

摩根士丹利投資基金

美國房地產基金

(累積股份類別)

重要資料

- 本基金主要投資於從事美國房地產業的公司之股本證券。
- 投資涉及風險。本基金的主要風險包括投資於房地產業和地產投資信託基金的風險、投資於股票的風險、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

我們通過投資於價值最佳（相對其資產與收益而言）的公開交易房地產證券來追求長線具吸引力的風險調整回報。這識別價值的雙焦點讓我們洞識該公司的持續經營估值及其有型資產組合的清算價值。我們運用專屬研究評估房地產的特定因素和更廣泛的股票市場因素，以及環境、社會及管治（ESG）因素去計算適當的估值指標。投資組合構建流程中亦納入自上而下的考慮因素，團隊可能融合（其中包括）預測基本轉捩點、宏觀經濟考慮因素、地緣政治及國家風險評估。

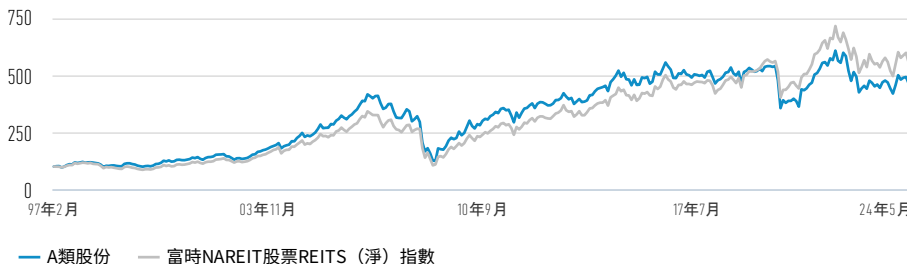
投資團隊

	加入公司年份	行業經驗(年)
Laurel Durkay, 全球上市實質資產投資主管	2020	23

團隊成員可能隨時更改，恕不另行通知。

A類股份（%，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）

過往表現並非未來業績的可靠指標。



投資表現（%，已扣除費用）（美元）

	累積（%）				年化（每年%）			
	1個月	3個月	年初至今	1年	3年	5年	10年	推出以來
A類股份	2.87	-2.40	-4.52	7.36	-2.14	-1.49	0.81	5.90
富時NAREIT股票REITS（淨）指數	4.55	-1.05	-3.32	8.78	-0.91	2.38	4.44	6.66

曆年回報（%）

	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
A類股份	13.45	-27.48	40.04	-19.10	15.79	-10.82	2.30	3.09	-1.17	29.71
富時NAREIT股票REITS（淨）指數	12.28	-25.17	41.66	-9.07	24.50	-6.17	3.95	7.34	2.02	28.65

投資涉及風險。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，並假設所有股息和收入的再投資，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。有關基金詳情，包括風險因素，請參閱相關發行文件。

投資價值及其收入可升可跌，投資者未必能取回全數投資本金。

環球上市實質資產團隊

股份類別

	A類
貨幣	美元
ISIN編碼	LU0073233958
彭博代號	MORUSRI LX
推出日期	1997年01月31日
資產淨值	\$ 67.40

基金資料

推出日期	1996年01月09日
基本貨幣	美元
指數	富時NAREIT股票REITS（淨）指數
淨資產總額	\$ 0.56 億
結構	盧森堡 SICAV
SFDR類別†	第8條

收費（%）

	A類
最高入場費	5.75
持續收費	1.64
管理費	1.40

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。詳情請參閱基金說明書「收費及開支」一節。

認購（美元）

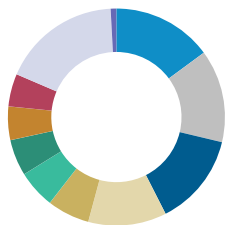
	A類
最低初始投資額	0
最低後續投資額	0

統計數據（3年年度化）

	A類	指數
超額回報（%）	-1.23	--
阿爾法值（%）	-1.61	--
貝他值	0.90	1.00
資訊比率	-0.21	--
R平方	0.92	1.00
夏普比率	-0.26	-0.18
追蹤誤差（%）	5.95	--
波動性（標準差）（%）	20.08	21.35

