarktinstrumenten, die von der Europäischen Zentralbank oder der Zentralbank eines Mitgliedstaates der Europäischen Union begeben oder garantiert wurden, gilt Artikel 5 Absatz 4 der Richtlinie 2007/16/EG. Für den Erwerb von Geldmarktinstrumenten nach Absatz 1 Nr. 5 gelten Artikel 5 Absatz 3 und, wenn es sich um Geldmarktinstrumente handelt, die von einem Kreditinstitut, das Aufsichtsbestimmungen, die nach Auffassung der Bundesanstalt denjenigen des Europäischen Gemeinschaftsrechts gleichwertig sind, unterliegt und diese einhält, begeben oder garantiert werden, Artikel 6 der Richtlinie 2007/16/EG.

Bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens darf die Kapitalanlagegesellschaft auch in Geldmarktinstrumente von Ausstellern investieren, die die vorstehend genannten Voraussetzungen nicht erfüllen.

Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente

Wertpapiere und Geldmarktinstrumente eines Ausstellers dürfen nur bis zu 5 % des Wertes des Sondervermögens erworben werden. Im Einzelfall dürfen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere desselben Ausstellers bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens erworben werden.

Dabei darf der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente dieser Aussteller 40 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen.

Die Gesellschaft darf höchstens 20 % des Wertes des Sondervermögens in eine Kombination aus folgenden Vermögensgegenständen anlegen:

- von ein und derselben Einrichtung begebene Wertpapiere und Geldmarktinstrumente,
- Einlagen bei dieser Einrichtung,
- Anrechnungsbeträgen für das Kontrahentenrisiko der mit dieser Einrichtung eingegangenen Geschäfte in Derivaten, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einem anderen organisierten Markt einbezogen sind.

Bei öffentlichen Ausstellern im Sinne des § 60 Abs. 2 InvG (Seite 25 dieses Prospektes) darf eine Kombination der in Satz 1 genannten Vermögensgegenstände 35 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Die jeweiligen Einzelobergrenzen bleiben von dieser Kombinationsgrenze unberührt.

Die Anrechnungsbeträge von Wertpapieren und Geldmarktinstrumenten eines Emittenten auf die vorstehend genannten Grenzen können durch den Einsatz von marktgegenläufigen Derivaten, welche Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente desselben Emittenten zum Basiswert haben, reduziert werden. Das bedeutet, dass für Rechnung des Sondervermögens auch über die vorgenannten Grenzen hinaus Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente eines Ausstellers erworben werden dürfen, wenn das dadurch gesteigerte Ausstellerrisiko durch Absicherungsgeschäfte wieder gesenkt wird.

Die Kapitalanlagegesellschaft darf in Schuldverschreibungen, Schuldscheindarlehen und Geldmarktinstrumente folgender Aussteller jeweils bis zu 35 % des Wertes des Sondervermögens anlegen: Bund, Länder, Europäische Gemeinschaften, Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder deren Gebietskörperschaften, andere Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, Drittstaaten oder internationale Organisationen, denen mindestens ein Mitgliedstaat der Europäischen Union angehört.

In Pfandbriefen und Kommunalschuldverschreibungen sowie Schuldverschreibungen, die von Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ausgegeben worden sind, darf die Kapitalanlagegesellschaft jeweils bis zu 25 % des Wertes des Sondervermögens anlegen, wenn die Kreditinstitute aufgrund gesetzlicher Vorschriften zum Schutz der Inhaber dieser Schuldverschreibungen einer besonderen öffentlichen Aufsicht unterliegen und die mit der Ausgabe der Schuldverschreibungen aufgenommenen Mittel nach den gesetzlichen Vorschriften in Vermögenswerten angelegt werden, die während der gesamten Laufzeit der Schuldverschreibungen die sich aus ihnen ergebenden Verbindlichkeiten ausreichend decken und die bei einem Ausfall des Ausstellers vorrangig für die fällig werdenden Rückzahlungen und die Zahlung der Zinsen bestimmt sind.

Mindestliquidität

Die Kapitalanlagegesellschaft hat sicherzustellen, dass von den Liquiditätsanlagen ein Betrag, der mindestens 5 % des Wertes des Sondervermögens entspricht, täglich verfügbar ist (Mindestliquidität).

Risiken bei Liquiditätsanlagen

Sofern das Sondervermögen im Rahmen seiner Liquiditätsanlagen Wertpapiere, Geldmarktinstrumente oder Investmentanteile hält, ist zu beachten, dass diese Anlagen neben den Chancen auf Wertsteigerungen auch Risiken enthalten. Die Kurse der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente können gegenüber dem Einstandspreis fallen, beispielsweise aufgrund der Entwicklung der Geld- und Kapitalmärkte oder besonderer Entwicklungen der Aussteller. Dies gilt sinngemäß auch für die Anteilwertentwicklung der Investmentanteile.

Festverzinsliche Wertpapiere werden in ihrer Kursentwicklung von den Entwicklungen des Kapitalmarktes beeinflusst, das heißt, bei steigenden Kapitalmarktzinsen werden festverzinsliche Wertpapiere Kursverluste erleiden. Diese Kursänderungen sind auch abhängig von den Laufzeiten festverzinslicher Wertpapiere. In der Regel haben festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten geringere Kursrisiken als festverzinsliche Wertpapiere mit längeren Laufzeiten; dafür sind in der Regel geringere Renditen zu erwarten. Bei Liquiditätsanlagen in ausländischer Währung sind zusätzliche Wechselkursrisiken und Transferrisiken zu beachten.

Wertpapiere, deren Wert in Abhängigkeit von der Entwicklung eines Basiswertes bestimmt wird, bergen neben dem Ausfallrisiko ihres jeweiligen Emittenten die spezifischen Risiken des Basiswertes. Dieser Basiswert kann Immobilienrisiken, aber auch andere Risiken beinhalten.

Für Sondervermögen, die ihrerseits in Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente investieren, gelten die vorstehend aufgeführten Risiken entsprechend.

Aktien enthalten neben den Chancen auf Kurssteigerung auch Risiken; sie unterliegen dem nicht vorhersehbaren Einfluss der Entwicklung der Kapitalmärkte und der besonderen Entwicklung der jeweiligen Aussteller. Auch bei sorgfältiger Auswahl der Aktien kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verluste durch Kursschwankungen oder Vermögensverfall von Ausstellern eintreten.

Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen

Die Kapitalanlagegesellschaft darf für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger Kredite bis zur Höhe von 50 % der Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Immobilien aufnehmen, soweit die Kreditaufnahme mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist. Darüber hinaus darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10 % des Wertes des Sondervermögens aufnehmen. Hierbei sind Beträge, die die Gesellschaft als Pensionsgeber im Rahmen eines Pensionsgeschäftes erhalten hat, anzurechnen. Eine Kreditaufnahme darf nur erfolgen, wenn die Bedingungen marktüblich sind und die Depotbank der Kreditaufnahme zustimmt.

Soweit die Kosten für die Kreditaufnahme über der Rendite von Immobilien liegen, wird das Anlageergebnis beeinträchtigt. Dennoch können besondere Umstände für eine Kreditaufnahme sprechen, wie die Erhaltung einer langfristigen Ertrags- und Wertentwicklungsquelle bei nur kurzfristigen Liquiditätseingüssen oder steuerliche Erwägungen oder die Begrenzung von Wechselkursrisiken im Ausland.

Die Kapitalanlagegesellschaft darf zum Sondervermögen gehörende Immobilien belasten bzw. Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Immobilien beziehen, abtreten sowie belasten, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und wenn die Depotbank diesen Maßnahmen zustimmt, weil sie die dafür vorgesehenen Bedingungen als marktüblich erachtet. Sie darf auch mit dem Erwerb von Immobilien im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen. Insgesamt dürfen die Belastungen 50 % des Verkehrswertes aller im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten. Belastungen im Zusammenhang mit der Aussetzung der Anteilrücknahme gemäß § 12 Abs. 4 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ und Erbbauzinsen bleiben unberücksichtigt.

Derivate zu Absicherungszwecken

Die Kapitalanlagegesellschaft kann im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens Derivate einsetzen. Sie darf – der Art und dem Umfang der eingesetzten Derivate entsprechend – zur Ermittlung der Auslastung der nach § 51 Abs. 2 InvG festgesetzten Marktrisikoobergrenze für den Einsatz von Derivaten entweder den einfachen oder den qualifizierten Ansatz im Sinne der Derivate-Verordnung (DerivateV) nutzen.

[1] Sofern die Kapitalanlagegesellschaft den einfachen Ansatz nutzt, darf sie nur in Derivate investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“, und Immobilien, die gemäß § 2 Abs. 1 der „Besonderen Vertragsbedingungen“ erworben werden dürfen, abgeleitet sind. Hierbei beschränkt sie sich entsprechend § 6 Abs. 2 der DerivateV darauf, ausschließlich die folgenden Grundformen von Derivaten oder Kombinationen aus diesen Derivaten oder Kombinationen aus Vermögensgegenständen, die für das Sondervermögen erworben werden dürfen, mit diesen Derivaten im Sondervermögen einzusetzen:

- a) Terminkontrakte auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1 der „Besonderen Vertragsbedingungen“, auf Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen;
- b) Optionen oder Optionsscheine auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1 der „Besonderen Vertragsbedingungen“, auf Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen und auf Terminkontrakte nach Buchstabe a), wenn sie die folgenden Eigenschaften aufweisen:
 - aa) eine Ausübung ist entweder während der gesamten Laufzeit oder zum Ende der Laufzeit möglich und
 - bb) der Optionswert hängt zum Ausübungszeitpunkt linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen Basispreis und Marktpreis des Basiswertes ab und wird null, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;

- c) Zinsswaps, Währungsswaps oder Zins-Währungsswaps;
- d) Optionen auf Swaps nach Buchstabe c), sofern sie die in Buchstabe b) unter Buchstaben aa) und bb) beschriebenen Eigenschaften aufweisen (Swaptions);
- e) Credit Default-Swaps auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1 der „Besonderen Vertragsbedingungen“, sofern sie ausschließlich und nachvollziehbar der Absicherung des Kreditrisikos von genau zuordenbaren Vermögensgegenständen des Sondervermögens dienen.

Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß § 6 Abs. 2 Buchstabe d) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ dürfen nicht abgeschlossen werden.

Wenn die Kapitalanlagegesellschaft bei der Ermittlung des Marktrisikopotenzials für den Einsatz der Derivate den einfachen Ansatz im Sinne der Derivate-Verordnung anwendet, gilt Folgendes: Der anzurechnende Wert für

Finanzterminkontrakte bemisst sich nach dem Kontraktwert, multipliziert mit dem börsentäglich ermittelten Terminpreis;

- Optionen oder Optionsscheine, deren Basiswert ein Wertpapier, ein Geldmarktinstrument oder ein Derivat ist, bemisst sich nach dem Wert der Basiswerte, die Gegenstand des Optionsrechtes sind (Underlying);

- Optionen oder Optionsscheine, deren Basiswert Zinsen, Wechselkurse oder Währungen sind, bemisst sich nach dem Wert des Underlyings, multipliziert mit dem in den Optionsbedingungen festgelegten Multiplikator.
- Darüber hinaus sind die ermittelten Werte mit dem zugehörigen Delta zu multiplizieren. Dieses Delta ist das Verhältnis der Veränderung des Wertes des Derivates zu einer nur als geringfügig angenommenen Veränderung des Wertes des Underlyings.

[2] Sofern die Kapitalanlagegesellschaft den qualifizierten Ansatz nutzt, darf sie – vorbehaltlich eines geeigneten Risikomanagementsystems – zu Absicherungszwecken in jegliche Derivate investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ erworben werden dürfen, oder Immobilien, die gemäß § 2 Abs. 1 der „Besonderen Vertragsbedingungen“ erworben werden dürfen, oder von Zinssätzen, Wechselkursen oder Währungen abgeleitet sind. Hierzu zählen insbesondere Optionen, Finanzterminkontrakte und Swaps sowie Kombinationen hieraus. Unter keinen Umständen darf die Kapitalanlagegesellschaft bei den vorgenannten Geschäften von den in den „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ und „Besonderen Vertragsbedingungen“ und in diesem Prospekt genannten Anlagezielen abweichen.

Wendet die Kapitalanlagegesellschaft bei der Ermittlung des Marktrisikopotenzials für den Einsatz der Derivate den qualifizierten Ansatz im Sinne der Derivate-Verordnung an, werden die mit dem Einsatz von Derivaten verbundenen Risiken durch ein Risikomanagementverfahren

gesteuert, das es erlaubt, das mit der Anlageposition verbundene Risiko sowie den jeweiligen Anteil am Gesamtrisikoprofil des Anlageportfolios jederzeit zu überwachen.

[3] Bei der Ermittlung des Marktrisikopotenzials wendet die Kapitalanlagegesellschaft derzeit den einfachen Ansatz im Sinne der Derivate-Verordnung an. Sie darf allerdings nach § 7 der Derivate-Verordnung jederzeit vom einfachen zum qualifizierten Ansatz wechseln. Der Wechsel zum qualifizierten Ansatz bedarf nicht der Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, die Kapitalanlagegesellschaft hat den Wechsel jedoch unverzüglich der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht anzuzeigen und im nächstfolgenden Halbjahres- oder Jahresbericht bekannt zu machen.

[4] Geschäfte über Derivate dürfen nur zu Zwecken der Absicherung von im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenständen, Zinsänderungs- und Währungsrisiken sowie zur Absicherung von Mietforderungen getätigt werden. Das Investmentgesetz und die Derivate-Verordnung sehen die Möglichkeit vor, das Marktrisikopotenzial eines Sondervermögens durch den Einsatz von Derivaten zu verdoppeln. Unter dem Marktrisiko versteht man das Risiko, das sich aus der ungünstigen Entwicklung von Marktpreisen für das Sondervermögen ergibt. Da das Sondervermögen „Morgan Stanley P2 Value“ Derivate nur zu Absicherungszwecken einsetzen darf, kommt eine entsprechende Hebelung hier grundsätzlich nicht infrage.

OPTIONSGESCHÄFTE

Die Kapitalanlagegesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens im Rahmen der Anlagegrundsätze zu Absicherungszwecken am Optionshandel teilnehmen. Das heißt, sie darf von einem Dritten gegen Entgelt (Optionsprämie) das Recht erwerben, während einer bestimmten Zeit oder am Ende eines bestimmten Zeitraumes zu einem von vornherein vereinbarten Preis (Basispreis) z. B. die Abnahme von Wertpapieren oder die Zahlung eines Differenzbetrages zu verlangen. Sie darf auch entsprechende Rechte gegen Entgelt von Dritten erwerben.

Soweit die Kapitalanlagegesellschaft den qualifizierten Ansatz nach der Derivate-Verordnung anwendet, darf die Kapitalanlagegesellschaft derartige Geschäfte insbesondere auf der Basis von Investmentanteilen tätigen, die sie direkt für das Sondervermögen erwerben dürfte. Das heißt, sie darf das Recht erwerben, zu einem bestimmten, von vornherein vereinbarten Preis Anteile an anderen Sondervermögen zu erwerben oder zu veräußern. Sie darf entsprechende Rechte auch an Dritte verkaufen.

Im Einzelnen gilt Folgendes:

Der Kauf einer Verkaufsoption (Wählerposition in Geld – Long Put) berechtigt den Käufer, gegen Zahlung einer Prämie vom Verkäufer die Abnahme bestimmter Vermögensgegenstände zum Basispreis oder die Zahlung eines entsprechenden Differenzbetrages zu verlangen. Durch den Kauf solcher Verkaufsoptionen können z. B. im Fonds befindliche Wertpapiere innerhalb der Optionsfrist gegen Kursverluste gesichert werden. Fallen die Wertpapiere unter den Basispreis, so können die Verkaufsoptionen aus-

geübt und damit über dem Marktpreis liegende Veräußerungserlöse erzielt werden. Anstatt die Option auszuüben, kann die Kapitalanlagegesellschaft das Optionsrecht auch mit Gewinn veräußern.

Dem steht das Risiko gegenüber, dass die gezahlten Optionsprämien verloren gehen, wenn eine Ausübung der Verkaufsoptionen zum vorher festgelegten Basispreis wirtschaftlich nicht sinnvoll erscheint, da die Kurse entgegen den Erwartungen nicht gefallen sind. Derartige Kursänderungen der dem Optionsrecht zugrunde liegenden Wertpapiere können den Wert des Optionsrechtes überproportional bis hin zur Wertlosigkeit mindern. Angesichts der begrenzten Laufzeit kann nicht darauf vertraut werden, dass sich der Preis der Optionsrechte rechtzeitig wieder erholen wird. Bei den Gewinnerwartungen müssen die mit dem Erwerb sowie der Ausübung oder dem Verkauf der Option bzw. dem Abschluss eines Gegengeschäftes (Glattstellung) verbundenen Kosten berücksichtigt werden. Erfüllen sich die Erwartungen nicht, sodass die Kapitalanlagegesellschaft auf Ausübung verzichtet, verfällt das Optionsrecht mit Ablauf seiner Laufzeit.

TERMINKONTRAKTE

Terminkontrakte sind für beide Vertragspartner unbedingt verpflichtende Vereinbarungen, zu einem bestimmten Zeitpunkt, dem Fälligkeitsdatum, oder innerhalb eines bestimmten Zeitraumes eine bestimmte Menge eines bestimmten Basiswertes (z. B. Anleihen, Aktien) zu einem im Voraus vereinbarten Preis (Ausübungspreis) zu kaufen bzw. zu verkaufen. Dies geschieht in der Regel durch Vereinnahmung oder Zahlung der Differenz zwischen dem Ausübungspreis und dem Marktpreis im Zeitpunkt der Glattstellung bzw. Fälligkeit des Geschäftes.

