

Morgan Stanley Investment Funds  
環球房地產基金

## 重要資料

- 本基金主要投資於已發展國家及新興市場的房地產公司股本證券。
- 投資涉及風險。本基金的主要風險包括投資於房地產和地產投資信託基金的風險、投資於股票的風險、新興市場風險、匯率風險、歐元及歐元區的暴露風險。
- 閣下於本基金的投資有可能蒙受全盤損失。
- 儘管投資於本基金是閣下的決定，除非銷售本基金的中介人已向閣下表明閣下適合投資於本基金，並已解釋箇中原因（包括購買本基金如何符合閣下的投資目標），否則閣下不應投資於本基金。閣下不應完全根據這份文件而作出投資決定。請仔細閱讀相關銷售文件以瞭解包括風險因素在內的基金詳情。

## 投資目標

透過投資世界各地市場的房地產公司之股本證券，尋求長期以美元計算的資本增值。

A類基金與指數比較<sup>1</sup>

自成立以來投資100美元的回報表現

美元回報率與指數比較<sup>1</sup>

基金 (已扣除費用) %

期間	A	指數
一個月	(0.10)	(0.35)
三個月	1.45	2.39
年初至今	7.64	10.00
一年	1.31	2.58
三年 (累計回報)	9.84	18.23
五年 (累計回報)	30.01	42.77
十年 (累計回報)	-	20.44

## 曆年回報率:

31.12.15 - 31.12.16	(1.16)	1.66
31.12.14 - 31.12.15	(2.09)	(0.18)
31.12.13 - 31.12.14	10.21	11.91
31.12.12 - 31.12.13	5.90	6.76
31.12.11 - 31.12.12	30.48	30.53

過往的表現並非將來業績的可靠指標。收益的增加或減少可能受匯率波動的影響。所有表現資料均是按資產淨值 (NAV) 對資產淨值 (扣除費用後) 計算，並且不考慮佣金以及發行與贖回單位所產生的費用。

## Morningstar 綜合評級

## A類基金



EAA 全球間接房地產基金

此類別共有 442 隻基金。以風險調整後之報酬率為基礎。

## 基本資料

基金成立日	2006年10月
投資團隊	Ted Bigman, Sven van Kemenade, Michiel te Paske, Angeline Ho, Bill Grant, Desmond Foong
地點	紐約/阿姆斯特丹/新加坡
基本貨幣	美元
指數	富時EPRA/NAREIT發達市場房地產 (淨額) 北美、歐洲和亞洲地區平均加權指數
總資產	9.728 億美元
資產淨值A類 (美元)	29.46

## 投資組合特質

	基金
股利收益率	3.46
證券數目	168

## 十大持股 (佔總資產淨值%)

	基金
Simon Property Group	4.24
Unibail-Rodamco Se	3.26
Sun Hung Kai Properties Ltd	3.06
Mitsubishi Estate Co. Ltd	2.51
Mitsui Fudosan Co. Ltd	2.50
Land Securities Group plc	2.41
Vonovia Se	2.21
Ck Asset Holdings Ltd	2.18
Hongkong Land Holdings Ltd	2.13
Boston Properties Inc	2.07
總計	26.57

## 地區分佈 (佔總資產淨值%)

	基金
美國	32.69
香港	14.49
日本	12.18
英國	10.07
法國	8.49
澳洲	6.30
德國	4.18
西班牙	1.54
愛爾蘭	1.52
其他	8.64
現金及現金等值資產	(0.10)
總計	100.00

行業分佈 (佔總淨資產%)	基金
多元化	37.65
零售業	24.64
辦公室	15.29
住宅	10.84
工業	3.90
住宿/ 渡假村	2.66
自存倉	2.55
醫療保健	2.42
綜合工業/辦公室	0.14
現金及現金等值資產	(0.10)
<b>總計</b>	<b>100.00</b>

統計數字 (A類基金)	基金
阿爾法系數值	(2.56)
貝他系數值	0.99
R平方	0.96
資訊比例	(1.16)
追蹤誤差	2.21
基金波幅 (標準差距)	11.34
指數波幅	11.28

以最近3年按年計算每月觀察記錄為基準。

收費	A
持續費用 % <sup>2</sup>	1.74
管理費 %	1.50
認購費 %	5.75

類別 <sup>3</sup>	貨幣	ISIN 編碼	Bloomberg	基金成立日
A	USD	LU0266114312	MORGPRALX	31.10.2006
AH (EUR)	EUR	LU0552900242	MSGPYAHLX	25.10.2010
B	USD	LU0266114585	MORGPRBLX	31.10.2006
BH (EUR)	EUR	LU0341470432	MORGPRBLX	25.10.2010
C	USD	LU0362497223	MSGPROCLX	25.07.2008
CH (EUR)	EUR	LU0552900325	MSGPYCHLX	25.10.2010
I	USD	LU0266114668	MORGPRILX	31.10.2006
IX	USD	LU0266115475	MORGPIXLX	31.10.2006
Z	USD	LU0360485493	MORGPRZLX	05.08.2008
ZH (EUR)	EUR	LU0360485576	MSGPZHELX	14.08.2017
ZX	USD	LU0360613599	MSGPYZXLX	20.01.2017

#### 註腳:

出版日期: 2017年10月16日。

<sup>1</sup> 參看「股份類別」部分了解成立日期。

<sup>2</sup> 經常性開支數字反映涵蓋基金各方面運作的付款及開支,並於期內從資產中扣除。有關數字包括就投資管理、受託人/ 託管商及行政收費所支付的費用。