投資組合摘要

	基金
主動投資比率（%）	37.70
股息率（%）	3.58
持倉數目	34
加權平均市值（十億美元）	38.29

行業分佈 (佔淨資產總額%)^{1,2}

基金	佔淨資產總額%
數據中心	14.81
醫療保健	13.74
工業	13.71
住宅單位	11.58
自存倉	6.28
特殊物業	5.63
購物中心	5.38
地區商場	4.97
獨立	4.84
其他	17.58
現金	0.85

主要持倉 (佔淨資產總額%)³

基金	佔淨資產總額%
Welltower Inc	9.03
Equinix Inc	8.75
Prologis Inc	8.08
Digital Realty Trust Inc	6.06
AvalonBay Communities Inc	5.77
Simon Property Group	4.97
Public Storage Inc	4.70
American Homes 4 Rent	4.34
Iron Mountain Inc	3.67
VICI Properties Inc	3.64
總計	59.01

¹ 本基金分類為《可持續金融披露條例》下第8條的產品。第8條的產品具有促進環境或社會特徵，並以有約束力的方式將可持續性納入投資流程的產品。

² 由於不包括投資組合內的其他資產和負債，總和可能不等於100%。

³ 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)。

⁴ 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2024年05月31日，可能每日更改。

釋義

主動投資比率 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)。主動股份數目介乎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** 指可以即時轉化為現金的資產價值，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，用作在彭博終端機上識別證券。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超額回報 (按照追蹤誤差計算) 與投資組合基準的比較。 **超額回報** 或增值 (正數或負數) 指投資組合相對於基準的回報。 **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超額回報計算。

指數資料

富時NAREIT (全國房地產投資信託協會) 股票房地產投資信託指數: 經自由流通調整於紐約證券交易所 (紐約證交所)、美國證交所及納斯達克全國市場系統上市的稅務合資格房地產投資信託的市值加權指數。

發行

本材料只為並且將只向居住於此等分銷或提供不會違背本地法律或法規的司法管轄區的居民提供。擁有本材料的任何人士和希望根據招股說明書申請股份的任何人士均有

責任自行了解及遵守任何相關司法管轄區的所有適用法律法規。

MSIM (摩根士丹利 (紐約證券交易所代碼: MS) 的資產管理部門) 及其聯屬公司已作出安排，以推銷彼此的產品和服務。每間MSIM聯屬公司都在其運營的司法管轄區內受到適當的監管。MSIM的聯屬公司包括: Eaton Vance Management (International) Limited, Eaton Vance Advisers International Ltd, Calvert Research and Management, Eaton Vance Management, Parametric Portfolio Associates LLC及 Atlanta Capital Management LLC。

香港: 本材料由摩根士丹利亞洲有限公司分發，以在香港使用，並且僅向香港《證券及期貨條例》(香港法例第571章) 所定義的「專業投資者」提供。本材料的內容未經包括香港證券及期貨事務監察委員會在內的任何監管機構審核或批准。因此，除了根據相關法例取得豁免外，本材料不得向香港公眾發佈、傳閱、分發、寄送或提供。

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、認可出售或推廣以指數為基礎的任何產品，對此亦概不負責。本基金屬主動式管理，基金管理並無受基準的組成限制。

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並無授權金融中介機構使用及派發本文件。MSIM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。投資者應了解，分散投資的策略並不能在特定市場中防範損失。

未經本公司明確書面同意，不得直接或間接複製、複印、修改、用於製作衍生作品、執行、展示、出版、張貼、授權、框鑲、分發或傳輸本資料的全部或部分內容，或向第三方披露其內容。不得鏈接至本資料，惟超連結個人及非商業用途則例外。本文件載列的所有資料均屬於專有資料，受到版權及其他適用法例的保護。

本文件可能被翻譯為其他語言。倘若編製該等譯文，概以本英文版本為準。如果本文件的英文版本與其他語言版本之間有任何差異，概以英文版本為準。