

Morgan Stanley Investment Funds

US Property Fund - A Parts (Classe d'actions de capitalisation)

Objectif D'Investissement

Croissance à long terme de votre investissement.

Approche d'investissement

Nous cherchons à générer des rendements ajustés du risque attractifs sur le long terme en investissant dans des valeurs immobilières américaines cotées. Nous combinons une stratégie d'investissement « bottom-up » de style value à une allocation « top-down » qui recherche une exposition diversifiée à l'ensemble des grandes classes d'actifs, avec une surpondération sur les marchés immobiliers qui, selon nous, offrent la meilleure valorisation relative.

Nos équipes d'investissement

	ARRIVÉE DANS L'ENTREPRISE	ANNÉES D'EXPÉRIENCE DE L'INVESTISSEMENT
Ted Bigman, Head of Global Listed Real Assets Investing	1995	32
Bill Grant, Managing Director	2000	17

Les membres de l'équipe peuvent changer à tout moment et sans préavis.

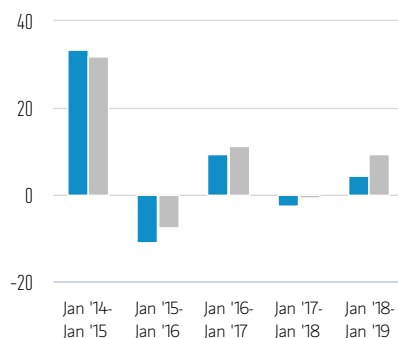
Classe A Actions (en %, nettes de frais) Par rapport à l'indice en USD

Performance de 100 USD investis depuis le lancement (valeur de rachat)



— Classe A Parts
— FTSE Nareit Equity REITs (Net) Index

Période de performance sur 12 mois jusqu'à la dernière fin de mois (%)



■ Classe A Parts
■ FTSE Nareit Equity REITs (Net) Index

Performances des investissements (en %, nettes de frais) en USD

	Cumulatif (%)				Annualisé (% p.a.)			
	1 M	3 M	DEPUIS LE DÉBUT D'ANNÉE	1 AN	3 ANS	5 ANS	10 ANS	LANCEMENT
Classe A Parts	10,93	3,07	10,93	4,40	3,57	5,69	12,57	7,74
FTSE Nareit Equity REITs (Net) Index	11,69	7,05	11,69	9,42	6,57	8,07	14,12	7,59

Performances calendaires (%)

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Classe A Parts	-10,82	2,30	3,09	-1,17	29,71	2,26	11,94
FTSE Nareit Equity REITs (Net) Index	-6,17	3,95	7,34	2,02	28,65	1,31	16,78

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des résultats futurs. Les rendements peuvent augmenter ou diminuer en raison des fluctuations de change. Tous les calculs des données de performance sont basés sur une comparaison de la VL, sont exprimés nets de frais et ne prennent pas en compte les commissions et coûts relatifs à l'émission et au rachat de parts. La source de toutes les données relatives aux performances et aux indices est Morgan Stanley Investment Management.

Type de part

	CLASSE A
Devise	Dollar américain
ISIN	LU0073233958
Bloomberg	MORUSRI LX
Date de lancement	31 Janvier 1997
VL	\$ 72,56

Caractéristiques du fonds

Lancement du Fonds	09 Janvier 1996
Devise de référence	Dollar américain
Indice de référence	FTSE Nareit Equity REITs (Net) Index
Total de l'actif	\$ 191,61 million(s)
Structure	Luxembourg SICAV

Frais (%)

	CLASSE A
Droits d'entrée max	5,75
Frais courants	1,64
Frais de gestion	1,40

Le montant indiqué des droits d'entrée est le maximum possible. Dans certains cas vous pourrez payer moins ; votre conseiller financier peut vous aider à déterminer ce montant. Les frais courants reflètent les paiements et frais engagés lors du fonctionnement du fonds et sont déduits des actifs du fonds pour la période. Ils incluent les commissions et frais de gestion, de fiducie/dépôt et d'administration. Pour de plus amples informations, veuillez consulter la section sur les charges et les frais associés du Prospectus.