Die Kapitalanlagegesellschaft kann z. B. Wertpapierbestände des Sondervermögens durch Verkäufe von Terminkontrakten auf diese Wertpapiere für die Laufzeit der Kontrakte absichern.

Soweit die Kapitalanlagegesellschaft den qualifizierten Ansatz nach der Derivate-Verordnung anwendet, darf die Kapitalanlagegesellschaft für Rechnung des Sondervermögens insbesondere Terminkontrakte über Investmentanteile abschließen, die sie direkt für das Sondervermögen erwerben dürfte. Das heißt, sie kann sich verpflichten, zu einem bestimmten Zeitpunkt oder binnen eines gewissen Zeitraumes eine bestimmte Menge von Anteilen an einem anderen Sondervermögen für einen bestimmten Preis zu kaufen oder zu verkaufen.

Sofern die Kapitalanlagegesellschaft Geschäfte dieser Art abschließt, muss das Sondervermögen, wenn sich die Erwartungen der Kapitalanlagegesellschaft nicht erfüllen, die Differenz zwischen dem bei Abschluss zugrunde gelegten Kurs und dem Marktkurs im Zeitpunkt der Glattstellung bzw. Fälligkeit des Geschäftes tragen. Hierin liegt der Verlust für das Sondervermögen. Das Verlustrisiko ist im Vorhinein nicht bestimmbar und kann über etwaige geleistete Sicherheiten hinausgehen. Daneben ist zu berücksichtigen, dass der Verkauf von Terminkontrakten und gegebenenfalls der Abschluss eines Gegengeschäfts (Glattstellung) mit Kosten verbunden sind.

SWAPS

Die Kapitalanlagegesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens im Rahmen der Anlagegrundsätze zu Absicherungszwecken

- Zins-,
- Währungs- und
- Credit Default-Swapgeschäfte

abschließen. Swapgeschäfte sind Tauschverträge, bei denen die dem Geschäft zugrunde liegenden Zahlungsströme oder Risiken zwischen den Vertragspartnern ausgetauscht werden. Verlaufen die Kurs- oder Wertveränderungen der dem Swap zugrunde liegenden Basiswerte entgegen den Erwartungen der Kapitalanlagegesellschaft, so können dem Sondervermögen Verluste aus dem Geschäft entstehen.

SWAPTIONS

Swaptions sind Optionen auf Swaps. Eine Swaption ist das Recht, nicht aber die Verpflichtung, zu einem bestimmten Zeitpunkt oder innerhalb einer bestimmten Frist in einen hinsichtlich der Konditionen genau spezifizierten Swap einzutreten.

CREDIT DEFAULT-SWAPS

Credit Default-Swaps sind Kreditderivate, die es ermöglichen, ein potenzielles Kreditausfallvolumen auf andere zu übertragen. Im Gegenzug zur Übernahme des Kreditausfallrisikos zahlt der Verkäufer des Risikos eine Prämie an seinen Vertragspartner. Im Übrigen gelten die Ausführungen zu Swaps entsprechend.

IN WERTPAPIEREN VERBRIEFTE DERIVATE

Die Kapitalanlagegesellschaft kann Derivate auch erwerben, wenn diese in Wertpapieren verbrieft sind. Dabei können die Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, auch nur teilweise in Wertpapieren enthalten sein. Die vorstehenden Aussagen zu Chancen und Risiken gelten auch für solche verbrieften Derivate entsprechend, jedoch mit der Maßgabe, dass das Verlustrisiko bei verbrieften Derivaten auf den Wert des Wertpapiers beschränkt ist.

NOTIERTE UND NICHTNOTIERTE DERIVATE

Die Kapitalanlagegesellschaft darf Geschäfte tätigen, die zum Handel an einer Börse zugelassene oder in einen anderen organisierten Markt einbezogene Derivate zum Gegenstand haben.

Geschäfte, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassene oder in einen anderen organisierten Markt einbezogene Derivate zum Gegenstand haben (OTC-Geschäfte), dürfen nur mit geeigneten Kreditinstituten und Finanzdienstleistungsinstituten auf der Grundlage standardisierter Rahmenverträge getätigt werden. Die besonderen Risiken dieser individuellen Geschäfte liegen im Fehlen eines organisierten Marktes und damit der Veräußerungsmöglichkeit an Dritte. Eine Glattstellung eingegangener Verpflichtungen kann aufgrund der individuellen Vereinbarung schwierig oder mit erheblichen Kosten verbunden sein.

Bei außerbörslich gehandelten Derivaten wird das Kontrahentenrisiko bezüglich eines Vertragspartners auf 5 % des Wertes des Sondervermögens beschränkt. Ist der Vertragspartner ein Kreditinstitut mit Sitz in der Europäischen Union, dem Europäischen Wirtschaftsraum oder einem Drittstaat mit vergleichbarem Aufsichtsniveau, so darf das Kontrahentenrisiko bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens betragen. Außerbörslich gehandelte Derivatgeschäfte, die mit einer zentralen Clearingstelle einer Börse oder eines anderen organisierten Marktes als Vertragspartner abgeschlossen werden, werden auf die Kontrahentengrenzen nicht angerechnet, wenn die Derivate einer täglichen Bewertung zu Marktkursen mit täglichem Margin-Ausgleich unterliegen. Das Risiko der Bonität des Kontrahenten wird dadurch deutlich reduziert, jedoch nicht eliminiert.

IMMOBILIEN ALS BASISWERT FÜR DERIVATGESCHÄFTE

Die Kapitalanlagegesellschaft darf für das Sondervermögen auch Derivatgeschäfte tätigen, die auf einer für das Sondervermögen erwerbbarer Immobilie oder auf der Entwicklung der Erträge aus einer solchen Immobilie basieren. Durch solche Geschäfte ist es der Kapitalanlagegesellschaft insbesondere möglich, Miet- und andere Erträge aus für das Sondervermögen gehaltenen Immobilien gegen Ausfall- und Währungskursrisiken abzusichern.

WÄHRUNGSRISEN UND DERIVATGESCHÄFTE ZU DEREN ABSICHERUNG

Bei der Anlage in Fremdwährung und bei Geschäften in Fremdwährung bestehen Währungsrisiken und -risiken. Auch ist zu berücksichtigen, dass Anlagen in Fremdwährung einem sogenannten Transferrisiko unterliegen. Die Kapitalanlagegesellschaft darf zur Währungskurssicherung von in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenständen und Mietforderungen für Rechnung des Sondervermögens Derivatgeschäfte auf der Basis von Währungen oder Wechselkursen tätigen.

Diese Währungskurssicherungsgeschäfte, die in der Regel nur Teile des Fondsvermögens absichern, dienen dazu, Währungskursrisiken zu vermindern. Sie können aber nicht ausschließen, dass Währungskursänderungen trotz möglicher Kurssicherungsgeschäfte die Entwicklung des Sondervermögens negativ beeinflussen. Die bei Währungskurssicherungsgeschäften entstehenden Kosten und eventuellen Verluste vermindern das Ergebnis des Sondervermögens.

Die Kapitalanlagegesellschaft muss bei Währungskursrisiken, die 30 % des Wertes des Sondervermögens übersteigen, von diesen Möglichkeiten Gebrauch machen. Darüber hinaus wird die Kapitalanlagegesellschaft diese Möglichkeiten nutzen, wenn und soweit sie dies im Interesse der Anleger für geboten hält.

Zusammenfassung der Verlustrisiken bei Derivatgeschäften

Da den Gewinnchancen aus Geschäften mit Derivaten hohe Verlustrisiken gegenüberstehen, müssen die Anleger zur Kenntnis nehmen, dass

- die z. B. aus Termingeschäften erworbenen befristeten Rechte verfallen oder eine Wertminderung erleiden können;
- das Verlustrisiko nicht bestimmbar sein und auch über etwaige geleistete Sicherheiten hinausgehen kann;
- Geschäfte, mit denen die Risiken aus eingegangenen Derivatgeschäften ausgeschlossen oder eingeschränkt werden sollen, möglicherweise nicht oder nur zu einem verlustbringenden Marktpreis getätigt werden können;
- sich das Verlustrisiko erhöht, wenn zur Erfüllung von Verpflichtungen aus Derivatgeschäften Kredit in Anspruch genommen wird oder die Verpflichtung aus Derivatgeschäften oder die hieraus zu beanspruchende Gegenleistung auf ausländische Währung oder eine Rechnungseinheit lautet.

Bei der Ausübung von Derivatgeschäften, die aus einer Kombination zweier Grundformen bestehen (z. B. Optionsgeschäfte auf Finanzterminkontrakte) können zusätzliche Risiken entstehen, die sich nach dem dann

zustande gekommenen Kontrakt richten und weit über dem ursprünglichen Einsatz, z. B. in Gestalt des für ein Optionsgeschäft gezahlten Preises, liegen können.

Bei OTC-Geschäften treten folgende zusätzliche Risiken auf:

- es fehlt ein organisierter Markt, was zu Problemen bei der Veräußerung des am OTC-Markt erworbenen Derivates an Dritte führen kann; eine Glattstellung eingegangener Verpflichtungen kann aufgrund der individuellen Vereinbarung schwierig oder mit erheblichen Kosten verbunden sein (Liquiditätsrisiko);
- der wirtschaftliche Erfolg des OTC-Geschäfts kann durch den Ausfall des Kontrahenten gefährdet sein (Kontrahentenrisiko).

Die Risiken sind bei Derivatgeschäften je nach der für das Sondervermögen übernommenen Position unterschiedlich groß.

Dementsprechend können die Verluste des Sondervermögens

- sich auf den z. B. für ein Optionsrecht gezahlten Preis beschränken;
- weit über die gestellten Sicherheiten (z. B. Einschüsse) hinausgehen und zusätzliche Sicherheiten erfordern;
- zu einer Verschuldung führen und damit das Sondervermögen belasten, ohne dass das Verlustrisiko stets im Voraus bestimmbar ist.

Wertpapier-Darlehen

Die im Sondervermögen vorhandenen Wertpapiere können darlehensweise gegen marktgerechtes Entgelt an Dritte übertragen werden. Hierbei kann der gesamte Bestand an Wertpapieren des Sondervermögens auf unbestimmte Zeit als Wertpapier-Darlehen übertragen werden. Die Kapitalanlagegesellschaft hat in diesem Fall eine jederzeitige Kündigungsmöglichkeit, wobei vertraglich vereinbart ist, dass Wertpapiere gleicher Art, Güte und Menge nach erfolgter Kündigung innerhalb von fünf Börsentagen dem Sondervermögen zurückübertragen werden. Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, nach Beendigung oder Kündigung des Darlehens Wertpapiere gleicher Art, Güte und Menge zurückzuerstatten. Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, die Zinsen aus den darlehensweise erhaltenen Wertpapieren bei Fälligkeit an die Depotbank für Rechnung des Sondervermögens zu zahlen. Im Interesse der Risikostreuung ist im Fall der darlehensweisen Übertragung von Wertpapieren vorgesehen, dass alle an einen Darlehensnehmer übertragenen Wertpapiere 10 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen dürfen. Voraussetzung für die darlehensweise Übertragung der Wertpapiere ist aber, dass vor Übertragung der Wertpapiere dem Sondervermögen ausreichende Sicherheiten gewährt wurden. Hierbei können Guthaben abgetreten oder verpfändet bzw. Wertpapiere übereignet oder verpfändet werden. Diese Guthaben müssen auf EUR oder die Währung lauten, in der die Anteile des Sondervermögens begeben wurden, und bei der Depotbank oder mit ihrer Zustimmung auf Sperrkonten bei anderen Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union, in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder in einem

Drittstaat mit gleichwertiger Bankenaufsicht unterhalten werden. Sie können auch in Geldmarktinstrumenten im Sinne des § 48 InvG in der Währung des Guthabens angelegt werden. Diese Sicherheitsleistung ist unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Wertpapier-Darlehensnehmers zu bestimmen. Sie darf jedoch den Sicherungswert, welcher sich aus dem Kurswert der darlehensweise übertragenen Wertpapiere zusammen mit den zugehörigen Erträgen errechnet, zuzüglich eines marktüblichen Aufschlags nicht unterschreiten. Die Kapitalanlagegesellschaft kann sich auch eines organisierten Systems zur Vermittlung und Abwicklung von Wertpapier-Darlehen bedienen. Bei der Vermittlung und Abwicklung von Wertpapier-Darlehen über das organisierte System kann auf die Stellung von Sicherheiten verzichtet werden, da durch die Bedingungen dieses Systems die Wahrung der Interessen der Anleger gewährleistet ist. Darüber hinaus ist bei der Abwicklung von Wertpapier-Darlehen über organisierte Systeme die Darlehensnehmer-Grenze von 10 % auf dieses organisierte System nicht anzuwenden.

Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Die Kapitalanlagegesellschaft kann für das Sondervermögen Wertpapier-Pensionsgeschäfte mit Kreditinstituten und Finanzdienstleistungsinstituten mit einer Höchstlaufzeit von zwölf Monaten abschließen. Dabei kann sie sowohl Wertpapiere des Sondervermögens im Rahmen der Grenze für die Kreditaufnahme auf einen Pensionsnehmer übertragen und so vorübergehend Liquidität beschaffen als auch Wertpapiere im Rahmen der Grenze für Bankguthaben und Geldmarktpapiere in Pension nehmen und somit vorübergehend Liquidität anlegen. Pensionsgeschäfte sind nur in der Form sogenannter echter Pensionsgeschäfte zulässig. Bei echten Pensionsgeschäften über-

nimmt der Pensionsnehmer die Verpflichtung, die Wertpapiere zu einem bestimmten oder vom Pensionsgeber zu bestimmenden Zeitpunkt zurück zu übertragen. Sofern das Sondervermögen als Pensionsgeber tätig wird, trägt das Sondervermögen das Risiko von zwischenzeitlichen Kursverlusten, während das Sondervermögen als Pensionsnehmer aufgrund der Rückübertragungsverpflichtung möglicherweise nicht an zwischenzeitlichen Kurssteigerungen partizipieren kann.

Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik erreicht werden.

Wertentwicklung

Die Wertentwicklung des Sondervermögens kann jeweils den Halbjahres- und Jahresberichten sowie der Internetseite der Kapitalanlagegesellschaft unter www.morganstanley-p2value.de entnommen werden.

Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

Börsen und Märkte

Die Anteile des Sondervermögens „Morgan Stanley P2 Value“ sind nicht zum Handel an einer Börse zugelassen. Die Anteile werden auch nicht mit Zustimmung der Kapitalanlagegesellschaft an organisierten Märkten gehandelt.

Es kann gleichwohl nicht ausgeschlossen werden, dass die Anteile auch an organisierten Märkten gehandelt werden.

Der dem Börsenhandel oder Handel in sonstigen Märkten zugrunde liegende Marktpreis wird nicht ausschließlich durch den Wert der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände, sondern auch durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Daher kann dieser Marktpreis von dem ermittelten Anteilpreis abweichen.

Verwaltungs- und sonstige Kosten

Vergütungen und Aufwendererstattungen an die Kapitalanlagegesellschaft, die Depotbank und an Dritte unterliegen nicht der Genehmigungspflicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

[1] Die Kapitalanlagegesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 1,5 % des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben. Die derzeitige Höhe der Verwaltungsvergütung wird aus dem Anhang zu diesem Verkaufsprospekt ersichtlich.

[2] Darüber hinaus erhält die Kapitalanlagegesellschaft für die Verwaltung des Sondervermögens am Ende eines jeden Geschäftsjahres eine erfolgsbezogene Vergütung. Maßgeblich für die Ermittlung dieser Vergütung ist die Entwicklung des Anteilwertes im Laufe eines jeden Geschäftsjahres, zuzüglich der zwischenzeitlich ausgeschütteten Beträge. Ergibt sich eine positive Differenz des Anteilwertes am letzten Tag des jeweiligen Geschäftsjahres im Vergleich zum ersten Tag des Geschäftsjahres, die größer ist als 6 %, erhält die Kapitalanlagegesellschaft

20 % der über 6 % hinausgehenden Wertentwicklung. Diese erfolgsbezogene Vergütung wird zum Ende des Geschäftsjahres dem Sondervermögen entnommen.

[3] Werden für das Sondervermögen Immobilien erworben, bebaut oder umgebaut, erhält die Kapitalanlagegesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung bis zur Höhe von 2 % des Kaufpreises oder der Baukosten bzw. Umbaufwendungen (Bau- und Baunebenkosten). Die derzeitige Ankaufs- bzw. Baugebühr wird aus dem Anhang zu diesem Verkaufsprospekt ersichtlich. Werden für das Sondervermögen Immobilien veräußert, erhält die Kapitalanlagegesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung bis zur Höhe von 1,5 % des Verkaufspreises. Diese Verkaufsgebühr beträgt bis zu 2 % des Verkaufspreises, wenn eine Immobilie innerhalb von fünf Jahren nach Anschaffung wieder veräußert wird und der Verkaufspreis den Ankaufspreis um mindestens 10 % übersteigt. Die derzeitige Verkaufsgebühr wird aus dem Anhang zu diesem Verkaufsprospekt ersichtlich.

[4] Die jährliche Vergütung für die Depotbank beträgt bis zu 0,025 % des Wertes des Sondervermögens zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer, mindestens 45.000 EUR zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer p. a. (anteilig quartalsweise nachschüssig). Bemessungsgrundlage ist der ermittelte Wert des Sondervermögens zum Monatsende. Die derzeitige Depotbankvergütung wird aus dem Anhang zu diesem Verkaufsprospekt ersichtlich.