<sup>3</sup> 本基金只有A及C股份類別已獲香港證券及期貨事務監察委員會授權向香港公眾人士發售。

本基金並不是根據房地產投資信託基金守則而獲證監會認可,而是按單位信託及互惠基金守則獲得認可。該認可並非意味著官方批准或推介。此外,請留意任何本基金投資的基本房地產投資信託(「REITS」)並不一定獲證監會認可。本基金股息政策或派息政策並不代表基本房地產投資信託股息政策或派息政策。

#### Morningstar

晨星: 晨星基金評級™ 或「星號評級」是針對至少有三年交易記錄的受管理產品計算而得。這些受管理產品包括互惠基金、可變年金及變額保險子賬戶、交易所買賣基金、封閉式基金以及獨立賬戶等。交易所買賣基金及開放式互惠基金被視作就比較而言的單一類別。它是根據晨星風險調整後收益方法計算得到的,該方法解釋了受管理產品的每月超額表現的波動性,它更加注重下行波動,並對持續穩定的表現予以獎勵。每個產品範疇中前 10% 的產品獲得 5 星,接下來的 22.5% 獲得 4 星,靠後的 35% 獲得 3 星,再靠後的 22.5% 獲得 2 星,最後的 10% 獲得 1 星。受管理產品的整體晨星評級源自於與三年、五年以及十年(如適用)的晨星評級指標相關的表現數據加權平均值。加權情況是: 36-59 個月的全部收益採用 100% 的三年評級, 60-119 個月的全部收益採用 60% 的五年評級/ 40% 的三年評級, 以及 120 個月或更久的全部收益採用 50% 的 10 年評級/ 30% 的五年評級/ 20% 的三年評級。雖然 10 年整體星號評級計算公式似乎最注重 10 年期限,但是最近三年期限實際上影響最大,因為它包括在全部三個評級期限內。

評分並不考量申購手續費 © 2017 晨星。版權所有。此處所載資訊: (1) 為晨星公司及/或其內容供應商的財產; (2) 不得被複製或傳銷; 以及 (3) 不保證準確性、完整性或及時性。晨星及其內容提供者對使用本資訊而引致的任何賠償或損失概不負責 [www.morganstanleyinvestmentfunds.com](http://www.morganstanleyinvestmentfunds.com)

責。過往表現不是未來成果的保證。

#### 重要資料

本文件由Morgan Stanley Investment Management Limited編製,僅為提供資訊之用,不作為買賣任何特定證券或採取任何投資策略之建議(包括基金所投資之股票)。除非符合相關法律和法規的規定,否則Morgan Stanley Investment Management Limited不授權金融中介機構使用或分發本文件。此外,金融中介機構須確信其所提供的文件資訊及基金股票的投資符合其所提供資訊的投資者的情況和目的。Morgan Stanley Investment Management Limited對於此等金融中介機構對本文件的使用或不當使用概不負責,亦不承擔任何責任。投資者若考慮進行此類基金股票投資,應確信該金融中介機構已就投資的合適性給予其恰當的建議。

過往表現不是未來結果的可信賴指標。由於貨幣波動,回報可升可跌。投資價值及由此所得的收入可升可跌,而投資者也可能無法取回所投資的金額。此類投資牽涉額外風險。請參閱說明書及有關的關鍵事實文件,以詳盡了解所有風險。

本金融推廣文件已在英國得到Morgan Stanley Investment Management Limited (地址: 25 Cabot Square, Canary Wharf, London E14 4QA) 所批准及發行,該公司已獲英國金融市場行為監管局授權及監管。

本文件載列關於Morgan Stanley Investment Funds的子基金(「基金」),該投資基金為在盧森堡註冊的可變資本投資公司。Morgan Stanley Investment Funds(該「公司」)根據2010年12月17日法律第1部分(及其修訂法)有關集體投資的規定在盧森堡大公園註冊為一業務實體。該公司為可轉讓證券集體投資企業(「UCITS」)。

本通訊僅旨在向且只會分發給居住在不違反當地法律或規例可進行此等分銷或供應的司法管轄地的人士。有關股份尤其不在美國分發或向美國人士提供。

閣下如為Morgan Stanley Investment Funds的分銷人,其部分或所有基金或個別基金股份或許可供分銷。在向貴客戶轉發資金資料前,請參閱次分銷協議,以了解這些詳情。

本通訊由摩根士丹利亞洲有限公司在香港發行及使用,本通訊的內容未經香港證券及期貨事務監察委員會審閱。

在未參閱現有說明書、關鍵投資者資料文件(KIID)、年報及半年年報(「要約文件」)或在你當地司法管轄地區可得的任何其他文件前,請勿申請購買Morgan Stanley Investment Funds股份,以上文件可於我們的註冊辦事處免費索取: European Bank and Business Centre, 6B route de Trèves, L-2633 Senningerberg, R.C.S. Luxemburg B 29 192. 此外,所有意大利投資者應參閱《補充申請書》;所有香港投資者應參閱說明書內的《香港投資者額外資料》部分。

所有表現及指數數據的來源為Morgan Stanley Investment Management Limited。計算方法為淨資產價值對淨資產價值。

就現金管理的目的而言,該基金可能會投資在摩根士丹利的流動基金。

本文件是英文文件的翻譯,英文版本才是應該作為依據的版本,本翻譯文件雖是在善為翻譯前提下完成,但為僅供參考之資訊。如果本文件的英文版本和[香港中文]之間有差異時,應以英文版本為基準。