

摩根士丹利投資基金

環球房地產基金 - A類

(累積股份類別)

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。

投資方針

我們透過主要投資於環球成熟市場的上市房地產證券，尋求吸引的長期經調整風險回報。我們結合價值為本、由下而上推動的投資策略和尋求多元化投資所有主要資產類別的環球由上而下配置，持重我們相信帶來最佳相對估值的地產市場。

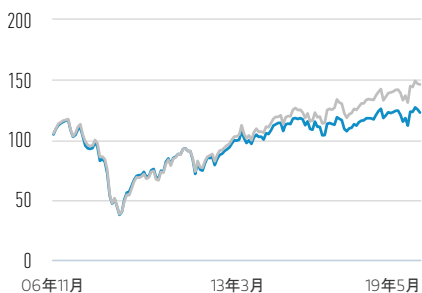
投資團隊

	加入公司年份	投資經驗 (年)
Ted Bigman, 環球上市實物資產投資主管	1995	32
Sven van Kemenade, 董事總經理	1997	22
Michiel te Paske, 董事總經理	1997	22
Angeline Ho, 董事總經理	1997	27
Bill Grant, 董事總經理	2000	17
Desmond Foong, 董事總經理	2011	15

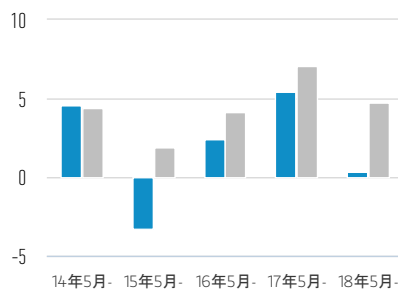
團隊成員可能隨時更改，恕不另行通知。

A類基金 (%)，已扣除費用) 與指數的比較 (美元)

自推出以來投資100美元的回報表現 (現金價值)



截至最後月底止12個月表現期 (%)



— A類基金
— 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

■ A類基金
■ 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

投資表現 (%)，已扣除費用) (美元)

	累積 (%)				年度化 (每年%)			
	1個月	3個月	本年迄今	1年	3年	5年	10年	推出以來
A類基金	-2.11	-0.49	9.74	0.33	2.72	1.86	8.15	1.64
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	-0.44	1.48	11.54	4.76	5.31	4.44	10.41	3.06

曆年回報 (%)

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
A類基金	-9.78	13.15	-1.16	-2.09	10.21	5.90	30.48
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	-6.42	15.34	1.66	-0.18	11.91	6.76	30.53

過往表現並非未來業績的可靠指標。回報或會因貨幣波動增加或減少。所有表現數據乃按照資產淨值對資產淨值計算，已扣除費用，並無計及佣金以及發行和贖回單位時產生的成本。所有表現及指數數據的資料來源均為摩根士丹利投資管理。

股份類別

	A類
貨幣	美元
ISIN編碼	LU0266114312
彭博代號	MORGPR LX
推出日期	2006年10月31日
資產淨值	\$ 30.66

基金資料

推出日期	2006年10月31日
基礎貨幣	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	\$ 10.00 億
結構	盧森堡 SICAV

收費 (%)

	A類
最高入場費	5.75
持續收費	1.74
管理費	1.50

入場費是潛在最高數字。在某些情況下，閣下支付的費用可能減少，請向閣下的財務顧問查詢。持續費用反映於基金操作時產生的付款及開支，期內已從本基金的資產中扣除。這包括就投資管理支付的費用（管理費）、受託人/託管商費用及行政費用。詳情請參閱章程「收費及開支」一節。

認購 (美元)

	A類
最低初步投資額	0
最低其後投資額	0

統計數據 (3年年度化)

	A類	指數
額外回報 (%)	-2.59	--
阿爾法值 (%)	-2.51	--
貝他值	0.98	1.00
資訊比率	-1.18	--
R平方	0.96	1.00
夏普比率	0.13	0.36
追蹤誤差 (%)	2.20	--
波動性 (標準差) (%)	11.02	11.04

特徵

	基金
主動份額 (%)	43.79
派息率 (%)	3.91
持股數目	155
加權平均市值 (十億美元)	15.42

最高配置國家 (佔總淨資產%)¹

	基金
● 美國	31.66
● 日本	13.29
● 香港	13.09
● 英國	8.83
● 法國	8.41
● 德國	6.08
● 澳洲	4.75
● 西班牙	2.24
● 瑞典	1.44
● 其他	8.14
● 現金及現金等值資產	2.08
總計	100.00

行業配置 (佔總淨資產%)^{1,2}

	基金
● 多元化	31.58
● 零售業	20.75
● 辦公室	19.00
● 住宅	14.11
● 工業	4.43
● 住宿/渡假村	3.42
● 醫療保健	1.97
● 自存倉	1.73
● 綜合工業/辦公室	0.95
● 現金及現金等值資產	2.08
總計	100.00

最高配置持股 (佔總淨資產%)³

	基金
Simon Property Group	3.36
Link REIT	3.08
Vonovia Se	2.72
Unibail-Rodamco-Westfield	2.64
Sun Hung Kai Properties Ltd	2.63
SI Green Realty Corp	2.32
Mitsubishi Estate Co. Ltd	2.26
Land Securities Group plc	2.17
Mitsui Fudosan Co. Ltd	2.07
Avalonbay Communities Inc	2.04
總計	25.29