[5] Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zulasten des Sondervermögens:

- a) im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Bebauung, der Veräußerung und der Belastung von Immobilien entstehende Nebenkosten (einschließlich Steuern);
- b) Kosten für einen fehlgeschlagenen Erwerb sind denen eines Erwerbs (a) gleichgestellt;
- c) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Betriebs-, Beratungs- und Rechtsverfolgungskosten, Versicherungen), zuzüglich Rechts- und Steuerberatungskosten;
- d) im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen entstehende Kosten;
- e) bankübliche Depotgebühren;
- f) Kosten des Sachverständigenausschusses und anderer Sachverständiger;
- g) Kosten für die Erstellung, den Druck und Versand der für die Anleger bestimmten Jahres- und Halbjahresberichte;
- h) Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und gegebenenfalls Kosten der Änderung der Vertragsbedingungen und deren Bekanntmachung sowie der Bekanntmachung der Ausschüttungen und des Auflösungsberichts;
- i) Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer der Kapitalanlagegesellschaft sowie die Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;

- j) im Zusammenhang mit den Kosten der Verwaltung und Verwahrung eventuell entstehende Steuern;
- k) Kosten für eine jährliche Anlegerversammlung.

[6] Soweit die Kapitalanlagegesellschaft dem Sondervermögen eigene Aufwendungen nach Absatz 5 belastet, müssen diese billigem Ermessen entsprechen. Die Aufwendungen werden in den Jahresberichten aufgliedert ausgewiesen.

[7] Die Regelungen der Absätze 2 und 5 gelten entsprechend für die von der Kapitalanlagegesellschaft für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien-Gesellschaften und deren Immobilien. Dabei ist der Wert der Immobilien-Gesellschaft bzw. der Wert der gehaltenen Immobilien anteilig in Höhe der Beteiligungsquote anzusetzen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen nach Absatz 5, die bei der Immobilien-Gesellschaft aufgrund von speziellen Anforderungen des InvG entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zulasten des Sondervermögens.

Angabe einer Gesamtkostenquote – TER

[1] Im Jahresbericht werden die zulasten des Sondervermögens angefallenen Verwaltungskosten (ohne Transaktionskosten) offen gelegt und als Quote des durchschnittlichen Fondsvolumens ausgewiesen („Total Expense Ratio“ – TER). Diese setzt sich zusammen aus der Vergütung für die Verwaltung des Sondervermögens, der Vergütung der Depotbank sowie den Aufwendungen, die dem Sondervermögen zusätzlich belastet werden können (s. Seite 80 bis 82 dieses Prospektes). Ausgenommen sind die Kosten und Nebenkosten, die beim Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehen.

[2] Gemäß § 11 Abs. 2 der „Besonderen Vertragsbedingungen“ kann die Kapitalanlagegesellschaft eine erfolgsabhängige Vergütung am Ende des Geschäftsjahres erhalten. Diese wird im Jahresbericht gesondert ausgewiesen.

[3] Die Kapitalanlagegesellschaft verwendet einen Teil der ihr aus dem Sondervermögen geleisteten Vergütungen für wiederkehrende Vergütungen an Vermittler von Anteilen als Vermittlungsfolgeprovision.

Besonderheiten in Zusammenhang mit dem Erwerb von Investmentanteilen

Dem Sondervermögen wird neben der Vergütung zur Verwaltung des Sondervermögens eine weitere Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Investmentanteile berechnet. Im Jahres- und Halbjahresbericht wird der Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeaufschläge angegeben, die dem Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rückgabe von Anteilen an Sondervermögen berechnet worden sind. Daneben wird die Vergütung offen gelegt, die dem Sondervermögen von der Kapitalanlagegesellschaft selbst, einer anderen Kapitalanlagegesellschaft oder einer Gesellschaft, mit der die Kapitalanlagegesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, oder einer ausländischen Investmentgesellschaft einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde. Beim Erwerb von

Investmentanteilen, die direkt oder indirekt von der Kapitalanlagegesellschaft oder einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Kapitalanlagegesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf sie oder die andere Gesellschaft für den Erwerb und die Rücknahme keine Ausgabeaufschläge oder Rücknahmeabschläge berechnen.

Teilfonds

Das Sondervermögen „Morgan Stanley P2 Value“ ist nicht Teilfonds einer Umbrella-Konstruktion.

Anteilklassen

Alle ausgegebenen Anteile haben gleiche Rechte. Anteilsklassen werden nicht gebildet.

Anteile

Die Rechte der Anleger werden bei Errichtung des Sondervermögens ausschließlich in Globalurkunden verbrieft. Diese Globalurkunden werden bei einer Wertpapier-Sammelbank verwahrt. Ein Anspruch des Anlegers auf Auslieferung einzelner Anteilscheine besteht nicht. Der Erwerb von Anteilen ist nur bei Depotverwahrung möglich. Die Anteile lauten auf den Inhaber und verbriefen die Ansprüche der Inhaber gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft. Die Anteile enthalten keine Stimmrechte.

Ausgabe von Anteilen

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Sie können bei der Depotbank und durch die Vermittlung von Dritten erworben werden. Die Depotbank gibt sie zum Ausgabepreis aus, der dem Inventarwert pro Anteil (Anteilwert) zuzüglich eines Ausgabeaufschlags (Ausgabepreis) entspricht. Die Kapitalanlagegesellschaft behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

Rücknahme von Anteilen

Die Anleger können grundsätzlich jederzeit die Rücknahme der Anteile durch Erteilung eines Rücknahmeauftrags verlangen. Rücknahmestelle ist die Depotbank. Die Rückgabe kann auch durch Vermittlung Dritter erfolgen; dabei können Kosten anfallen. Die Kapitalanlagegesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis, der dem Anteilwert gegebenenfalls unter Abzug eines Rücknahmeabschlages entspricht, für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Auf die Folgen einer befristeten Rücknahmeaussetzung (s. Seite 41 und 42 dieses Prospektes) wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Kapitalanlagegesellschaft macht von der Möglichkeit des § 80c InvG (Beschränkung der Rücknahme der Anteile) derzeit keinen Gebrauch. Sie behält sich jedoch ausdrücklich das Recht vor, diese Möglichkeit nach einer Änderung der Vertragsbedingungen, die der Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht bedarf, in der Zukunft zu nutzen.

Bewertung/Ausgabe- und Rücknahmepreis

Zur Errechnung des Ausgabepreises und des Rücknahmepreises der Anteile ermittelt die Kapitalanlagegesellschaft unter Kontrolle der Depotbank börsentäglich den Wert der zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich etwaiger aufgenommener Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten des Sondervermögens (Inventarwert). Die Division des Inventarwertes durch die Zahl der ausgegebenen Anteile ergibt den Anteilwert. Ausgabe und Rücknahmepreise werden kaufmännisch gerundet. Von einer Anteilpreisermittlung wird an Neujahr, am Karfreitag, Ostermontag, Maifeiertag (1. Mai), an Christi Himmelfahrt, am Pfingstmontag, an Fronleichnam, am Tag der Deutschen Einheit, Heiligabend, 1. und 2. Weihnachtsfeiertag und an Silvester abgesehen.

ORDER-ANNAHMESCHLUSS

Die Kapitalanlagegesellschaft trägt dem Grundsatz der Anlegergleichbehandlung Rechnung, indem sie sicherstellt, dass sich kein Anleger durch den Kauf oder Verkauf von Anteilen zu bereits bekannten Anteilwerten Vorteile verschaffen kann. Die Kapitalanlagegesellschaft hat daher einen Zeitpunkt festgelegt, bis zu dem Aufträge für die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen bei ihr oder bei der Depotbank vorliegen müssen (Order-Annahmeschluss).

Im Einzelnen wird hinsichtlich der Bewertung wie folgt verfahren:

IMMOBILIEN

Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als zwölf Monate mit dem Kaufpreis angesetzt, anschließend werden sie mit dem zuletzt vom Sachverständigenausschuss festgestellten Wert angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie spätestens alle zwölf Monate ermittelt. Die Bewertungen werden möglichst gleichmäßig über das Jahr verteilt, um eine Ballung von Neubewertungen zu bestimmten Stichtagen zu vermeiden. Treten bei einer Immobilie Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, so wird die Neubewertung gegebenenfalls zeitlich vorgezogen. Innerhalb von zwei Monaten nach der Belastung eines Grundstücks mit einem Erbbaurecht ist vom Sachverständigenausschuss der Wert des Grundstücks neu festzustellen.

BAULEISTUNGEN

Bauleistungen werden, soweit sie bei der Bewertung der Immobilien nicht erfasst wurden, grundsätzlich zu Buchwerten angesetzt.

BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als zwölf Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaften zugrunde gelegt. Spätestens alle zwölf Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Handelsgesetzbuch ermittelt. Der ermittelte Wert wird anschließend von der Kapitalanlagegesellschaft auf Basis der Vermögensaufstellungen bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben. Treten bei einer Beteiligung Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, so wird die Neubewertung gegebenenfalls zeitlich vorgezogen.

Die in den Vermögensaufstellungen ausgewiesenen Immobilien sind mit dem Wert anzusetzen, der von dem Sachverständigenausschuss des Immobilien-Sondervermögens festgestellt wurde.

LIQUIDITÄTSANLAGEN

An einer Börse zugelassene / an organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände:

Vermögensgegenstände, die an Börsen gehandelt werden oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind, sowie Bezugsrechte für das Sondervermögen werden zum jeweiligen Kurswert bewertet, sofern nachfolgend unter „Besondere Bewertungsregeln“ nicht anders angegeben.

Vermögensgegenstände, die weder an Börsen gehandelt werden noch in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, werden zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist, sofern nachfolgend unter „Besondere Bewertungsregeln“ nicht anders angegeben.

Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

NICHTNOTIERTE SCHULDVERSCHREIBUNGEN UND SCHULDSCHEINDARLEHEN

Für die Bewertung von Schuldverschreibungen, die nicht an der Börse oder an einem organisierten Markt gehandelt werden (z. B. nichtnotierte Anleihen, Commercial Papers und Einlagenzertifikate), und für die Bewertung von Schuldscheindarlehen werden die für vergleichbare Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen verein-

barten Preise und gegebenenfalls die Kurswerte von Anleihen vergleichbarer Aussteller mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, erforderlichenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

GELDMARKTINSTRUMENTE

Bei den im Sondervermögen befindlichen Geldmarktinstrumenten werden Zinsen und zinsähnliche Erträge sowie Aufwendungen (z. B. Verwaltungsvergütung, Depotbankvergütung, Prüfungskosten, Kosten der Veröffentlichung etc.) bis einschließlich des Tages vor dem Valutatag berücksichtigt.

Derivate

OPTIONSRECHTE UND TERMINKONTRAKTE

Die zu einem Sondervermögen gehörenden Optionsrechte und die Verbindlichkeiten aus einem Dritten eingeräumten Optionsrechten, die zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind, werden zu den jeweils zuletzt festgestellten Kursen bewertet.

Das Gleiche gilt für Forderungen und Verbindlichkeiten aus für Rechnung des Sondervermögens verkauften Terminkontrakten. Die zulasten des Sondervermögens geleisteten Einschüsse werden unter Einbeziehung der am Börsentag festgestellten Bewertungsgewinne und Bewertungsverluste zum Wert des Sondervermögens hinzuge-rechnet.

BANKGUTHABEN, INVESTMENTANTEILE UND WERTPAPIER-DARLEHEN

Bankguthaben werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

Festgelder werden zum Renditekurs bewertet, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen der Kapitalanlagegesellschaft und dem jeweiligen Kreditinstitut geschlossen wurde, der vorsieht, dass das Festgeld jederzeit kündbar ist und die Rückzahlung bei der Kündigung zum Renditekurs erfolgt. Dabei wird im Einzelfall festgelegt, welcher Marktzins bei der Ermittlung des Renditekurses zugrunde gelegt wird. Die entsprechenden Zinsforderungen werden zusätzlich angesetzt.

Forderungen, z. B. abgegrenzte Zinsansprüche, sowie Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

Investmentanteile werden zum Rücknahmepreis angesetzt.

Für die Rückerstattungsansprüche aus Wertpapier-Darlehensgeschäften ist der jeweilige Kurswert der als Darlehen übertragenen Wertpapiere maßgebend.

AUF FREMDWÄHRUNG LAUTENDE VERMÖGENS GEGENSTÄNDE

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden zu dem unter Zugrundelegung des Mitttags-Fixings der Reuters AG um 13.30 Uhr ermittelten Devisenkurs der Währung des Vortages in EUR umgerechnet.

WERTPAPIER-PENSIONSGESCHÄFTE

Werden Wertpapiere für Rechnung des Sondervermögens in Pension gegeben, so sind diese weiterhin bei der Bewertung zu berücksichtigen. Daneben ist der im Rahmen des Pensionsgeschäftes für Rechnung des Sondervermögens empfangene Betrag im Rahmen der liquiden Mittel (Bankguthaben) auszuweisen. Darüber hinaus ist bei der Bewertung eine Verbindlichkeit aus Pensionsgeschäften in Höhe der abgezinsten Rückzahlungsverpflichtungen auszuweisen.

Werden für Rechnung des Sondervermögens Wertpapiere in Pension genommen, so sind diese bei der Bewertung nicht zu berücksichtigen. Aufgrund der vom Sondervermögen geleisteten Zahlung ist bei der Bewertung eine Forderung an den Pensionsgeber in Höhe der abgezinsten Rückzahlungsansprüche zu berücksichtigen.

ZUSAMMENGESetzte VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten.

Ausgabeaufschlag / Rücknahmeabschlag

Bei Festsetzung des Ausgabepreises wird dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet. Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5,5 % des Anteilwertes. Es steht der Kapitalanlagegesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Der derzeitige Ausgabeaufschlag ergibt sich aus dem Anhang zu diesem Verkaufsprospekt. Der Anteilserwerber erzielt beim Verkauf seiner Anteile erst dann einen Gewinn, wenn der Wertzuwachs den beim Erwerb

gezahlten Ausgabeaufschlag übersteigt. Aus diesem Grund empfiehlt sich bei dem Erwerb von Anteilen eine längere Anlagedauer. Der Ausgabeaufschlag stellt im Wesentlichen eine Vergütung für den Vertrieb der Anteile des Sondervermögens dar. Er wird zur Deckung der Ausgabekosten der Kapitalanlagegesellschaft sowie zur Abgeltung von Vertriebsleistungen der Kapitalanlagegesellschaft und Dritter verwendet.

Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben.

Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise

Die Ausgabe- und Rücknahmepreise sind am Sitz der Kapitalanlagegesellschaft und der Depotbank verfügbar. Die Preise werden regelmäßig in mindestens einer hinreichend verbreiteten Tages- oder Wirtschaftszeitung oder auf der Internetseite der Kapitalanlagegesellschaft unter www.morganstanley-p2value.de veröffentlicht.

Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile

Die Ausgabe und die Rücknahme der Anteile erfolgt durch die Kapitalanlagegesellschaft bzw. die Depotbank zum Ausgabepreis bzw. Rücknahmepreis ohne Berechnung weiterer Kosten.

Werden Anteile durch Vermittlung Dritter ausgegeben oder zurückgenommen, so können zusätzliche Kosten anfallen.

Rücknahmeaussetzung

Die Kapitalanlagegesellschaft kann die Rücknahme der Anteile zeitweilig aussetzen, sofern außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen (§ 12 Abs. 4 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“).

Außergewöhnliche Umstände liegen insbesondere vor, wenn

- eine Börse, an der ein wesentlicher Teil der Wertpapiere des Sondervermögens gehandelt wird (außer an gewöhnlichen Wochenenden und Feiertagen), geschlossen oder der Handel eingeschränkt oder ausgesetzt ist,
- über Vermögensgegenstände nicht verfügt werden kann,
- die Gegenwerte bei Verkäufen nicht zu transferieren sind,
- es nicht möglich ist, den Anteilwert ordnungsgemäß zu ermitteln, oder
- wesentliche Vermögensgegenstände nicht bewertet werden können.

Die Kapitalanlagegesellschaft unterrichtet die Anleger durch Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus in hinreichend verbreiteten Wirtschafts- und Tageszeitungen oder auf der Internetseite der Kapitalanlagegesellschaft unter www.morganstanley-p2value.de über die Aussetzung und die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile. Nach Wiederaufnahme der Rücknahme wird den Anlegern der dann gültige Rücknahmepreis ausgezahlt.

Da die eingezahlten Gelder entsprechend den Anlagegrundsätzen überwiegend in Immobilien angelegt sind, bleibt der Kapitalanlagegesellschaft daneben vorbehalten, die Rücknahme der Anteile befristet zu verweigern (§ 12 Abs. 5 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“), wenn bei umfangreichem Rücknahmeverlangen die Bankguthaben und der Erlös aus dem Verkauf der Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Investmentanteile zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht mehr ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen. Der Kapitalanlagegesellschaft bleibt es vorbehalten, die Anteile erst dann zu dem jeweils gültigen Rücknahmepreis zurückzunehmen, nachdem sie unverzüglich, jedoch unter Wahrung der Interessen der Anleger, entsprechende Vermögenswerte veräußert hat. Die Frist für die Verweigerung der Rücknahme von Anteilen beträgt drei Monate.