Souscriptions (USD)

	CLASSE A
Investissement initial minimum	0
Investissement suivant minimum	0

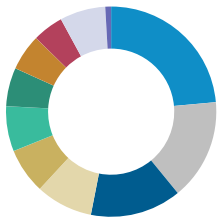
Statistiques (3 ans annualisés)

	CLASSE A	INDICE DE RÉFÉRENCE
Rendement excédentaire (%)	-3,00	--
Alpha (de Jensen)	-2,82	--
Bêta	0,97	1,00
Ratio d'information	-0,67	--
Corrélation	0,91	1,00
Ratio de Sharpe	0,17	0,37
Tracking error (%)	4,49	--
Volatilité du fonds (Écart-type) (%)	15,04	14,85

Caractéristiques

	FONDS
Part active (%)	49,19
Rendement des dividendes (%)	3,82
Nombre de positions	51
Capitalisation boursière moyenne pondérée (Mia\$)	18,33

Allocation sectorielle (% de l'actif net)^{1,2}



	FONDS
● Bureaux	23,57
● Appartements	15,50
● Centres commerciaux régionaux	14,03
● Complexes hôteliers / Loisirs	8,76
● Centres commerciaux	7,02
● Santé	6,94
● Industriel	5,93
● Diversifié	5,57
● Entrepôts individuels	4,75
● Autres	7,01
● Liquidités	0,90
Total	100,00

Valeurs principales (% de l'actif net)³

	FONDS
Simon Property Group	9,77
Boston Properties Inc	6,96
Sl Green Realty Corp	6,33
Prologis Inc	5,05
Avalonbay Communities Inc	4,86
Vornado Realty Trust	4,56
Host Hotels & Resorts Inc	4,55
Macerich Co.	4,04
Regency Centers Corp	3,59
Equity Residential Properties	3,37
Total	53,08

¹ Les chiffres peuvent ne pas correspondre à 100% en raison de l'arrondissement.

² Pour de plus amples informations sur la classification sectorielle et les définitions, veuillez consulter le site www.msci.com/gics et le glossaire sur www.morganstanley.com/im.

³ Ces allocations de titres et de pourcentages sont données à titre indicatif uniquement et ne constituent pas un conseil d'investissement ou une recommandation au sujet des titres ou investissements cités et ne doivent pas être interprétées comme telles.

Pour prendre connaissance de tous les risques, veuillez consulter le Prospectus disponible sur www.morganstanleyinvestmentfunds.com. Toutes les données sont au 31.01.2019 et peuvent changer tous les jours.

DÉFINITIONS

La **part active** est une mesure du pourcentage de participations dans un portefeuille de gestionnaire qui diffère de l'indice de référence (basée sur les positions et la pondération des positions). Les scores de part active sont compris entre 0% et 100%. Un score de 100% indique une déviation totale de l'indice de référence. Le calcul de la part active peut regrouper les participations ayant la même exposition économique. L'**alpha**(de Jensen) est une mesure de la performance corrigée du risque qui représente l'excès ou le déficit de rendement moyen d'un portefeuille ou d'un investissement par rapport à celui prévu par le modèle d'évaluation des actifs financiers (MEDAF) compte tenu du bêta du portefeuille ou de l'investissement et du rendement moyen du marché. Avant le 30 juin 2018, l'alpha était calculé comme le rendement excédentaire du fonds par rapport à l'indice de référence. **Bloomberg** désigne le « Bloomberg Global Identifier (BBGID) ». Il s'agit d'un code alphanumérique unique de 12 caractères qui permet d'identifier des valeurs mobilières, telles que les compartiments de la plateforme Morgan Stanley Investment Funds, au niveau des classes d'actions, sur un terminal Bloomberg. Le terminal Bloomberg, un système fourni par Bloomberg L.P., permet aux analystes d'accéder en temps réel aux données des marchés financiers et d'effectuer des analyses. Chaque code Bloomberg commence avec le même préfixe BBG, suivi de neuf autres caractères. Nous avons inclus dans le présent guide le code Bloomberg de chaque classe d'actions de chacun des fonds. Le **bêta** est une mesure de la volatilité relative d'un fonds par rapport aux mouvements haussiers ou baissiers du marché. Un bêta supérieur à 1,0 caractérise une émission ou un fonds qui fluctuera plus que le marché, tandis qu'un bêta inférieur à 1,0 caractérise une émission ou un fonds qui fluctuera moins que le marché. Le bêta du marché est toujours égal à 1. La **capitalisation boursière moyenne pondérée** (mrd \$) est un indice boursier pondéré par la capitalisation boursière de chaque titre de l'indice. Avec un tel système de pondération, les entreprises de plus grande taille représentent une plus grande partie de l'indice. La plupart des indices sont construits de cette façon, le meilleur exemple étant le S&P 500. Le **R carré** mesure le niveau