¹由於四捨五入，因此總和未必是100%。

²有關行業分類/釋義的額外資料，請瀏覽 www.msci.com/gics 及詞彙表 (網址: www.morganstanley.com/im)。

³此等證券及百分比配置僅供說明用途，並不構成亦不應詮釋為有關所述證券或投資的投資建議或推薦意見。

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。

本基金未經證監會根據《房地產投資信託基金守則》授權，但已獲《單位信託及互惠基金守則》授權。該授權並非暗示官方認可或推薦。此外，請留意本基金所投資的任何相關房地產投資信託未必獲得證監會認可，而本基金的股息政策/派息政策並不代表相關房地產投資信託的股息政策/派息政策。

全面風險披露請參閱章程，網址為 www.morganstanleyinvestmentfunds.com。所有數據均截至 2019年05月31日，可能每日更改。

其他A類基金

	貨幣	推出日期	ISIN編碼	彭博代號
AH (EUR)	歐元	25.10.2010	LU0552900242	MSGPYAH LX

釋義

主動份額計算基金經理投資組合中與基準指數不同的持股百分比 (按照持股量及持股比重計算)。主動份額分數介乎0%與100%之間。100%分數指您與基準指數完全不同。主動股票可以與具有相同經濟風險的持股合併。**現金及等價物**指可以即時轉換為現金的資產價值，這包括商業票據、開放式外匯交易、短期國庫券及其他短年期工具。由於認為該等工具屬流動性質，不會面對重大價值變動風險，因此被視為現金等價物。**ISIN編碼**指國際證券識別碼 (ISIN)，是一個由數字和英文字母組成的12位編碼，用

作識別證券。**R平方**衡量投資回報與指數之間的相關性。R平方1.00指投資組合表現與指數表現100%相關，而低R平方則指投資組合表現與指數表現的相關性較低。**加權平均市值**指組成投資組合或指數的股票的平均市值，並根據投資組合或指數內每隻股票的權重作出調整。**夏普比率**是一項經調整風險的超額回報與標準差比率指標。夏普比率釐定每風險單位的回報。夏普比率越高，過往經調整風險表現越高。**彭博識別碼**指「彭博全球識別碼 (BBGID)」，是一個由英文字母和數字組成的12位獨特編碼，用作在彭博終端識別證券，例如摩根士丹利投資基金的子基金的股份類別。彭博終端是Bloomberg L.P.所提供的系統，能讓分析員存取及分析實時金融市

場數據。各彭博識別碼字首均為BBG，然後是9個字元，我們已在本指南就各基金各股份類別列出有關的9個字元。提供的**持股數目**是一個一般範圍，並非最大數量。投資組合可能不時因市況及未完成交易而超出此範圍。**波動性 (標準差)** 衡量某個表現系列中的個股表現回報有多偏離平均值或中位數。**派息率**指企業每年派付的股息相對於其股價的比率。**貝他值**衡量基金相對於市場上行或下行變動的相對波動性。貝他值高於1.0表示發行或基金變動將高於市場，而貝他值低於1.0則表示發行或基金變動將低於市場。市場的貝他值一直等於1。**資產淨值 (NAV)** 是指基金的每股資產淨值，代表基金資產扣減其負債的價值。**資訊比率**指投資組合的阿爾法值或每風險單位額外回報（按照追蹤誤差計算）與投資組合基準的比較。**追蹤誤差**指投資回報與其基準之間的差異的標準差。**阿爾法 (詹森)** 是一項經調整風險的表現指標，代表投資組合或投資在投資組合或投資的貝他值及平均市場回報下高於或低於資本資產定價模型 (CAPM) 預測的平均回報。於2018年6月30日之前，阿爾法值乃按照基金相對於基準的額外回報計算。**額外回報或增值 (正數或負數)** 指投資組合相對於基準的回報。

指數資料

富時EPRA/NAREIT成熟市場指數是一隻經調整公眾持股量市值加權指數，旨在反映在成熟市場主要房地產市場/地區從事特定範疇的公司的股票表現。

分派

本通訊僅擬提供並將僅派發予居於派發或提供並無違反當地法例或規例的司法權區的人士。尤其股份不得分銷予美國人。

香港: 本文件乃由摩根士丹利亞洲有限公司刊發以供於香港使用，並僅提供予香港法例第571章《證券及期貨條例》所界定的「專業投資者」。

本文件的內容未經任何監管機構（包括香港證券及期貨事務監察委員會）審閱或批准。因此，除根據相關法律獲得豁免外，本文件不得向香港公眾人士刊發、傳閱、派發、提供或以彼等為對象。

重要資料

本文所指的任何指數為適用特許人的知識產權（包括登記商標）。適用特許人無論如何不會保薦、背書、出售或推廣以指數為基礎的任何產品，對此亦概不負責。

所有投資均涉及風險，包括可能損失本金。本文件所載的素材並無考慮任何個別客戶情況，並非投資建議，亦不應在任何方面詮釋為稅務、會計、法律或監管建議。因此，投資者在作出任何投資決定之前，應尋求獨立法律及財務建議，包括有關稅務影響的建議。

除非本文件乃根據適用法律及規例使用及派發，否則MSIM愛爾蘭並無授權金融中介機構使用及派發本文件。MSIM愛爾蘭對於任何該等金融中介機構使用或錯誤使用本文件概不負責，亦不承擔法律責任。如閣下為摩根士丹利投資基金的分銷商，部分或全部基金或個別基金股份未必可供分銷。在向閣下的客戶轉發基金資料之前，請參閱子分銷協議了解有關詳情。

在未得MSIM愛爾蘭明確書面同意之前，不得轉載、複製或轉發本文件的全部或任何部分，或向第三方披露其任何內容。

本文所載的全部資料均屬專有資料，受到版權法保障。

本文件可能翻譯成其他語言。即使具備翻譯版本，英文版仍屬最終。如英文版與本文件另一語言的任何版本之間出現任何歧義，概以英文版為準。