Reichen nach Ablauf dieser Frist die im Rahmen der Liquidität angelegten Mittel für die Rücknahme nicht aus, so sind Immobilien des Sondervermögens zu veräußern. Bis zur Veräußerung dieser Gegenstände zu angemessenen Bedingungen oder bis zu einem Jahr nach Vorlage der Anteile zur Rücknahme kann die Kapitalanlagegesellschaft die Rücknahme verweigern. Durch Erklärung gegenüber den Anlegern, die im elektronischen Bundesanzeiger und in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder auf der Internetseite der Kapitalanlagegesellschaft unter www.morganstanley-p2value.de

veröffentlicht werden muss, kann die vorgenannte Jahresfrist um ein weiteres Jahr verlängert werden. Nach Ablauf dieser Frist kann die Kapitalanlagegesellschaft Immobilien des Sondervermögens ohne Beachtung der Beleihungsgrenze und über die in § 9 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ genannte Belastungsgrenze hinaus beleihen, um die Mittel zur Rücknahme der Anteile zu beschaffen.

Ermittlung der Erträge

Das Sondervermögen erzielt ordentliche Erträge aus vereinnahmten und nicht zur Kostendeckung verwendeten Mieten aus Immobilien, aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie Zinsen und Dividenden aus Liquiditätsanlagen. Diese werden periodengerecht abgegrenzt.

Hinzu kommen Bauzinsen (Eigengeldverzinsung für Bauvorhaben), soweit sie als kalkulatorischer Zins anstelle der marktüblichen Verzinsung der für die Bauvorhaben verwendeten Mittel des Sondervermögens angesetzt werden.

Außerordentliche Erträge können aus der Veräußerung von Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und von Liquiditätsanlagen entstehen. Die Veräußerungsgewinne oder -verluste aus dem Verkauf von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden in der Weise ermittelt, dass die Verkaufserlöse (abzüglich der beim Verkauf angefallenen Kosten) den um die steuerlich zulässige und mögliche Abschreibung verminderten Anschaffungskosten der Immobilie oder Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft (Buchwert) gegenübergestellt werden.

Realisierte Veräußerungsverluste werden mit realisierten Veräußerungsgewinnen nicht saldiert.

Die Veräußerungsgewinne bzw. Veräußerungsverluste bei Wertpapierverkäufen bzw. bei der Einlösung von Wertpapieren werden für jeden einzelnen Verkauf bzw. jede einzelne Einlösung gesondert ermittelt. Dabei wird bei der Ermittlung von Veräußerungsgewinnen bzw. Veräußerungsverlusten der aus allen Käufen der Wertpapiergattung ermittelte Durchschnittswert zugrunde gelegt (sogenannte Durchschnitts- oder Fortschreibungsmethode).

Ertragsausgleichsverfahren

Die Kapitalanlagegesellschaft wendet für das Sondervermögen ein sogenanntes „Ertragsausgleichsverfahren“ an. Dieses beinhaltet, dass der während des Geschäftsjahres bis zum Anteilkaufo- oder -verkauf angefallene Saldo aus Aufwendungen und Erträgen, den der Anteilerwerber als Teil des Ausgabepreises bezahlen muss und der Verkäufer von Anteilen als Teil des Rücknahmepreises vergütet erhält, fortlaufend berechnet und als ausschüttungsfähige Position in der Ertragsrechnung eingestellt wird. Das Ertragsausgleichsverfahren dient dazu, die Ausschüttungsfähigkeit pro umlaufendem Anteil von Auswirkungen der Mittelzu- und -abflüsse frei zu halten. Jeder Mittelzufluss würde sonst wegen der gestiegenen Anteilzahl den aus-

schüttungsfähigen Betrag pro Anteil mindern, jeder Rückfluss den ausschüttungsfähigen Betrag pro Anteil wegen der gesunkenen Anteilzahl erhöhen. Dieses Verfahren verhindert somit eine Verwässerung der Ausschüttungsfähigkeit pro Anteil bei einem Mittelzufluss und verhindert eine zu hohe Ausschüttungsfähigkeit („Substanzausschüttung“) pro Anteil bei einem Mittelrückfluss. Dabei wird in Kauf genommen, dass Anleger, die beispielsweise kurz vor dem Ausschüttungstermin Anteile erwerben, den auf Erträge entfallenden Teil des Ausgabepreises in Form einer Ausschüttung zurückerhalten, obwohl ihr eingezahltes Kapital an dem Entstehen der Erträge nicht mitgewirkt hat.

Verwendung der Erträge

[1] Die Kapitalanlagegesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten Erträge aus den Immobilien, den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, den Liquiditätsanlagen und dem sonstigen Vermögen – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – aus.

[2] Von den so ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen erforderlich sind, einbehalten werden. Beträge, die zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien erforderlich sind, können einbehalten werden.

[3] Veräußerungsgewinne können – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – ausgeschüttet werden. Veräußerungsgewinne von Wertpapiergattungen können auch dann ausgeschüttet werden, wenn andere Wertpapiergattungen Verluste ausweisen.

[4] Eigengeldzinsen für Bauvorhaben können, sofern sie sich in den Grenzen der ersparten marktüblichen Bauzinsen halten, ebenfalls für die Ausschüttung verwendet werden.

[5] In der Rechenschaftsperiode abgegrenzte Erträge auf Liquiditätsanlagen werden ebenfalls zur Ausschüttung herangezogen.

[6] Die ausschüttbaren Erträge können zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren insoweit vorgetragen werden, als die Summe der vorgetragenen Erträge 15 % des jeweiligen Wertes des Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres nicht übersteigt.

[7] Im Interesse der Substanzerhaltung können Erträge teilweise – in Sonderfällen auch vollständig – zur Wiederanlage im Sondervermögen bestimmt werden.

[8] Die Ausschüttung erfolgt jährlich kostenfrei unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichts.

Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert

Da der Ausschüttungsbetrag dem jeweiligen Sondervermögen entnommen wird, vermindert sich am Tag der Ausschüttung (Ex-Tag) der Anteilwert um den ausgeschütteten Betrag je Anteil.

Gutschrift der Ausschüttungen

Soweit die Anteile in einem Depot bei der Depotbank verwahrt werden, schreiben deren Geschäftsstellen Ausschüttungen kostenfrei gut. Soweit das Depot bei anderen Banken oder Sparkassen geführt wird, können zusätzliche Kosten entstehen.

Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften (ab dem 1. Januar 2009 geltendes Recht)

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den aktuell geltenden Sparerfreibetrag von jährlich 801,00 EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,00 EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungsgleichen Erträge und der Zwischengewinn sowie der Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen, wenn diese nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden bzw. werden¹⁾.

Der Steuerabzug hat grundsätzlich Abgeltungswirkung (sogenannte Abgeltungsteuer), sodass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u. a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 %. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sogenannte Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Trotz Steuerabzug und höherem persönlichen Steuersatz können Angaben zu den Einkünften aus Kapitalvermögen erforderlich sein, wenn im Rahmen der Einkommensteuererklärung außergewöhnliche Belastungen oder Sonderausgaben (z. B. Spenden) geltend gemacht werden.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst. Die steuerliche Gesetzgebung erfordert zur Ermittlung der steuerpflichtigen bzw. der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge eine differenzierte Betrachtung der Ertragsbestandteile.

¹⁾ Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung mehr als ein Jahr beträgt.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

INLÄNDISCHE MIETERTRÄGE, ZINSEN, ZINSÄHNLICHE ERTRÄGE, AUSLÄNDISCHE DIVIDENDEN (INSBESONDERE AUS IMMOBILIENKAPITALGESELLSCHAFTEN) SOWIE GEWINNE AUS DEM VERKAUF INLÄNDISCHER IMMOBILIEN INNERHALB VON ZEHN JAHREN SEIT ANSCHAFFUNG

Ausgeschüttete oder thesaurierte inländische Mieterträge, Zinsen, zinsähnliche Erträge, ausländische Dividenden sowie Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit Anschaffung des Sondervermögens unterliegen bei Inlandsverwahrung dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801,00 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,00 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung und bei ausländischen Anlegern bei Nachweis der steuerlichen Ausländereigenschaft.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile eines steuerrechtlich ausschüttenden Sondervermögens in einem inländischen Depot bei der Kapitalanlagegesellschaft oder einem Kreditinstitut (Depotfall), so nimmt das depotführende Kreditinstitut als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihm vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellt

Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Handelt es sich um ein steuerrechtlich thesaurierendes Sondervermögen, so wird der Steuerabzug auf die thesaurierten, dem Steuerabzug unterliegenden Erträge des Sondervermögens in Höhe von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag) durch die Kapitalanlagegesellschaft selbst abgeführt. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Fondsanteile ermäßigt sich insoweit um den Steuerabzug zum Ablauf des Geschäftsjahres. Da die Anleger der Kapitalanlagegesellschaft regelmäßig nicht bekannt sind, kann in diesem Fall kein Kirchensteuereinbehalt erfolgen, sodass kirchensteuerpflichtige Anleger insoweit Angaben in der Einkommensteuererklärung zu machen haben.

Befinden sich die Anteile im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut, so erhält der Anleger, der seiner depotführenden Stelle einen in ausreichender Höhe ausgestellten Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung vor Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens vorlegt, den abgeführten Steuerabzug auf seinem Konto gutgeschrieben.

Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht bzw. nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erhält der Anleger in jedem Fall von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über den einbehaltenen und abgeführten Steuerabzug und den Solidaritätszuschlag. Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Steuerabzug im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung auf seine persönliche Steuerschuld anrechnen zu lassen.

Werden Anteile ausschüttender Sondervermögen nicht in einem Depot verwahrt und Ertragscheine einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigenverwahrung), wird der Steuerabzug in Höhe von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag vorgenommen.

GEWINNE AUS DEM VERKAUF INLÄNDISCHER UND AUSLÄNDISCHER IMMOBILIEN NACH ABLAUF VON ZEHN JAHREN SEIT DER ANSCHAFFUNG

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der Zehnjahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei.

AUSLÄNDISCHE MIETERTRÄGE UND GEWINNE AUS DEM VERKAUF AUSLÄNDISCHER IMMOBILIEN INNERHALB VON ZEHN JAHREN SEIT DER ANSCHAFFUNG

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regelfall). Die steuerfreien Erträge wirken sich auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt).

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, gelten die Aussagen zur Behandlung von Gewinnen aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit Anschaffung analog. Die in den Herkunftsländern gezahlten Steuern können gegebenenfalls auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

GEWINNE AUS DER VERÄUSSERUNG VON WERTPAPIEREN, GEWINNE AUS TERMINGESCHÄFTEN UND ERTRÄGE AUS STILLHALTERPRÄMIEN

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, werden beim Anleger nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden.

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) „normale“ Anleihen und unverbrieftete Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden Gewinne aus der Veräußerung der zuvor genannten Wertpapiere / Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien ausgeschüttet, sind sie grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei Verwahrung der Anteile im Inland dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Ausgeschüttete Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind jedoch steuerfrei, wenn die Wertpapiere auf Ebene des Sondervermögens vor dem 1. Januar 2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem 1. Januar 2009 eingegangen wurde.

Gewinne aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der zuvor genannten Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (s. Seite 46).

INLÄNDISCHE DIVIDENDEN (INSBESONDERE AUS IMMOBILIENKAPITALGESELLSCHAFTEN)

Inländische Dividenden der (Immobilien-) Kapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig.

Bei Ausschüttung oder Thesaurierung wird von der inländischen Dividende ein Steuerabzug in Höhe von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag) von der Kapitalanlagegesellschaft vorgenommen. Die depotführende Stelle berücksichtigt bei Ausschüttungen zudem einen gegebenenfalls vorliegenden Antrag auf Kirchensteuereinbehalt.

Der Anleger erhält den Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag) in voller Höhe sofort erstattet, sofern die Anteile bei der Kapitalanlagegesellschaft oder einem

inländischen Kreditinstitut verwahrt werden und dort ein Freistellungsauftrag in ausreichender Höhe oder eine NV-Bescheinigung vorliegt. Anderenfalls kann er den Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag) unter Beifügung der steuerlichen Bescheinigung der depotführenden Stelle auf seine persönliche Einkommensteuerschuld anrechnen.

ERTRÄGE AUS DER BETEILIGUNG AN IN- UND AUSLÄNDISCHEN IMMOBILIENPERSONENGESELLSCHAFTEN

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

NEGATIVE STEUERLICHE ERTRÄGE

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese auf Ebene des Sondervermögens steuerlich vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger einkommensteuerlich erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet, bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer des Anlegers ist nicht möglich.

SUBSTANZAUSKEHRUNGEN

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Substanzauskehrungen, die der Anleger während seiner Besitzzeit erhalten hat, sind allerdings dem steuerlichen Ergebnis aus der Veräußerung der Fondsanteile hinzuzurechnen, das heißt, sie erhöhen den steuerlichen Gewinn.

VERÄUSSERUNGSGEWINNE AUF ANLEGEREBENE

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrages bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden.

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die vor dem 1. Januar 2009 erworben wurden, von einem Privatanleger innerhalb eines Jahres nach Anschaffung (Spekulationsfrist) wieder veräußert, sind Veräußerungsgewinne als Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften grundsätzlich steuerpflichtig. Beträgt der aus „privaten Veräußerungsgeschäften“ erzielte Gesamtgewinn im Kalenderjahr weniger als 600,00 EUR, ist er steuerfrei (Freigrenze). Wird die Freigrenze überschritten, ist der gesamte private Veräußerungsgewinn steuerpflichtig.

Bei einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteile außerhalb der Spekulationsfrist ist der Gewinn bei Privatanlegern steuerfrei.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen (s. unten) kommen kann. Zudem ist der Veräußerungspreis um die thesaurierten Erträge zu kürzen, die der Anleger bereits versteuert hat, damit es auch insoweit nicht zu einer Doppelbesteuerung kommt.

Der Gewinn aus der Veräußerung nach dem 31. Dezember 2008 erworbener Fondsanteile ist insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Fonds entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, DBA-steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sogenannter besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn).

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

INLÄNDISCHE MIETERTRÄGE, ZINSERTRÄGE UND ZINSÄHNLICHE ERTRÄGE

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig²⁾. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

²⁾ Die zu versteuernden Zinsen sind gemäß § 2 Abs. 2a InvStG im Rahmen der Zinsschrankenregelung nach § 4h EStG zu berücksichtigen.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

AUSLÄNDISCHE MIETERTRÄGE

Bei Mieterträgen aus ausländischen Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern gegebenenfalls auf die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

GEWINNE AUS DEM VERKAUF INLÄNDISCHER UND AUSLÄNDISCHER IMMOBILIEN

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, soweit sie nach Ablauf von zehn Jahren seit der Anschaffung der Immobilie auf Fondsebene erzielt werden. Die Gewinne werden erst bei ihrer Ausschüttung steuerpflichtig, wobei Deutschland in der Regel auf die Besteuerung ausländischer Gewinne (Freistellung aufgrund Doppelbesteuerungsabkommens) verzichtet.

Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der Zehnjahresfrist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern gegebenenfalls auf die deutsche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

GEWINNE AUS DER VERÄUSSERUNG VON WERTPAPIEREN, GEWINNE AUS TERMINGESCHÄFTEN UND ERTRÄGE AUS STILLHALTERPRÄMIEN

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentfondsanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, wenn sie thesauriert werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der nachfolgend genannten Kapital-

forderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden. Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon, weiterhin unter anderem Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz³⁾ (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40 % (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z. B. Einzelunternehmern) steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). Veräußerungsgewinne aus Renten / Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

Ergebnisse aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der o.g. Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (s. o.).

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne, ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne sowie ausgeschüttete Erträge aus Stillhalterprämien unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Dies gilt nicht für Gewinne aus der Veräußerung von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Wertpapieren und für Gewinne aus vor dem 1. Januar 2009 eingegangenen Termingeschäften. Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist oder diese Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

IN- UND AUSLÄNDISCHE DIVIDENDEN (INSBESONDERE AUS IMMOBILIENKAPITALGESELLSCHAFTEN)

Dividenden in- und ausländischer Immobilienkapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind mit Ausnahme von Dividenden nach dem REITG bei Körperschaften steuerfrei⁴⁾. Von Einzelunternehmern sind diese Erträge zu 60 % versteuern (Teileinkünfteverfahren).

Inländische Dividenden unterliegen dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag).

³⁾ 5 % der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

⁴⁾ 5 % der Dividenden gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

Ausländische Dividenden unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist (wobei von Körperschaften im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 4 und 5 KStG der auszahlenden Stelle eine Bescheinigung des für sie zuständigen Finanzamtes vorliegen muss) oder die ausländischen Dividenden Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

Unter bestimmten Voraussetzungen können Dividenden von ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften als sogenannte Schachteldividenden in vollem Umfang steuerfrei sein. Bei Einzelunternehmen ist in diesem Fall nur der Progressionsvorbehalt zu beachten.

ERTRÄGE AUS DER BETEILIGUNG AN IN- UND AUSLÄNDISCHEN IMMOBILIENPERSONENGESELLSCHAFTEN

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

NEGATIVE STEUERLICHE ERTRÄGE

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese steuerlich auf Ebene des Sondervermögens vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen

steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet, bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer des Anlegers ist nicht möglich.

SUBSTANZAUSKEHRUNGEN

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Dies bedeutet für einen bilanzierenden Anleger, dass die Substanzauskehrungen in der Handelsbilanz ertragswirksam zu vereinnahmen sind, in der Steuerbilanz aufwandswirksam ein passiver Ausgleichsposten zu bilden ist und damit technisch die historischen Anschaffungskosten steuerneutral gemindert werden.

VERÄUSSERUNGSGEWINNE AUF ANLEGEREbene

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für betriebliche Anleger steuerfrei, soweit es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Sondervermögens aus ausländischen Immobilien handelt, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat (sogenannter Immobiliengewinn).