Classe d'actions A - Profil de risque et de rendement

Risque Faible

Risque élevé



Rendements potentiellement plus faibles

Rendements potentiellement plus élevés

La catégorie de risque et de rendement indiquée repose sur des données historiques.

- Les données historiques ne sont fournies qu'à titre indicatif et ne constituent pas un indicateur fiable des résultats futurs.
- Ainsi, cette catégorie peut varier dans le temps.
- Plus la catégorie est élevée, plus le potentiel de rendement est important, tout comme le risque de perte du placement. La catégorie 1 ne fait pas référence à un placement dépourvu de risque.
- Le fonds appartient à cette catégorie car il investit dans des actions de sociétés immobilières et le rendement simulé et/ou enregistré du fonds a historiquement connu des hausses et des baisses de forte amplitude.
- La variation des taux de change entre la devise du fonds et celles des investissements effectués par celui-ci peut avoir un impact sur la valeur du fonds.

Cette classification ne tient pas compte d'autres facteurs de risque qui doivent être analysés avant de prendre une décision d'investissement, tels que :

- Le fonds a recours à d'autres parties pour fournir certains services, réaliser des investissements ou des opérations. Le fonds peut subir des pertes financières en cas de faillite de ces parties.
- Il existe des risques supplémentaires liés à l'investissement dans l'immobilier.
- Le nombre d'acheteurs ou de vendeurs peut être trop faible, ce qui peut avoir une incidence sur la capacité du fonds à acheter ou vendre des titres.
- La performance passée n'est pas un indicateur fiable des performances futures. Les rendements peuvent augmenter ou diminuer en fonction des fluctuations des taux de change. Le montant des placements et les revenus qui en découlent peuvent baisser ou augmenter et les investisseurs peuvent perdre l'intégralité ou une partie de leurs investissements.
- La valeur des investissements et les revenus qui en découlent peuvent fluctuer et rien ne garantit que le Fonds atteindra ses objectifs de placement.
- Les investissements pouvant être réalisés dans des devises diverses, les fluctuations des taux de change entre les devises peuvent entraîner des évolutions à la hausse ou à la baisse de la valeur des investissements. En outre, la valeur des investissements peut être affectée par les variations de change entre la monnaie de référence de l'investisseur et la devise de référence des placements.

de corrélation des rendements d'un investissement à un indice. Un R carré de 1,00 signifie que la performance du portefeuille est corrélée à 100% à celle de l'indice, tandis qu'un R carré faible indique un niveau de corrélation moindre entre la performance du portefeuille et celle de l'indice. **ISIN** est l'acronyme de « International Securities Identification Number » (numéro d'identification des titres internationaux) ; il s'agit d'un code à 12 caractères composé de chiffres et de lettres, qui identifie les titres de façon distincte. Les **Liquidités** la valeur des actifs pouvant être immédiatement convertis en liquidités. Celles-ci comprennent les effets de commerce, les opérations de change ouvertes, les bons du Trésor et d'autres instruments à court terme.