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem steuerfrei⁵⁾, soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen Immobilienkapitalgesellschaften herrühren (sogenannter Aktiengewinn). Von Einzelunternehmen sind diese Veräußerungsgewinne zu 60 % zu versteuern.

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, zinsähnliche Erträge, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung des Steuerabzugs auf inländische Dividenden für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 AO zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle.

Hat ein ausländischer Anleger Anteile thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird ihm bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft der Steuerabzug in Höhe von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag, soweit dieser nicht auf inländische Dividenden entfällt, erstattet.

Erfolgt der Antrag auf Erstattung verspätet, kann – wie bei verspätetem Nachweis der Ausländereigenschaft bei ausschüttenden Fonds – eine Erstattung gemäß § 37 Abs. 2 AO, auch nach dem Thesaurierungszeitpunkt, beantragt werden.

Solidaritätszuschlag

Auf den bei Ausschüttungen oder Thesaurierungen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

Fällt kein Steuerabzug an bzw. erfolgt bei Thesaurierung die Vergütung des Steuerabzugs – beispielsweise bei ausreichendem Freistellungsauftrag, Vorlage einer NV-Bescheinigung oder Nachweis der Steuerausländereigenschaft –, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen bzw. wird dieser bei einer Thesaurierung vergütet.

⁵⁾ 5 % des steuerfreien Veräußerungsgewinns gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig.

Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Zu diesem Zweck hat der Kirchensteuerpflichtige dem Abzugsverpflichteten in einem schriftlichen Antrag seine Religionsangehörigkeit zu benennen. Ehegatten haben in dem Antrag zudem zu erklären, in welchem Verhältnis der auf jeden Ehegatten entfallende Anteil der Kapitalerträge zu den gesamten Kapitalerträgen der Ehegatten steht, damit die Kirchensteuer entsprechend diesem Verhältnis aufgeteilt, einbehalten und abgeführt werden kann. Wird kein Aufteilungsverhältnis angegeben, erfolgt eine Aufteilung nach Köpfen.

Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Sondervermögens wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten.

Die Kapitalanlagegesellschaft kann die anrechenbare Quellensteuer auf der Ebene des Sondervermögens wie Werbungskosten abziehen. In diesem Fall ist die ausländische Quellensteuer auf Anlegerebene weder anrechenbar noch abzugsfähig.

Übt die Kapitalanlagegesellschaft ihr Wahlrecht zum Abzug der ausländischen Quellensteuer auf Fondsebene nicht aus, dann wird die anrechenbare Quellensteuer bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Gesonderte Feststellung, Außenprüfung

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf Ebene des Sondervermögens ermittelt werden, sind gesondert festzustellen. Hierzu hat die Investmentgesellschaft beim zuständigen Finanzamt eine Feststellungserklärung abzugeben. Änderungen der Feststellungserklärungen z. B. anlässlich einer Außenprüfung (§ 11 Abs. 3 InvStG) der Finanzverwaltung werden für das Geschäftsjahr wirksam, in dem die geänderte Feststellung unanfechtbar geworden ist. Die steuerliche Zurechnung dieser geänderten Feststellung beim Anleger erfolgt dann zum Ende dieses Geschäftsjahres bzw. am Ausschüttungstag bei der Ausschüttung für dieses Geschäftsjahr.

Damit treffen die Bereinigungen von Fehlern wirtschaftlich die Anleger, die zum Zeitpunkt der Fehlerbereinigung an dem Sondervermögen beteiligt sind. Die steuerlichen Auswirkungen können entweder positiv oder negativ sein.

Zwischengewinnbesteuerung

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen sowie Gewinne aus der Veräußerung von nicht in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden

(etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Der vom Sondervermögen erwirtschaftete Zwischengewinn ist bei der Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommensteuerpflichtig. Der Steuerabzug auf den Zwischengewinn beträgt 25 % (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden. Er wird bereits beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Wird der Zwischengewinn nicht veröffentlicht, sind jährlich 6 % des Entgelts für die Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils als Zwischengewinn anzusetzen.

Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Ertragnisaufstellungen der Banken entnommen werden.

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Übertragung aller Vermögensgegenstände eines Sondervermögens in ein anderes Sondervermögen gem. § 40 InvG kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, das heißt, dieser Vorgang ist steuerneutral.

Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung

Die oben genannten Besteuerungsgrundsätze (sogenannte transparente Besteuerung) gelten nur, wenn sämtliche Besteuerungsgrundlagen im Sinne des § 5 Abs. 1 InvStG bekannt gemacht werden (sogenannte steuerliche Bekanntmachungspflicht). Dies gilt auch insoweit, als das Sondervermögen Anteile an anderen inländischen Sondervermögen und Investmentaktiengesellschaften, EG-Investmentanteile und ausländische Investmentanteile, die keine EG-Investmentanteile sind, erworben hat (Zielfonds im Sinne des § 10 InvStG) und diese ihren steuerlichen Bekanntmachungspflichten nachkommen.

Die Kapitalanlagegesellschaft ist bestrebt, sämtliche Besteuerungsgrundlagen, die ihr zugänglich sind, bekannt zu machen.

Die erforderliche Bekanntmachung kann jedoch nicht garantiert werden, insbesondere soweit das Sondervermögen Zielfonds erworben hat und diese ihren steuerlichen Bekanntmachungspflichten nicht nachkommen. In diesem Fall werden die Ausschüttungen und der Zwischengewinn des jeweiligen Zielfonds sowie 70 % der Wertsteigerung im letzten Kalenderjahr des jeweiligen Zielfonds (mindestens jedoch 6 % des Rücknahmepreises) als steuerpflichtiger Ertrag auf der Ebene des Sondervermögens angesetzt.

Die Kapitalanlagegesellschaft ist zudem bestrebt Besteuerungsgrundlagen außerhalb des § 5 Abs. 1 InvStG (wie insbesondere den Aktiengewinn, den Immobiliengewinn und den Zwischengewinn) bekannt zu machen.

EU-Zinsrichtlinie/ Zinsinformationsverordnung

Die Zinsinformationsverordnung (kurz ZIV), mit der die Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 3. Juni 2003, ABL. EU Nr. L 157 S. 38 umgesetzt wird, soll grenzüberschreitend die effektive Besteuerung von Zinserträgen natürlicher Personen im Gebiet der EU sicherstellen. Mit einigen Drittstaaten (insbesondere mit der Schweiz, Liechtenstein, Channel Islands, Monaco und Andorra) hat die EU Abkommen abgeschlossen, die der EU-Zinsrichtlinie weitgehend entsprechen.

Dazu werden grundsätzlich Zinserträge, die eine im europäischen Ausland oder bestimmten Drittstaaten ansässige natürliche Person von einem deutschen Kreditinstitut (das insoweit als Zahlstelle handelt) gutgeschrieben erhält, von dem deutschen Kreditinstitut an das Bundeszentralamt für Steuern und von dort aus letztlich an die ausländischen Wohnsitzfinanzämter gemeldet.

Entsprechend werden grundsätzlich Zinserträge, die eine natürliche Person in Deutschland von einem ausländischen Kreditinstitut im europäischen Ausland oder in bestimmten Drittstaaten erhält, von dem ausländischen Kreditinstitut letztlich an das deutsche Wohnsitzfinanzamt gemeldet. Alternativ behalten einige ausländische Staaten Quellensteuern ein, die in Deutschland anrechenbar sind.

Konkret betroffen sind folglich die innerhalb der Europäischen Union bzw. in den beigetretenen Drittstaaten ansässigen Privatanleger, die grenzüberschreitend in einem anderen EU-Land ihr Depot oder Konto führen und Zinserträge erwirtschaften.

U. a. Luxemburg und die Schweiz haben sich verpflichtet, von den Zinserträgen eine Quellensteuer in Höhe von 20 % (ab 1. Juli 2011: 35 %) einzubehalten. Der Anleger erhält im Rahmen der steuerlichen Dokumentation eine Bescheinigung, mit der er sich die abgezogenen Quellensteuern im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung anrechnen lassen kann. Alternativ hat der Privatanleger die Möglichkeit, sich vom Steuerabzug im Ausland befreien zu lassen, indem er eine Ermächtigung zur freiwilligen Offenlegung seiner Zinserträge gegenüber dem ausländischen Kreditinstitut abgibt, die es dem Institut gestattet, auf den Steuerabzug zu verzichten und stattdessen die Erträge an die gesetzlich vorgegebenen Finanzbehörden zu melden.

Nach der ZIV ist von der Kapitalanlagegesellschaft für jeden in- und ausländischen Fonds anzugeben, ob er der ZIV unterliegt (in scope) oder nicht (out of scope).

Für diese Beurteilung enthält die ZIV zwei wesentliche Anlagegrenzen.

Wenn das Vermögen eines Fonds aus höchstens 15 % Forderungen im Sinne der ZIV besteht, haben die Zahlstellen, die letztendlich auf die von der Kapitalanlagegesellschaft gemeldeten Daten zurückgreifen, keine Meldungen an das Bundeszentralamt für Steuern zu versenden. Ansonsten löst die Überschreitung der 15 %-Grenze eine Meldepflicht der Zahlstellen an das Bundeszentralamt für Steuern über den in der Ausschüttung enthaltenen Zinsanteil aus.

Bei Überschreiten der 40 %-Grenze ist der in der Rückgabe oder Veräußerung der Fondsanteile enthaltene Zinsanteil zu melden. Handelt es sich um einen ausschüttenden Fonds, so ist zusätzlich im Falle der Ausschüttung der

darin enthaltene Zinsanteil an das Bundeszentralamt für Steuern zu melden. Handelt es sich um einen thesaurierenden Fonds, erfolgt eine Meldung konsequenterweise nur im Falle der Rückgabe oder Veräußerung des Fondsanteils.

Gründerwerbsteuer

Der Verkauf von Anteilen an dem Sondervermögen löst keine Grunderwerbsteuer aus.

Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

Seit 1. September 2003 ist in Österreich das Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) in Kraft. Durch dieses Gesetz wurde in Österreich eine beschränkte Steuerpflicht für jene Gewinne eingeführt, die ein ausländischer Anleger über einen Offenen Immobilienfonds aus österreichischen Immobilien erzielt. Besteuert werden die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsleitung) in Österreich hat. Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 25 %. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal 2.000 EUR in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, braucht er keine Steuererklärung abzugeben

und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben. Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 25 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es für diese keinen gesetzlichen Freibetrag. Für die Besteuerung ist das Finanzamt Wien 1/23 zuständig. Die auf einen Anteil entfallenden in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte sind im Jahresbericht gesondert ausgewiesen. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger im Zeitpunkt der Ausschüttung gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

3 %-Steuer in Frankreich

Seit dem 1. Januar 2008 unterfallen deutsche Sondervermögen grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (sogenannte französische 3 %-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Das französische Gesetz sieht für ausländische Sondervermögen unter bestimmten Voraussetzungen die Befreiung von der 3 %-Steuer vor. Der Status deutscher Sondervermögen unterliegt zur Zeit der Prüfung durch die französische Finanzverwaltung, sodass noch offen ist, ob das Sondervermögen die 3 %-Steuer schuldet.

Ist das deutsche Sondervermögen selbst nicht von der französischen Sondersteuer (sogenannte 3 %-Steuer) befreit, unterliegen Anleger, deren Anteil am Fondsvermögen 5 % oder mehr beträgt, bezogen auf ihre indirekte Beteiligung an den vom Sondervermögen gehaltenen

französischen Immobilien grundsätzlich dem Anwendungsbereich der französischen 3 %-Steuer, die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. In diesem Fall hat der Anleger selbst für eine Befreiung von der 3 %-Steuer Sorge zu tragen.

Hinweis:

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert. Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Sondervermögens werden in den Jahresberichten veröffentlicht.

Rechtliches und steuerliches Risiko

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Fonds für vorangegangene Geschäftsjahre (z. B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann für den Fall einer für den Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Sondervermögen investiert war. Umgekehrt kann für den Anleger der Fall eintreten, dass ihm eine steuerlich grundsätzlich vorteil-

hafte Korrektur für das aktuelle und für vorangegangene Geschäftsjahre, in denen er an dem Sondervermögen beteiligt war, durch die Rückgabe oder Veräußerung der Anteile vor Umsetzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugute kommt.

Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile in einem anderen als eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

Auslagerung

Die Kapitalanlagegesellschaft hat Aufgaben aus folgenden Bereichen auf Dritte übertragen und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht angezeigt:

- Immobilienverwaltung für Sondervermögen auf verschiedene externe, z. T. mit der Kapitalanlagegesellschaft verbundene Dienstleister
- Innenrevision
- Personalverwaltung, IT-Service und IT-Infrastruktur, Compliance-, Geldwäsche-, Datenschutz- und Rechtsangelegenheiten sowie das Rechnungswesen der Kapitalanlagegesellschaft

Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer

[1] Die Jahresberichte und Halbjahresberichte sind bei der Kapitalanlagegesellschaft sowie bei der Depotbank kostenlos erhältlich. Zusätzlich können die erwähnten Unterlagen auch der Internetseite der Kapitalanlagegesellschaft unter www.morganstanley-p2value.de entnommen werden.

[2] Das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet am 31. März eines jeden Jahres.

[3] Mit der Abschlussprüfung wurde die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Franklinstraße 50, 60486 Frankfurt am Main, beauftragt.

Voraussetzungen für die Auflösung des Sondervermögens

Die Anleger sind nicht berechtigt, die Auflösung des Sondervermögens zu beantragen. Die Kapitalanlagegesellschaft kann jedoch die Verwaltung eines Sondervermögens unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten durch Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger und im Jahresbericht oder Halbjahresbericht kündigen.

Des Weiteren erlischt das Recht der Kapitalanlagegesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten, wenn das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Kapitalanlagege-

sellschaft eröffnet ist oder wenn ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird. Das Sondervermögen fällt nicht in die Insolvenzmasse der Kapitalanlagegesellschaft.

In diesen Fällen geht das Sondervermögen auf die Depotbank über, die das Sondervermögen abwickelt und den Erlös an die Anleger auszahlt.

Die Kapitalanlagegesellschaft ist verpflichtet, die Verwaltung des Sondervermögens auf Verlangen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zu kündigen, wenn der Wert des Sondervermögens nach Ablauf von vier Jahren nicht mindestens 150 Mio. EUR beträgt.

Verfahren bei Auflösung eines Sondervermögens

Wird das Sondervermögen aufgelöst, so wird dies im elektronischen Bundesanzeiger sowie in hinreichend verbreiteten Tages- oder Wirtschaftszeitungen oder auf der Internetseite der Kapitalanlagegesellschaft unter www.morganstanley-p2value.de veröffentlicht. Die Ausgabe und die Rücknahme von Anteilen wird eingestellt. Der Erlös aus der Veräußerung der Vermögenswerte des Sondervermögens abzüglich der noch durch das Sondervermögen zu tragenden Kosten und der durch die Auflösung verursachten Kosten wird an die Anleger verteilt, wobei diese in Höhe ihrer jeweiligen Anteile am Sondervermögen Ansprüche auf Auszahlung des Liquidationserlöses haben. Die Auflösung des Sondervermögens kann längere Zeit in Anspruch nehmen. Über die einzelnen Stadien der Auflösung werden die Anleger durch Liquidationsberichte zu den Stichtagen der bisherigen Berichte unterrichtet, die bei der Depotbank erhältlich sind.

Sofern das Sondervermögen aufgelöst ist, wird der Anleger durch Veröffentlichung im elektronischen Bundesanzeiger und in Tages- oder Wirtschaftszeitungen oder auf der Internetseite der Kapitalanlagegesellschaft unter www.morganstanley-p2value.de darüber unterrichtet, welche Liquidationserlöse ausgezahlt werden und zu welchem Zeitpunkt und an welchem Ort diese erhältlich sind.

Nicht abgerufene Liquidationserlöse können bei dem für die Kapitalanlagegesellschaft zuständigen Amtsgericht hinterlegt werden.

Für die Rechte der Anleger gelten die Vorschriften der Hinterlegungsordnung vom 10. März 1937.

Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens

Alle Vermögensgegenstände des Sondervermögens dürfen zum Geschäftsjahresende auf ein anderes Sondervermögen übertragen werden. Es können auch zum Geschäftsjahresende eines anderen Sondervermögens alle Vermögensgegenstände dieses anderen Sondervermögens auf das Sondervermögen „Morgan Stanley P2 Value“ übertragen werden. Mit Zustimmung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht kann auch ein anderer Übertragungstichtag gewählt werden.

Das andere Sondervermögen muss ebenfalls von der Kapitalanlagegesellschaft verwaltet werden. Seine Anlagegrundsätze und -grenzen, die Ausgabeaufschläge oder Rücknahmeabschläge sowie die an die Kapitalanlagegesellschaft und die Depotbank zu zahlenden Vergütungen dürfen nicht wesentlich von denen des Sondervermögens „Morgan Stanley P2 Value“ abweichen.

Die Kapitalanlagegesellschaft muss den Beschluss zur Übertragung der Vermögensgegenstände auf der Homepage der Kapitalanlagegesellschaft im Internet unter www.morganstanley-p2value.de bekannt machen. Die Übertragung erfolgt drei Monate nach Bekanntmachung, falls nicht mit Zustimmung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ein früherer Zeitpunkt bestimmt wird.