Ces instruments sont considérés comme des liquidités, car ils sont jugés liquides et ne présentent pas de risque significatif de variation de valeur. Le **nombre de positions** indiqué correspond à un ordre de grandeur typique et ne constitue pas un nombre maximal. En raison des conditions de marché et des mouvements boursiers, il se peut que le portefeuille soit amené à excéder ces valeurs. Le **ratio d'information** correspond à l'alpha du portefeuille ou à son rendement excédentaire par unité de risque, tel que mesuré par le tracking error, par rapport à l'indice de référence du portefeuille. Le **ratio de Sharpe** est une mesure ajustée du risque calculée comme le ratio entre le rendement excédentaire et l'écart-type. Le ratio de Sharpe détermine le rendement par unité de risque. Plus le ratio de Sharpe est élevé, meilleur sera l'historique de performance ajustée du risque. Le **rendement des dividendes** représente le rapport entre le montant des dividendes versés chaque année par une entreprise et le cours de son action. Le **rendement excédentaire** ou la valeur ajoutée (positive ou négative) est le rendement du fonds par rapport au rendement de l'indice de référence. Le **tracking error** est l'écart-type de la différence entre les rendements d'un investissement et son indice de référence. La **VL** est la valeur liquidative par action du fonds (VL), qui représente la valeur des actifs d'un fonds moins son passif. La **volatilité du fonds (Écart-type)** mesure la disparité des rendements de performance individuels, au sein d'une série de performances, par rapport à la valeur moyenne ou médiane.

INFORMATIONS SUR L'INDICE

L'indice FTSE Nareit (National Association of Real Estate Investment Trusts) Equity REITs est un indice pondéré par la capitalisation boursière ajustée du flottant des REIT à traitement fiscal privilégié cotées à la Bourse de New York, au NYSE Amex et au NASDAQ National Market Systems.

DISTRIBUTION

Le présent document s'adresse et doit être distribué exclusivement aux personnes résidant dans des juridictions où une telle distribution ou mise à disposition n'est pas contraire aux lois et réglementations locales en vigueur. En particulier, les parts ne peuvent être distribuées à des US persons.

Irlande : Morgan Stanley Investment Management (Ireland) Limited. Siège social : The Observatory, 7-11 Sir John Rogerson's, Quay, Dublin 2, Irlande. Enregistrée en Irlande sous le numéro de société 616662. Réglementée par la Banque centrale d'Irlande. **Royaume-Uni** : Morgan Stanley Investment Management Limited est agréée et réglementée par la Financial Conduct Authority. Enregistrée en Angleterre. Numéro d'enregistrement 1981121. Siège social : 25 Cabot Square, Canary Wharf, Londres E14 4QA. **Dubaï** : Morgan Stanley Investment Management Limited (Bureau de représentation, Unit Precinct 3-7th Floor-Unit 701/702, Level 7, Gate Precinct Building 3, Dubai International Financial Centre, Dubaï, 506501, Emirats arabes unis. Téléphone : +97 (0)14 709 7158). **Allemagne** : Morgan Stanley Investment Management Limited, Niederlassung Deutschland, 4th Floor Jungthofstrasse 18-26, 60311 Frankfurt-am-Main, Allemagne (Gattung: Zweigniederlassung (FDI) gem. § 53b KWG). **Italie** : Morgan Stanley Investment Management Limited, succursale de Milan (Sede Secondaria di Milano) est une succursale de Morgan Stanley Investment Management Limited, une société enregistrée au Royaume-Uni, agréée et réglementée par la Financial Conduct Authority (FCA), dont le siège social est au 25 Cabot Square, Canary Wharf, Londres, E14 4QA. Morgan Stanley Investment Management Limited, succursale de Milan (Sede Secondaria di Milano) dont le siège est au Palazzo Serbelloni Corso Venezia, 16 20121 Milan, Italie, est enregistrée en Italie sous le numéro d'entreprise et le numéro de TVA 08829360968. **Pays-Bas** : Morgan Stanley Investment Management, Tour Rembrandt, 11e étage Amstelplein 1 1096HA, Pays-Bas. Téléphone : 31 2-0462-1300. Morgan Stanley Investment Management est une succursale de Morgan Stanley Investment Management Limited. Morgan Stanley Investment Management Limited est agréée et réglementée par la Financial Conduct Authority au Royaume-Uni. **Suisse** : Morgan Stanley & Co. International plc, Londres, succursale de Zurich, agréée et réglementée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (« FINMA »). Enregistrée au registre du commerce de Zurich sous le numéro CHE-115.415.770. Siège social : Beethovenstrasse 33, 8002 Zurich, Suisse, Téléphone : +41 (0) 44 588 1000. Fax : +41(0) 44 588 1074.

Australie : La présente publication est diffusée en Australie par Morgan Stanley Investment Management (Australia) Pty Limited ACN : 122040037, licence AFS No 314182, qui accepte la responsabilité de son contenu. La présente publication ainsi que l'accès à celle-ci sont réservés aux « wholesale clients » au sens que revêt ce terme dans la loi sur les sociétés en vigueur en Australie. **Hong Kong** : Le présent document est publié par Morgan Stanley Asia Limited aux fins d'utilisation à Hong Kong et ne peut être diffusé qu'après d'« investisseurs professionnels » au sens du Securities and Futures Ordinance (décret sur les valeurs mobilières et les contrats à terme) de Hong Kong (Cap 571). Le contenu du présent document n'a été révisé ni approuvé par aucune autorité de réglementation, y compris la Securities and Futures Commission (autorité de réglementation des valeurs mobilières et des contrats à terme) de Hong Kong. En conséquence, à moins que la loi en vigueur ne prévoie des exceptions, ce document ne devra pas être publié, diffusé, distribué ou adressé aux particuliers résidant à Hong Kong, ni mis à leur disposition. **Singapour** : L'objet de ce document ne saurait être considéré comme une offre de souscription ou d'achat, directe ou indirecte, présentée au public ou à des membres du public de Singapour autres que (i) des investisseurs institutionnels selon la définition de la section 304 de la Securities and Futures Act (« SFA »), chapitre 289, (ii) des « personnes concernées » (ce qui inclut les investisseurs accrédités) au sens de la section 305 de la SFA, la distribution du présent document étant conforme aux conditions énoncées à la section 305 de la SFA, ou (iii) les personnes concernées par toute autre disposition applicable de la SFA, et conformément aux conditions de celle-ci. En particulier, l'offre de parts de fonds d'investissement qui ne sont pas autorisés ou reconnus par la MAS à la clientèle de détail est interdite. Aucun document écrit distribué aux personnes susmentionnées et en rapport avec une offre n'est un prospectus au sens défini par la SFA ; en conséquence, la responsabilité juridique en vertu de la SFA relative au contenu des prospectus ne s'applique pas ; les investisseurs doivent déterminer avec prudence si l'investissement convient à leur situation. Ce document n'a pas été examiné par l'autorité monétaire de Singapour.

INFORMATIONS IMPORTANTES

Région EMEA : Ce document à caractère promotionnel a été publié par le siège social de Morgan Stanley Investment Management (Ireland) Limited : The Observatory, 7-11 Sir John Rogerson's, Quay, Dublin 2, Irlande. Enregistrée en Irlande sous le numéro de société 616662. Autorisée et réglementée par la Banque centrale d'Irlande. (« MSIM Irlande »).

Le présent document contient des informations concernant le compartiment (le « Fonds ») de Morgan Stanley Investment Funds, société d'investissement à capital variable domiciliée au Luxembourg. Morgan Stanley Investment Funds (la « Société ») est enregistrée dans le Grand-Duché de Luxembourg en tant qu'organisme de placement collectif, conformément à la Partie 1 de la Loi du 17 décembre 2010, dans sa version modifiée. La Société est un organisme de placement collectif en valeurs mobilières (« OPCVM »).