Verfahren bei der Übertragung aller Vermögensgegenstände eines Sondervermögens

Am Übertragungstichtag werden die Werte des übernehmenden und des übertragenden Sondervermögens berechnet, das Umtauschverhältnis wird festgelegt und der gesamte Vorgang wird vom Abschlussprüfer geprüft. Das Umtauschverhältnis ermittelt sich nach dem Verhältnis der Nettoinventarwerte des übernommenen und des aufnehmenden Sondervermögens zum Zeitpunkt der Übernahme. Der Anleger erhält die Anzahl von Anteilen an dem neuen Sondervermögen, die dem Wert seiner Anteile

an dem übertragenden Sondervermögen entspricht. Die Ausgabe der neuen Anteile an die Anleger des übertragenden Sondervermögens gilt nicht als Tausch. Die ausgegebenen Anteile treten an die Stelle der Anteile an dem übertragenden Sondervermögen.

Die Übertragung aller Vermögensgegenstände eines Sondervermögens auf ein anderes findet nur mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht statt.

Weitere Sondervermögen, die von der Kapitalanlagegesellschaft verwaltet werden

Die Kapitalanlagegesellschaft verwaltet neben dem in diesem Prospekt beschriebenen Sondervermögen zurzeit ein Immobilien-Spezial-Sondervermögen für institutionelle Anleger.

Widerrufsrecht des Käufers von Anteilen gemäß § 126 Investmentgesetz

Ist der Käufer von Anteilen durch mündliche Verhandlungen außerhalb der ständigen Geschäftsräume desjenigen, der die Anteile verkauft oder den Verkauf vermittelt hat, dazu bestimmt worden, eine auf den Kauf gerichtete Willenserklärung abzugeben, so ist er an diese Erklärung nur gebunden, wenn er sie nicht der Kapitalanlagegesellschaft gegenüber binnen einer Frist von zwei Wochen schriftlich widerruft; dies gilt auch dann, wenn derjenige, der die Anteile verkauft oder den Verkauf vermittelt, keine ständigen Geschäftsräume hat.

Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Die Widerrufsfrist beginnt erst zu laufen, wenn die Durchschrift des Antrags auf Vertragsabschluss dem Käufer ausgehändigt oder ihm eine Kaufabrechnung übersandt worden ist und darin eine Belehrung über das Widerrufsrecht enthalten ist, die den Anforderungen des § 355 Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches genügt. Ist der Fristbeginn streitig, trifft die Beweislast den Verkäufer.

Das Recht zum Widerruf besteht nicht, wenn der Verkäufer nachweist, dass der Käufer die Anteile im Rahmen seines Gewerbebetriebes erworben hat oder er den Käufer zu den Verhandlungen, die zum Verkauf der Anteile geführt haben, aufgrund vorhergehender Bestellung (§ 55 Abs. 1 der Gewerbeordnung) aufgesucht hat.

Ist der Widerruf erfolgt und hat der Käufer bereits Zahlungen geleistet, so ist die Kapitalanlagegesellschaft verpflichtet, dem Käufer, gegebenenfalls Zug um Zug gegen Rückübertragung der erworbenen Anteile, die bezahlten Kosten und einen Betrag auszuführen, der dem Wert der bezahlten Anteile am Tage nach dem Eingang der Widerrufserklärung entspricht.

Auf das Recht zum Widerruf kann nicht verzichtet werden.

Diese Ausführungen gelten entsprechend für den Verkauf der Anteile durch den Anleger.

Gremien

KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH
Junghofstraße 13–15, 60311 Frankfurt am Main
Telefon +49 (0)69 2166 2800 (Hotline)
Fax +49 (0)69 2166 2899
E-Mail info-p2value@morganstanley.com
Internet www.morganstanley-p2value.de

Ladungsfähige Anschrift:

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

Handelsregister Frankfurt am Main HRB 74622
Gegründet am 27. Dezember 2004
Gezeichnetes und eingezahltes Kapital: 2.500 TEUR

Haftendes Eigenkapital: 31.859 TEUR
Stand: 24. April 2009

ALLEINGESELLSCHAFTER DER KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

Morgan Stanley International Holdings, Inc.
1585 Broadway
New York, NY 10036
USA

AUFSICHTSRAT DER KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

Brian Niles
Head of Core Funds for Real Estate Investing Europe
Vorsitzender

Dietrich Heidtmann
Head of Real Estate Private Capital Markets Europe
and Middle East
Stv. Vorsitzender

Christian Bomhard
Head of Real Estate Feri Wealth Management GmbH

John Kessler
Head of Global Core Funds Morgan Stanley Real Estate Investing

Markus Merner
Head of Morgan Stanley Real Estate Investing Japan

Marco Polenta
Head of Morgan Stanley Real Estate Investing Europe/Middle East

GESCHÄFTSFÜHRUNG DER KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

Walter Klug
Dietmar Riemenschneider

DEPOTBANK

CACEIS Bank Deutschland GmbH, München
Gezeichnetes Kapital:
5.113 TEUR
Haftendes Eigenkapital am 31. Dezember 2008:
153.392 TEUR

ABSCHLUSSPRÜFER

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Franklinstraße 50
60486 Frankfurt am Main

SACHVERSTÄNDIGENAUSSCHUSS:

Dipl.-Ing./Dipl.-Wirtsch.-Ing. Bernd Fischer-Werth, Wiesbaden
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dr.-Ing. Klaus Keunecke, Berlin
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von Mieten von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Dipl.-Ing. Günter Schäffler, Stuttgart
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Baukostenplanung und -kontrolle, Bewertung von unbebauten
und bebauten Grundstücken, Mieten für Grundstücken und
Gebäude

Ersatzmitglied:

Dipl.-Ing. Michael Schlarb, MRICS, Essen
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anhang –

Das Sondervermögen im Überblick

Wertpapierkennnummer: AOF6G8

ISIN: DE000AOF6G89

Auflegungsdatum: 4. November 2005

Laufzeit des Sondervermögens: unbefristet

Ausgabeaufschlag:

maximal: 5,5% des Anteilwerts

derzeit: 5,5% des Anteilwerts

Rücknahmeabschlag: keiner

Erstausgabepreis: 50 EUR zuzüglich Ausgabeaufschlag

Verwaltungsvergütung p. a.:

maximal: 1,5% des Durchschnittswertes des
Sondervermögens aus Monatsendwerten

derzeit: 0,8% des Durchschnittswertes des
Sondervermögens aus Monatsendwerten

Erfolgsbezogene Vergütung:

20% der über 6% hinausgehenden positiven Wertentwicklung
(Differenz des Anteilwerts am letzten Tag des Geschäftsjahres
im Vergleich zum ersten Tag des Geschäftsjahres)

Ankaufs- bzw. Baugebühr:

maximal: 2% des Kaufpreises oder der Baukosten bzw.
Umbauaufwendungen (Bau- und Baunebenkosten)

derzeit: 1,5% des Kaufpreises oder der Baukosten bzw.
Umbauaufwendungen (Bau- und Baunebenkosten)

Verkaufsgebühr:

maximal: a) 1,5% des Verkaufspreises

derzeit: 1% des Verkaufspreises

- b) 2% des Verkaufspreises, wenn eine Immobilie
innerhalb von fünf Jahren nach Anschaffung wieder
veräußert wird und der Verkaufs- den Ankaufspreis
um mind. 10% übersteigt

Depotbankvergütung p. a.:

0,025% des Wertes des Sondervermögens zum Monatsende
zuzüglich MwSt., mindestens 45.000 EUR zuzüglich MwSt.

Verbriefung der Anteile:

Globalurkunden, keine effektiven Stücke

Ertragsausschüttung:

jährlich unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichts

Geschäftsjahr: 1. April bis 31. März

Jahresbericht:

31. März, erscheint spätestens vier Monate nach dem Stichtag

Halbjahresbericht:

30. September, erscheint spätestens zwei Monate nach dem
Stichtag

Vertragsbedingungen

Allgemeine Vertragsbedingungen

Allgemeine Vertragsbedingungen zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH, Frankfurt am Main (nachstehend „Gesellschaft“ oder „Kapitalanlagegesellschaft“ genannt) für die von der Gesellschaft aufgelegten Immobilien-Sondervermögen, die nur in Verbindung mit den für das jeweilige Sondervermögen aufgestellten „Besonderen Vertragsbedingungen“ gelten.

§ 1 Grundlagen

[1] Die Gesellschaft ist eine Kapitalanlagegesellschaft und unterliegt den Vorschriften des Investmentgesetzes (InvG).

[2] Die Kapitalanlagegesellschaft legt das bei ihr eingelegte Geld im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger nach dem Grundsatz der Risikomischung in den nach dem InvG zugelassenen Vermögensgegenständen gesondert vom eigenen Vermögen in Form von Sondervermögen an. Über die hieraus sich ergebenden Rechte der Anleger werden von ihr Urkunden (Anteilscheine) ausgestellt.

[3] Die Vermögensgegenstände stehen im Eigentum der Gesellschaft.

[4] Grundstücke, Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts sowie Nießbrauchsrechte an Grundstücken werden in den „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ und „Besonderen Vertragsbedingungen“ unter dem Begriff Immobilien zusammengefasst.

[5] Das Rechtsverhältnis zwischen Kapitalanlagegesellschaft und dem Anleger richtet sich nach diesen Vertragsbedingungen und dem InvG.

§ 2 Depotbank

[1] Die Gesellschaft bestellt ein Kreditinstitut als Depotbank; die Depotbank handelt unabhängig von der Gesellschaft und ausschließlich im Interesse der Anleger.

[2] Der Depotbank obliegen die nach dem InvG und diesen Vertragsbedingungen vorgeschriebenen Überwachungs- und Kontrollaufgaben.

§ 3 Sachverständige

[1] Die Gesellschaft bestellt für die Bewertung von Immobilien mindestens einen Sachverständigenausschuss, der aus drei Mitgliedern und einem Ersatzmitglied zu bestehen hat.

[2] Jedes Mitglied muss eine unabhängige, unparteiliche und zuverlässige Persönlichkeit sein und über angemessene Fachkenntnisse sowie ausreichende praktische Erfahrungen hinsichtlich der von ihm / ihr zu bewertenden Immobilienart und des jeweiligen regionalen Immobilienmarktes verfügen. Hinsichtlich ihrer finanziellen Unabhängigkeit sind § 77 Abs. 2 Sätze 3 und 4 InvG zu beachten.

[3] Dem Sachverständigenausschuss obliegen die ihm nach dem InvG und den Vertragsbedingungen übertragenen Aufgaben nach Maßgabe einer von der Gesellschaft zu erlassenden Geschäftsordnung. Zeitnah hat der Sachverständigenausschuss insbesondere zu bewerten:

- a) mindestens einmal jährlich die zum Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien;
- b) die zur Veräußerung durch die Gesellschaft oder durch eine Immobilien-Gesellschaft vorgesehenen Immobilien.

[4] Ferner hat der Sachverständigenausschuss nach Bestellung eines Erbbaurechts innerhalb von zwei Monaten den Wert des Grundstücks neu festzustellen.

[5] Eine Immobilie darf für das Sondervermögen oder eine Immobilien-Gesellschaft, an der das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, nur erworben werden, wenn sie zuvor von einem Sachverständigen im Sinne des Absatzes 2 Satz 1, der nicht einem von der Gesellschaft gebildeten Sachverständigenausschuss angehört, bewertet wurde.

[6] Eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft darf für das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar nur erworben werden, wenn die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien von einem Sachverständigen im Sinne des Absatzes 2 Satz 1, der nicht einem von der Gesellschaft gebildeten Sachverständigenausschuss angehört, bewertet wurden.

§ 4 Fondsverwaltung

[1] Die Gesellschaft erwirbt und verwaltet die Vermögensgegenstände im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes. Sie handelt bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig von der Depotbank und ausschließlich im Interesse der Anleger und der Integrität des Marktes.

[2] Die Gesellschaft ist berechtigt, mit dem von den Anlegern eingelegten Geld die Vermögensgegenstände zu erwerben, diese wieder zu veräußern und den Erlös anderweitig anzulegen. Sie ist ferner ermächtigt, alle sich aus der Verwaltung der Vermögensgegenstände ergebenden sonstigen Rechtshandlungen vorzunehmen.

[3] Über die Veräußerung von Immobilien oder von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften entscheidet die Gesellschaft im Rahmen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 InvG). Veräußerungen nach Aussetzung der Anteilrücknahme gemäß § 12 Abs. 5 bleiben hiervon unberührt.

[4] Die Gesellschaft darf für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger weder Gelddarlehen gewähren noch Verpflichtungen aus einem Bürgerschafts- oder einem Garantievertrag eingehen; sie darf keine Vermögensgegenstände nach Maßgabe der §§ 47, 48 und 50 InvG verkaufen, die im Zeitpunkt des Geschäftsabschlusses nicht zum Sondervermögen gehören. § 51 InvG bleibt unberührt. Abweichend von Satz 1 darf die Gesellschaft oder ein Dritter in ihrem Auftrag einer Immobilien-Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens ein Darlehen gewähren, wenn sie an dieser für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist. Dieses Darlehen darf 50 % der Verkehrswerte der im Eigentum der Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien nicht überschreiten.

§ 5 Anlagegrundsätze

[1] Die Gesellschaft bestimmt in den „Besonderen Vertragsbedingungen“,

- a) welche Immobilien für das Sondervermögen erworben werden dürfen;
- b) ob und in welchem Umfang für Rechnung des Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erworben werden dürfen;
- c) ob und unter welchen Bedingungen Immobilien des Sondervermögens mit einem Erbbaurecht belastet werden dürfen;
- d) ob und in welchem Umfang für Rechnung des Sondervermögens zur Absicherung von Vermögensgegenständen in Derivate im Sinne des § 51 InvG investiert werden darf. Beim Einsatz von Derivaten wird die Gesellschaft die gemäß § 51 Abs. 3 InvG erlassene Rechtsverordnung über Risikomanagement und Risikomessung in Sondervermögen (DerivateV) beachten.

[2] Die zum Erwerb vorgesehenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften müssen einen dauernden Ertrag erwarten lassen.

§ 6 Liquidität, Anlage- und Ausstellergrenzen

[1] Die Gesellschaft hat bei der Aufnahme von Vermögensgegenständen in das Sondervermögen, deren Verwaltung und bei der Veräußerung die im InvG und die in den Vertragsbedingungen festgelegten Grenzen und Beschränkungen zu beachten.

[2] Sofern in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ nichts Anderweitiges bestimmt ist, dürfen im Rahmen der Höchstliquidität im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 80 Absatz 1 InvG) folgende Mittel gehalten werden:

- a) Bankguthaben gemäß § 49 InvG;
- b) Geldmarktinstrumente gemäß §§ 48 und 52 Nr. 2 InvG;
- c) Wertpapiere, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;

- d) Investmentanteile nach Maßgabe des § 50 InvG oder Anteile an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 50 Abs. 1 Satz 2 InvG, die nach den Vertragsbedingungen ausschließlich in Vermögensgegenstände nach Buchstaben a), b) und c) anlegen dürfen;
- e) Wertpapiere, die an einem organisierten Markt im Sinne von § 2 Abs. 5 des Wertpapierhandelsgesetzes zum Handel zugelassen oder festverzinsliche Wertpapiere sind, soweit diese einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten, und zusätzlich
- f) Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbare Anteile ausländischer juristischer Personen, die an einem der in § 47 Abs. 1 Nr. 1 und 2 InvG bezeichneten Märkte zugelassen oder in diesen einbezogen sind, soweit der Wert dieser Aktien oder Anteile einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreitet und die in Artikel 2 Abs. 1 der Richtlinie 2007/16/EG genannten Kriterien erfüllt sind.

[3] Der Teil des Sondervermögens, der in Bankguthaben gehalten werden darf, wird in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ festgelegt. Die Gesellschaft darf nur bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen.

[4] Im Einzelfall dürfen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Ausstellers über den Wertanteil von 5 % hinaus bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens erworben werden; dabei darf der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente dieser Aussteller 40 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen.

[5] Bei ein und derselben Einrichtung dürfen nur bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens in eine Kombination angelegt werden

- von durch diese Einrichtung begebene Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente,
- von Einlagen bei dieser Einrichtung,

- von Anrechnungsbeträgen für das Kontrahentenrisiko der mit dieser Einrichtung eingegangenen Geschäfte in Derivaten, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind.

Für die in Absatz 6 genannten Emittenten und Garantiegeber gilt Satz 1 mit der Maßgabe, dass eine Kombination der genannten Vermögensgegenstände und Anrechnungsbeträge 35 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen darf. Die jeweiligen Einzelobergrenzen bleiben unberührt.

[6] Die Gesellschaft darf in solche Schuldverschreibungen, Schuldscheindarlehen und Geldmarktinstrumente, die vom Bund, einem Land, den Europäischen Gemeinschaften, einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder seinen Gebietskörperschaften, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, einem Drittstaat oder von einer internationalen Organisation, der mindestens ein Mitgliedstaat der Europäischen Union angehört, ausgegeben oder garantiert worden sind, jeweils bis zu 35 % des Wertes des Sondervermögens anlegen. In Pfandbriefen und Kommunalschuld-

verschreibungen sowie Schuldverschreibungen, die von Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ausgegeben worden sind, darf die Gesellschaft jeweils bis zu 25 % des Wertes des Sondervermögens anlegen, wenn die Kreditinstitute aufgrund gesetzlicher Vorschriften zum Schutz der Inhaber dieser Schuldverschreibungen einer besonderen öffentlichen Aufsicht unterliegen und die mit der Ausgabe der Schuldverschreibungen aufgenommenen Mittel nach den gesetzlichen Vorschriften in Vermögenswerten angelegt werden, die während der gesamten Laufzeit der Schuldverschreibungen die sich aus ihnen ergebenden Verbindlichkeiten ausreichend decken und die bei einem Ausfall des Ausstellers vorrangig für die fällig werdenden Rückzahlungen und die Zahlung der Zinsen bestimmt sind.