Les demandes de souscription de parts du Fonds ne doivent pas être effectuées sans consultation préalable du Prospectus en vigueur, du Document d'informations clés pour l'investisseur (« DICI »), des rapports annuel et semestriel (les « Documents d'offre »), ou d'autres documents disponibles dans votre juridiction locale qui sont disponibles gratuitement auprès du siège social : European Bank and Business Centre, 6B route de Trèves, L-2633 Senningerberg, R.C.S. Luxembourg B 29 192. De plus, tous les investisseurs italiens doivent se reporter au « Formulaire d'inscription complet », et tous les investisseurs de Hong Kong doivent se reporter au paragraphe « Informations supplémentaires pour les investisseurs de Hong Kong », tels que précisé dans le Prospectus. Des exemplaires du Prospectus, du DICI, des statuts et des rapports annuels et semestriels, en allemand, ainsi que d'autres informations peuvent être obtenus gratuitement auprès du représentant en Suisse. Le représentant en Suisse est Carnegie Fund Services S.A., 11, rue du Général-Dufour, 1204 Genève. L'agent payeur en Suisse est la Banque Cantonale de Genève, 17, quai de l'Île, 1204 Genève. Le présent document a été élaboré uniquement à titre d'information ; il ne constitue ni une offre ni une recommandation d'achat ou de vente de titres particuliers, ou d'adoption d'une stratégie de placement particulière.

Tout indice mentionné dans le présent document est la propriété intellectuelle du concédant concerné (y compris les marques déposées). Les produits basés sur des indices ne sont pas parrainés, avalisés, vendus ou promus par le concédant concerné, qui se dégage de toute responsabilité à l'égard de tels produits.

Tous les investissements comportent des risques, y compris l'éventuelle perte du montant en capital. Les informations contenues dans le présent document ne reposent pas sur la situation d'un client en particulier. Elles ne constituent pas un conseil d'investissement et ne doivent pas être interprétées comme constituant un conseil en matière fiscale, comptable, juridique ou réglementaire. Avant de prendre une décision d'investissement, les investisseurs doivent solliciter l'avis d'un conseiller juridique et financier indépendant, y compris s'agissant des conséquences fiscales.

Les informations contenues dans le présent document ne sont pas une recommandation ou une « analyse financière » et sont classées comme des « informations publicitaires » conformément à la réglementation européenne ou suisse applicable. Cela signifie que ces informations publicitaires (a) n'ont pas été préparées conformément aux obligations juridiques visant à garantir l'indépendance de l'analyse financière et (b) ne sont soumises à aucune interdiction de transaction préalable à la diffusion d'analyses financières.

MSIM Irlande n'autorise pas les intermédiaires financiers à utiliser et distribuer ce document, à moins que cette utilisation et cette distribution ne soient effectuées conformément aux lois et réglementations applicables. MSIM Irlande ne peut être tenue responsable et décline toute responsabilité en cas d'utilisation, abusive ou non, de ce document par tout intermédiaire financier. Si vous êtes un distributeur de Morgan Stanley Investment Funds, il est possible que vous puissiez distribuer certains fonds, tous les fonds ou des parts de certains fonds. Veuillez vous reporter à votre contrat de sous-distribution avant de transmettre des informations sur les fonds à vos clients.

Il est interdit de reproduire, copier ou transmettre tout ou partie de ce travail ou d'en communiquer le contenu, même partiellement, à des tiers sans le consentement écrit exprès de MSIM Irlande.

Toutes les informations contenues dans le présent document sont la propriété des auteurs et sont protégées par la loi sur les droits d'auteur.

Ce document peut être traduit dans d'autres langues. En cas de traduction, la présente version anglaise fait foi. En cas de divergence entre la version anglaise et une version de ce document dans une autre langue, la version anglaise prévaut.