[7] Die Grenze in Absatz 6 Satz 1 darf für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Ausstellers nach Maßgabe von § 62 InvG überschritten werden, sofern die „Besonderen Vertragsbedingungen“ dies unter Angabe der Aussteller vorsehen. In diesen Fällen müssen die für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente aus mindestens sechs verschiedenen Emissionen stammen, wobei nicht mehr als 30 % des Wertes des Sondervermögens in einer Emission gehalten werden dürfen.

[8] Die Gesellschaft hat einen Betrag, der mindestens 5 % des Wertes des Sondervermögens entspricht, täglich verfügbar zu halten.

§ 7 Wertpapier-Darlehen

[1] Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens einem Wertpapier-Darlehensnehmer gegen ein marktgerechtes Entgelt nach Übertragung ausreichender Sicherheiten ein Wertpapier-Darlehen auf unbestimmte Zeit insoweit gewäh-

ren, als der Kurswert der zu übertragenden Wertpapiere zusammen mit dem Kurswert der für Rechnung des Sondervermögens demselben Wertpapier-Darlehensnehmer bereits als Wertpapier-Darlehen übertragenen Wertpapiere 10 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.

[2] Wird die Sicherheit für die übertragenen Wertpapiere vom Wertpapier-Darlehensnehmer in Guthaben erbracht, darf die Gesellschaft von der Möglichkeit Gebrauch machen, diese Guthaben in Geldmarktinstrumente im Sinne des § 48 InvG in der Währung des Guthabens anzulegen. Die Erträge aus Sicherheiten stehen dem Sondervermögen zu.

[3] Die Gesellschaft kann sich auch eines von einer Wertpapiersammelbank oder von einem anderen in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ genannten Unternehmen, dessen Unternehmensgegenstand die Abwicklung von grenzüberschreitenden Effektengeschäften für andere ist, organisierten Systems zur Vermittlung und Abwicklung der Wertpapier-Darlehen bedienen, welches von den Anforderungen der §§ 54 und 55 InvG abweicht, wenn durch die Bedingungen dieses Systems die Wahrung der Interessen der Anleger gewährleistet ist.

§ 8 Wertpapier-Pensionsgeschäfte

[1] Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens Wertpapier-Pensionsgeschäfte im Sinne von § 340b Abs. 2 Handelsgesetzbuch gegen Entgelt mit Kreditinstituten oder Finanzdienstleistungsinstituten abschließen.

[2] Die Wertpapier-Pensionsgeschäfte müssen Wertpapiere zum Gegenstand haben, die nach den Vertragsbedingungen für das Sondervermögen erworben werden dürfen.

[3] Die Pensionsgeschäfte dürfen höchstens eine Laufzeit von zwölf Monaten haben.

§ 9 Kreditaufnahme und Belastung von Immobilien

[1] Soweit die „Besonderen Vertragsbedingungen“ keinen niedrigeren Prozentsatz vorsehen, darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger Kredite bis zur Höhe von 50 % der Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen

Immobilien aufnehmen, wenn die Grenze nach § 82 Absatz 3 Satz 2 InvG nicht überschritten wird. Darüber hinaus darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10 % des Wertes des Sondervermögens aufnehmen. Hierbei sind Beträge, die die Gesellschaft als Pensionsgeber im Rahmen eines Pensionsgeschäftes erhalten hat, anzurechnen. Eine Kreditaufnahme darf nur erfolgen, wenn die Bedingungen marktüblich sind und die Depotbank der Kreditaufnahme zustimmt.

[2] Die Gesellschaft darf zum Sondervermögen gehörende Immobilien belasten sowie Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Immobilien beziehen, abtreten und belasten (Belastungen), wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Depotbank den Belastungen zustimmt, weil sie die dafür vorgesehenen Bedingungen für marktüblich erachtet. Sie darf auch mit dem Erwerb von Immobilien im Zusammenhang stehende Belastungen

übernehmen. Soweit die „Besonderen Vertragsbedingungen“ keinen niedrigeren Prozentsatz vorsehen, dürfen die jeweiligen Belastungen insgesamt 50 % des Verkehrswertes aller im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten. Belastungen im Zusammenhang mit der Aussetzung der Anteilrücknahme gemäß § 12 Abs. 5 und Erbbauzinsen bleiben unberücksichtigt.

§ 10 Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens in ein anderes Sondervermögen

[1] Die Gesellschaft darf alle Vermögensgegenstände dieses Sondervermögens in ein anderes Sondervermögen übertragen oder alle Vermögensgegenstände eines anderen Sondervermögens in dieses Sondervermögen übernehmen, wenn

- a) beide Sondervermögen von der Gesellschaft verwaltet werden,
- b) die Anlagegrundsätze und -grenzen nach den Vertragsbedingungen für diese Sondervermögen nicht wesentlich voneinander abweichen,

- c) die an die Gesellschaft und die Depotbank zu zahlenden Vergütungen sowie die Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschlüsse nicht wesentlich voneinander abweichen,
- d) die Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens zum Geschäftsjahresende des übertragenden Sondervermögens (Übertragungstichtag) erfolgt, am Übertragungstichtag die Werte des übernehmenden und des übertragenden Sondervermögens berechnet werden, das Umtauschverhältnis festgelegt wird, die Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten übernommen werden, der gesamte Übernahmeprozess vom Abschlussprüfer geprüft wird und die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Bundesanstalt) die Übertragung der Vermögensgegenstände, bei der die Interessen der Anleger ausreichend gewahrt sein müssen, genehmigt hat. Mit Zustimmung der Bundesanstalt kann ein anderer Übertragungstichtag bestimmt werden; § 44 Abs. 3 und 6 InvG ist entsprechend anzuwenden.

[2] Das Umtauschverhältnis ermittelt sich nach dem Verhältnis der Nettoinventarwerte des übernommenen und des aufnehmenden Sondervermögens zum Zeitpunkt der Übernahme. Der Beschluss der Gesellschaft zur Übertragung aller Vermögensgegenstände eines Sondervermögens in ein anderes Sondervermögen ist bekannt zu machen; § 43 Abs. 5 Satz 1 InvG ist entsprechend anzuwenden. Die Übertragung darf nicht vor Ablauf von drei Monaten nach Bekanntmachung erfolgen, falls nicht mit Zustimmung der Bundesanstalt ein früherer Zeitpunkt bestimmt wird. Die neuen Anteile des übernehmenden Sondervermögens gelten bei den Anlegern des übertragenden Sondervermögens mit Beginn des dem Übertragungstichtag folgenden Tages als ausgegeben.

[3] Absatz 1 Buchstabe c) gilt nicht für die Zusammenlegung einzelner Sondervermögen zu einem einzigen Sondervermögen mit unterschiedlichen Anteilklassen. In diesem Fall ist statt des Umtauschverhältnisses nach Abs. 2 Satz 1 der Anteil der Anteilklasse an dem Sondervermögen zu ermitteln.

[4] Die Ausgabe der neuen Anteile an die Anleger des übertragenden Sondervermögens gilt nicht als Tausch. Die ausgegebenen Anteile treten an die Stelle der Anteile an dem übertragenden Sondervermögen.

§ 11 Anteilscheine

[1] Die Anteilscheine lauten auf den Inhaber und sind über einen Anteil oder eine Mehrzahl von Anteilen ausgestellt.

[2] Die Anteile können verschiedene Rechte, insbesondere hinsichtlich der Ertragsverwendung, des Ausgabeaufschlages, des Rücknahmeabschlages, der Währung des Anteilwertes, der Verwaltungsvergütung, der Mindestanlagesumme oder einer Kombination dieser Merkmale (Anteilklassen), haben. Die Einzelheiten sind in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ festgelegt.

[3] Die Anteilscheine tragen mindestens die handschriftlichen oder vervielfältigten Unterschriften der Gesellschaft und der Depotbank. Darüber hinaus weisen sie die eigenhändige Unterschrift einer Kontrollperson der Depotbank auf.

[4] Die Anteile sind übertragbar. Mit der Übertragung eines Anteilscheines gehen die in ihm verbrieften Rechte über. Der Gesellschaft gegenüber gilt in jedem Falle der Inhaber des Anteilscheines als der Berechtigte.

[5] Sofern die Rechte der Anleger bei der Errichtung des Sondervermögens oder die Rechte der Anleger einer Anteilklasse bei Einführung der Anteilklasse nicht in einer Globalurkunde, sondern in einzelnen Anteilscheinen oder in Mehrfachurkunden verbrieft werden sollen, erfolgt die Festlegung in den „Besonderen Vertragsbedingungen“.

§ 12 Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen, Rücknahmeaussetzung

[1] Die Anzahl der ausgegebenen Anteile und entsprechenden Anteilscheine ist grundsätzlich nicht beschränkt. Die Gesellschaft behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

[2] Die Anteile können bei der Gesellschaft, der Depotbank oder durch Vermittlung Dritter erworben werden.

[3] Die Anleger können von der Gesellschaft jederzeit die Rücknahme der Anteile verlangen, soweit die „Besonderen Vertragsbedingungen“ keine abweichende Regelung vorsehen. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Rücknahmestelle ist die Depotbank.

[4] Der Gesellschaft bleibt jedoch vorbehalten, die Rücknahme der Anteile auszusetzen, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen.

[5] Insbesondere bleibt der Gesellschaft vorbehalten, die Rücknahme der Anteile aus Liquiditätsgründen zum Schutze der Anleger befristet zu verweigern. Reichen die Bankguthaben und die Erlöse aus Verkäufen der gehaltenen Geldmarktinstrumente, Investmentanteile und Wertpapiere zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht aus oder stehen sie nicht sogleich zur Verfügung, kann die Gesellschaft die Rücknahme mit

einer Frist von drei Monaten verweigern. Reichen nach Ablauf der vorgenannten Frist die liquiden Mittel für die Rücknahme nicht aus, so sind Immobilien des Sondervermögens zu veräußern. Die Gesellschaft kann die Rücknahme bis zur Veräußerung der Immobilien zu angemessenen Bedingungen oder bis zu einem Jahr nach Vorlage der Anteile zur Rücknahme verweigern. Die vorgenannte Jahresfrist kann um ein weiteres Jahr verlängert werden. Die Verlängerung ist im elektronischen Bundesanzeiger und in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt zu machen. Nach Ablauf dieser Frist kann die Gesellschaft Immobilien ohne Beachtung der Beleihungsgrundsätze und über die in den „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ und „Besonderen Vertragsbedingungen“ genannte Grenze für die Belastungen von Immobilien hinaus beleihen, um die Mittel zur Rücknahme der Anteile zu beschaffen. Bei der Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilen sind die neuen Ausgabe- und Rücknahmepreise im elektronischen Bundesanzeiger und in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder

Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien zu veröffentlichen.

§ 13 Ausgabe- und Rücknahmepreis

[1] Zur Errechnung des Ausgabe- und Rücknahmepreises der Anteile wird der Wert der zu dem Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Inventarwert) zu den in Absatz 5 genannten Zeitpunkten ermittelt und durch die Zahl der umlaufenden Anteile geteilt (Anteilwert). Werden gemäß § 11 Abs. 2 unterschiedliche Anteilklassen für das Sondervermögen eingeführt, ist der Anteilwert sowie der Ausgabe- und Rücknahmepreis für jede Anteilklasse gesondert zu ermitteln. Die Bewertung der Vermögensgegenstände erfolgt gemäß den Grundsätzen für die Kurs- und Preisfeststellung, die im InvG und den auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen genannt sind.

[2] Bei Festsetzung des Ausgabepreises kann dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet werden. Außer dem Ausgabeaufschlag werden von der Gesellschaft weitere Beträge von den Zahlungen des Anteilerwerbers zur Deckung von Kosten nur dann verwendet, wenn dies die „Besonderen Vertragsbedingungen“ vorsehen.

[3] Der Rücknahmepreis ist der vorbehaltlich eines Rücknahmeabschlages nach Absatz 1 ermittelte Anteilwert. Soweit in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ ein Rücknahmeabschlag vorgesehen ist, zahlt die Depotbank den Anteilwert abzüglich des Rücknahmeabschlages an den Anleger und den Rücknahmeabschlag an die Gesellschaft aus. Die Einzelheiten sind in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ festgelegt.

[4] Der Abrechnungsstichtag für Anteilabrufe und Rücknahmeaufträge ist spätestens der auf den Eingang des Anteilabrufs bzw. Rücknahmeauftrages folgende Wertermittlungstag.

[5] Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden börsentäglich ermittelt. An gesetzlichen Feiertagen, die Börsentage sind, sowie am 24. und 31. Dezember jeden Jahres können die Gesellschaft und die Depotbank von einer Ermittlung des Wertes absehen; das Nähere regelt der Verkaufsprospekt.

§ 14 Kosten

In den „Besonderen Vertragsbedingungen“ werden die Aufwendungen und die der Gesellschaft, der Depotbank und Dritten zustehenden Vergütungen, die dem Sondervermögen belastet werden können, genannt. Für Vergütungen im Sinne von Satz 1 ist in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ darüber hinaus anzugeben, nach welcher Methode, in welcher Höhe und aufgrund welcher Berechnung sie zu leisten sind.

§ 15 Rechnungslegung

[1] Spätestens vier Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens macht die Gesellschaft einen Jahresbericht einschließlich Ertrags- und Aufwandsrechnung gemäß §§ 44 Abs. 1, 79 Abs. 1 und 2 InvG bekannt.

[2] Spätestens zwei Monate nach der Mitte des Geschäftsjahres macht die Gesellschaft einen Halbjahresbericht gemäß §§ 44 Abs. 2, 79 Abs. 1 und 2 InvG bekannt.

[3] Wird das Recht, das Sondervermögen während des Geschäftsjahres auf eine andere Kapitalanlagegesellschaft zu übertragen, wahrgenommen, so hat die Gesellschaft auf den Übertragungsstichtag einen Zwischenbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht gemäß §§ 44 Abs. 1, § 79 Abs. 1 und 2 InvG entspricht.

[4] Die Berichte sind bei der Gesellschaft und der Depotbank und weiteren Stellen, die im Verkaufsprospekt anzugeben sind, erhältlich; sie werden ferner im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht.

§ 16 Kündigung und Abwicklung des Sondervermögens

[1] Die Gesellschaft kann die Verwaltung des Sondervermögens mit einer Frist von mindestens sechs Monaten durch Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht oder Halbjahresbericht kündigen.

[2] Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Verwaltung des Sondervermögens auf Verlangen der Bundesanstalt zu kündigen, wenn das Sondervermögen nach Ablauf von vier Jahren seit seiner Bildung ein Volumen von 150 Mio. EUR unterschreitet.

[3] Mit dem Wirksamwerden der Kündigung erlischt das Recht der Gesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten. In diesem Falle geht das Sondervermögen auf die Depotbank über, die es abzuwickeln und den Liquidationserlös an die Anleger zu verteilen hat. Für die Zeit der Abwicklung kann die Depotbank die der Gesellschaft zustehende Vergütung beanspruchen.

[4] Die Gesellschaft hat auf den Tag, an dem ihr Verwaltungsrecht nach Maßgabe des § 38 InvG erlischt, einen Auflösungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht nach §§ 44 Abs. 1, 79 Abs. 1 und 2 InvG entspricht.

§ 17 Änderungen der Vertragsbedingungen

[1] Die Gesellschaft kann die Vertragsbedingungen ändern.

[2] Änderungen der Vertragsbedingungen, einschließlich des Anhangs zu den „Besonderen Vertragsbedingungen“, mit Ausnahme der Regelungen zu den Aufwendungen und den der Gesellschaft, der Depotbank und Dritten zustehenden Vergütungen, die zulasten des Sondervermögens gehen (§ 43 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 41 Abs. 1 Satz 1 InvG), bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt. Soweit die Änderungen nach Satz 1 Anlagegrundsätze des Sondervermögens betreffen, bedürfen sie der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft.

[3] Sämtliche vorgesehenen Änderungen werden im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien mit einem Hinweis auf ihr Inkrafttreten bekannt gemacht und treten – mit Ausnahme der Änderungen nach Absätzen 4 und 5 – frühestens am Tag nach ihrer Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger in Kraft.

[4] Änderungen von Regelungen zu den Aufwendungen und den der Gesellschaft, der Depotbank und Dritten zustehenden Vergütungen (§ 41 Abs. 1 Satz 1 InvG) treten sechs Monate nach Bekanntmachung in Kraft, falls nicht mit Zustimmung der Bundesanstalt ein früherer Zeitpunkt bestimmt wird. Die Bekanntmachung erfolgt gemäß Absatz 3.

[5] Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze des Sondervermögens treten sechs Monate nach Bekanntmachung in Kraft. Die Veröffentlichung erfolgt gemäß Absatz 3.

§ 18 Erfüllungsort, Gerichtsstand

[1] Erfüllungsort ist der Sitz der Gesellschaft.

[2] Hat der Anleger im Inland keinen allgemeinen Gerichtsstand, so ist der Sitz der Gesellschaft Gerichtsstand.

Besondere Vertragsbedingungen

Besondere Vertragsbedingungen zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH, Frankfurt am Main, (nachstehend „Gesellschaft“ genannt) für das von der Gesellschaft aufgelegte Immobilien-Sondervermögen Morgan Stanley P2 Value.

Diese „Besonderen Vertragsbedingungen“ gelten nur in Verbindung mit den für Immobilien-Sondervermögen von der Gesellschaft aufgestellten „Allgemeinen Vertragsbedingungen“.

DEPOTBANK

§ 1 Depotbank

Depotbank für das Sondervermögen ist die CACEIS Bank Deutschland GmbH mit Sitz in München.

Soweit zuvor oder zu einem späteren Zeitpunkt ein anderes Kreditinstitut als Depotbank für das Sondervermögen ausgewählt ist, so bleiben die Rechte der Anteilhaber durch den Übergang der Depotbankfunktion unberührt.

ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

§ 2 Immobilien

[1] Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen folgende Immobilien im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 67 Abs. 1 und Abs. 2 InvG) erwerben:

- a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;
- b) Grundstücke im Zustand der Bebauung bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens;

- c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe des Buchstaben a) bestimmt und geeignet sind, bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens;
- d) Erbbaurechte unter den Voraussetzungen der Buchstaben a) bis c);
- e) andere Grundstücke und andere Erbbaurechte sowie Rechte in Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts bis zu 15 % des Wertes des Sondervermögens;
- f) Nießbrauchsrechte an Grundstücken nach Maßgabe des Buchstaben a), die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens.

[2] Die Gesellschaft darf Vermögensgegenstände im Sinne von Absatz 1 außerhalb eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erwerben, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen des § 67 Abs. 3 InvG erfüllt sind. In einem Anhang, der Bestandteil dieser „Besonderen Vertragsbedingungen“ ist, sind der betreffende Staat und der Anteil am Wert des Sondervermögens, der in diesem Staat höchstens angelegt werden darf, anzugeben.

[3] Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens für die gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen gemäß Absatz 1 Buchstaben b), c), e) und f) sowie Absatz 2 sind die aufgenommenen Darlehen nicht zu berücksichtigen.

§ 3 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

[1] Die Gesellschaft darf im gesetzlich zulässigen Rahmen (§§ 68 bis 72 InvG) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben, deren Unternehmensgegenstand im Gesellschaftsvertrag oder in der Satzung auf Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Gesellschaft für das Sondervermögen ausüben darf. Die Immobilien-Gesellschaft darf nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von § 2 sowie die zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände erforderlichen Gegenstände oder Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften erwerben. Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind bei den Anlagebeschränkungen nach § 2 und bei der Berechnung der dabei geltenden gesetzlichen Grenzen zu berücksichtigen.

[2] Soweit einer Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen gemäß § 4 Abs. 4 Satz 3 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ gewährt wird, hat die Gesellschaft sicherzustellen, dass

- a) die Darlehensbedingungen marktgerecht sind,
- b) das Darlehen ausreichend besichert ist,
- c) bei einer Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach Veräußerung vereinbart ist,
- d) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens einer Immobilien-Gesellschaft insgesamt gewährten Darlehen 50 % des Wertes der von der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilien nicht übersteigt,
- e) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens den Immobilien-Gesellschaften insgesamt gewährten Darlehen 25 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung der Grenze sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.

§ 4 Belastung mit einem Erbbaurecht

[1] Die Gesellschaft darf Grundstücke des Sondervermögens im Sinne des § 2 Abs. 1 Buchstaben a), b), c) und e) mit Erbbaurechten belasten, sofern der Wert des Grundstückes, an dem ein Erbbaurecht bestellt werden soll, zusammen mit dem Wert der Grundstücke, an denen bereits Erbbaurechte bestellt wurden, 10 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind die aufgenommenen Darlehen nicht zu berücksichtigen.

[2] Diese Belastungen dürfen nur erfolgen, wenn unvorhersehbare Umstände die ursprünglich vorgesehene Nutzung des Grundstückes verhindern oder wenn dadurch wirtschaftliche Nachteile für das Sondervermögen vermieden werden oder wenn dadurch eine wirtschaftlich sinnvolle Verwertung ermöglicht wird.

§ 5 Höchstliquidität

[1] Bis zu 49% des Wertes des Sondervermögens dürfen in Anlagen gemäß § 6 Abs. 2 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ gehalten werden (Höchstliquidität). Bei der Berechnung dieser Grenze sind folgende gebundene Mittel abzuziehen:

- die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigten Mittel;
- die für die nächste Ausschüttung vorgesehenen Mittel;
- die 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.

[2] Die Vermögensgegenstände des Sondervermögens gemäß Absatz 1 können auch auf Fremdwährung lauten.

§ 6 Währungsrisiko

Die für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Vermögensgegenstände dürfen nur insoweit einem Währungsrisiko unterliegen, als der Wert der einem solchen Risiko unterliegenden Vermögensgegenstände 30% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.

§ 7 Derivate mit Absicherungszweck

[1] Die Gesellschaft kann im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens Derivate einsetzen. Sie darf – der Art und dem Umfang der eingesetzten Derivate entsprechend – zur Ermittlung der Auslastung der nach § 51 Abs. 2 InvG festgesetzten Marktrisikogrenze für den Einsatz von Derivaten entweder den einfachen oder den qualifizierten Ansatz im Sinne der DerivateV nutzen. Das Nähere regelt der Verkaufsprospekt.

[2] Sofern die Gesellschaft den einfachen Ansatz nutzt, darf sie nur in Derivate investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“, und von Immobilien, die gemäß § 2 Abs. 1 erworben werden dürfen,

abgeleitet sind. Hierbei beschränkt sie sich entsprechend § 6 Abs. 2 der DerivateV darauf, ausschließlich die folgenden Grundformen von Derivaten oder Kombinationen aus diesen Derivaten oder Kombinationen aus Vermögensgegenständen, die für das Sondervermögen erworben werden dürfen, mit diesen Derivaten im Sondervermögen einzusetzen:

- a) Terminkontrakte auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen;
- b) Optionen oder Optionscheine auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen und auf Terminkontrakte nach Buchstabe a), wenn sie die folgenden Eigenschaften aufweisen:
 - aa) eine Ausübung ist entweder während der gesamten Laufzeit oder zum Ende der Laufzeit möglich und

- bb) der Optionswert hängt zum Ausübungszeitpunkt linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen Basispreis und Marktpreis des Basiswerts ab und wird null, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;
- c) Zinsswaps, Währungsswaps oder Zins-Währungsswaps;
- d) Optionen auf Swaps nach Buchstabe c), sofern sie die in Buchstabe b) unter Buchstaben aa) und bb) beschriebenen Eigenschaften aufweisen (Swaptions);
- e) Credit Default-Swaps auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1, sofern sie ausschließlich und nachvollziehbar der Absicherung des Kreditrisikos von genau zuordenbaren Vermögensgegenständen des Sondervermögens dienen.

Dabei darf der nach Maßgabe von § 16 DerivateV zu ermittelnde Anrechnungsbetrag des Sondervermögens für das Zins- und Aktienkursrisiko oder das Währungskursrisiko zu keinem Zeitpunkt das Zweifache des Wertes des Sondervermögens übersteigen.

[3] Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß § 6 Abs. 2 Buchstabe d) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ dürfen nicht abgeschlossen werden.

[4] Sofern die Gesellschaft den qualifizierten Ansatz nutzt, darf sie – vorbehaltlich eines geeigneten Risikomanagementsystems – in jegliche Derivate investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“, und von Immobilien, die gemäß § 2 Abs. 1 erworben werden dürfen, oder von Zinssätzen, Wechselkursen oder Währungen abgeleitet sind. Hierzu zählen insbesondere Optionen, Finanzterminkontrakte und Swaps sowie Kombinationen hieraus. Dabei darf der dem Sondervermögen zuzuordnende potenzielle Risikobetrag für das Marktrisiko zu keinem Zeitpunkt das Zweifache des potenziellen Risikobetrags für das Marktrisiko des zugehörigen Vergleichsvermögens gemäß § 9 der DerivateV übersteigen.

[5] Unter keinen Umständen darf die Gesellschaft bei diesen Geschäften von den in den „Allgemeinen und Besonderen Vertragsbedingungen“ oder in dem Verkaufsprospekt genannten Anlagegrundsätzen und -grenzen abweichen.

[6] Die Gesellschaft wird Derivate nur zum Zwecke der Absicherung einsetzen.

[7] Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze beim Einsatz von Derivaten darf die Gesellschaft nach § 7 der DerivateV jederzeit vom einfachen zum qualifizierten Ansatz wechseln. Der Wechsel zum qualifizierten Ansatz bedarf nicht der Genehmigung durch die Bundesanstalt, die Gesellschaft hat den Wechsel jedoch unverzüglich der Bundesanstalt anzuzeigen und im nächstfolgenden Halbjahres- oder Jahresbericht bekannt zu machen.

§ 8 Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Die §§ 7 und 8 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sind bei den Anlagegrundsätzen und Anlagegrenzen zu berücksichtigen.

ANTEILKLASSEN

§ 9 Anteilklassen

Alle Anteile haben gleiche Rechte; verschiedene Anteilklassen gemäß § 11 Abs. 2 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ werden nicht gebildet.

AUSGABEPREIS, RÜCKNAHMEPREIS, RÜCKNAHME VON ANTEILEN UND KOSTEN

§ 10 Ausgabe- und Rücknahmepreis

[1] Der Ausgabeaufschlag beträgt 5,5 % des Anteilwertes. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

[2] Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben.

§ 11 Kosten⁶⁾

[1] Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 1,5 % des Durchschnittswertes

des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

[2] Darüber hinaus erhält die Gesellschaft für die Verwaltung des Sondervermögens am Ende eines jeden Geschäftsjahres eine erfolgsbezogene Vergütung. Maßgeblich für die Ermittlung dieser Vergütung ist die Entwicklung des Anteilwertes im Laufe eines jeden Geschäftsjahres, zuzüglich der zwischenzeitlich ausgeschütteten Beträge. Ergibt sich eine positive Differenz des Anteilwertes am letzten Tag des jeweiligen Geschäftsjahres im Vergleich zum ersten Tag des Geschäftsjahres, die größer ist als 6 %, erhält die Gesellschaft 20 % der über 6 % hinausgehenden Wertentwicklung. Diese erfolgsbezogene Vergütung wird zum Ende des Geschäftsjahres entnommen.

[3] Werden für das Sondervermögen Immobilien erworben, bebaut oder umgebaut, erhält die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung bis zur Höhe von 2 % des Kaufpreises oder der Baukosten bzw. Umbauaufwendungen (Bau- und Baunebenkosten). Werden für das Sondervermögen Immobilien veräußert, erhält die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung bis zur Höhe von 1,5 %

des Verkaufspreises. Diese Verkaufsgebühr beträgt bis zu 2 % des Verkaufspreises, wenn eine Immobilie innerhalb von fünf Jahren nach Anschaffung wieder veräußert wird und der Verkaufspreis den Ankaufspreis um mindestens 10 % übersteigt.

[4] Die jährliche Vergütung für die Depotbank beträgt bis zu 0,025 % des Wertes des Sondervermögens zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer, mindestens 45.000 EUR zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer p. a. (anteilig quartalsweise nachschüssig). Bemessungsgrundlage ist der jeweilige Monatsendwert des Sondervermögens.

[5] Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zulasten des Sondervermögens:

- a) im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Bebauung, der Veräußerung und der Belastung von Immobilien entstehende Nebenkosten (einschließlich Steuern);
- b) Kosten für einen fehlgeschlagenen Erwerb sind denen eines Erwerbs (a) gleichgestellt;

⁶⁾ Diese Regelung unterliegt nicht der Genehmigungspflicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

- c) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Betriebs-, Beratungs- und Rechtsverfolgungskosten, Versicherungen), zuzüglich Rechts- und Steuerberatungskosten;
 - d) im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen entstehende Kosten;
 - e) bankübliche Depotgebühren;
 - f) Kosten des Sachverständigenausschusses und anderer Sachverständiger;
 - g) Kosten für die Erstellung, den Druck und Versand der für die Anleger bestimmten Jahres- und Halbjahresberichte;
 - h) Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und gegebenenfalls Kosten der Änderung der Vertragsbedingungen und deren Bekanntmachung sowie der Bekanntmachung der Ausschüttungen und des Auflösungsberichts;
 - i) Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer der Gesellschaft sowie die Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
 - j) im Zusammenhang mit den Kosten der Verwaltung und Verwahrung eventuell entstehende Steuern;
 - k) Kosten für eine jährliche Anlegerversammlung.
- [6] Die Regelungen der Absätze 3 und 5 gelten entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und deren Immobilien. Dabei ist der Wert der Immobilien-Gesellschaft bzw. der Wert der gehaltenen Immobilien anteilig in Höhe der Beteiligungsquote anzusetzen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen nach Absatz 5, die bei der Immobilien-Gesellschaft aufgrund von speziellen Anforderungen des InvG entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zulasten des Sondervermögens.

[7] Soweit die Gesellschaft bzw. der beauftragte Dienstleister dem Sondervermögen eigene Aufwendungen nach Absatz 5 belastet, müssen diese billigem Ermessen entsprechen. Diese Aufwendungen werden in den Jahres- bzw. Halbjahresberichten aufgliedert ausgewiesen.

[8] Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht den Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeaufschläge offenzulegen, die dem Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen im Sinne des § 50 InvG berechnet worden sind. Beim Erwerb von Anteilen, die direkt oder indirekt von der Gesellschaft selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die Gesellschaft oder die andere Gesellschaft für den Erwerb und die Rücknahme keine Ausgabeaufschläge und Rücknahmeaufschläge berechnen. Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht die Vergütung offenzulegen, die dem Sondervermögen von der Gesellschaft selbst, von einer anderen Kapitalanlagegesellschaft, einer Investment-Aktiengesellschaft mit veränderlichem Kapital oder einer anderen Gesellschaft, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche

unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, oder einer ausländischen Investment-Gesellschaft, einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

ERTRAGSVERWENDUNG UND GESCHÄFTSJAHR

§ 12 Ausschüttung

[1] Die Gesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten Erträge aus den Immobilien und dem sonstigen Vermögen – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – aus.

[2] Von den nach Absatz 1 ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen erforderlich sind, einbehalten werden. Beträge, die zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien erforderlich sind, können einbehalten werden.

[3] Veräußerungsgewinne – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – und Eigengeldverzinsung für Bauvorhaben, soweit sie sich in den Grenzen der erspar-

ten marktüblichen Bauzinsen hält, können ebenfalls zur Ausschüttung herangezogen werden.

[4] Ausschüttbare Erträge gemäß den Absätzen 1 bis 3 können zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren insoweit vorgetragen werden, als die Summe der vorgetragenen Erträge 15 % des jeweiligen Wertes des Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres nicht übersteigt. Erträge aus Rumpfgeschäftsjahren können vollständig vorgetragen werden.

[5] Im Interesse der Substanzerhaltung können Erträge teilweise, in Sonderfällen auch vollständig zur Wiederanlage im Sondervermögen bestimmt werden.

[6] Die Ausschüttung erfolgt jährlich unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichts bei den in den Ausschüttungsbekanntmachungen genannten Zahlstellen.

§ 13 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr des Sondervermögens beginnt am 1. April und endet am 31. März des darauffolgenden Jahres.

Anhang

Liste der Staaten außerhalb des EWR gemäß § 2 Abs. 2 „Besondere Vertragsbedingungen“, in denen nach vorheriger Prüfung der Erwerbsvoraussetzungen durch die Gesellschaft Immobilien für das Immobilien-Sondervermögen Morgan Stanley P2 Value erworben werden dürfen:

- in Japan und den Vereinigten Staaten von Amerika: jeweils bis zu 60 % des Wertes des Sondervermögens;
- in Australien, China einschließlich Hongkong, Indien, Kanada, Mexiko, Neuseeland, der Russischen Föderation, Singapur und Südkorea: jeweils bis zu 40 % des Wertes des Sondervermögens;
- in Argentinien, Brasilien, Chile, Kolumbien, Malaysia, Peru, Saudi-Arabien, der Schweiz, Südafrika, Taiwan, Thailand, Türkei und den Vereinigten Arabischen Emiraten: jeweils bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens;
- in Ägypten, Indonesien, Israel, Kroatien, Marokko, Monaco, Philippinen, Tunesien, Ukraine, Venezuela: jeweils bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens.

Der Inhalt dieses Dokuments stammt aus Quellen, die als verlässlich angesehen werden. Hier aufgeführte Ergebnisse und Ertragsprognosen können auf Annahmen beruhen, die sich im Nachhinein als falsch erweisen können. Es wird keine Gewähr dafür übernommen, dass die in diesem Dokument enthaltenen Ergebnisse und Ertragsprognosen erreicht werden. Es wird ebenfalls keine Gewähr dafür übernommen, dass alle Annahmen, die 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 keine Gewähr für die zukünftige Wertentwicklung bietet. Änderungen der Annahmen können einen wesentlichen Einfluss auf die Ergebnisse und Ertragsprognosen haben, die in diesem Dokument dargestellt sind. Zusätzliche Informationen können auf Nachfrage zur Verfügung gestellt werden.

Die Ausführungen gehen von unserer Beurteilung der gegenwärtigen Rechts- und Steuerlage aus. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen dienen nicht der Rechts-, Finanz-, Steuer-, Anlageberatung oder der Beratung in aufsichtsrechtlichen Fragen. Interessierte Investoren sollten sich individuell Rat von ihrem Steuer-, Rechts- oder Anlageberater einholen.

Der Inhalt dieses Dokuments ist kein Produkt der Morgan Stanley Research-Abteilung und auch nicht als Analystenbericht aufzufassen. Etwaige hier vertretene Ansichten können von den in Morgan Stanley Research-Berichten veröffentlichten Meinungen und von Meinungen anderer Morgan Stanley Mitarbeiter abweichen.

Quelle: Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH. Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH ist eine Kapitalanlagegesellschaft nach dem Investmentgesetz und unterliegt der Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH ist verbundenes Unternehmen des weltweit operierenden Morgan Stanley Konzerns (Morgan Stanley).

Stand: Juli 2009

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

© 2009 Morgan Stanley

Morgan Stanley

www.morganstanley.de