

Morgan Stanley Investment Funds

## US Property Fund - Z Ações

(Classe de Ações de Acumulação)

### Objetivo do investimento

Crescimento a longo-prazo do seu investimento.

### Abordagem de Investimento

Visamos retornos atrativos a longo prazo ajustados ao risco investindo em títulos imobiliários dos EUA negociados em bolsa. Combinamos uma estratégia de investimento de impulso ascendente orientada pelo valor e uma alocação descendente que procura exposição diversificada a todas as principais classes de ativos com uma sobreponderação nos mercados imobiliários que acreditamos oferecerem a melhor avaliação relativa.

### Equipa de Investimento

Laurel Durkay, Head of Global Listed Real Assets

2020

20

A partir de 31 de dezembro de 2020, Ted Bigman não está mais servindo como gestor de portfólio no Fundo. O Fundo será administrado por Laurel Durkay, que foi adicionada como Gestora de Portfólio a partir de 7 de dezembro de 2020.

Os membros da equipa podem ser substituídos a qualquer momento sem aviso prévio.

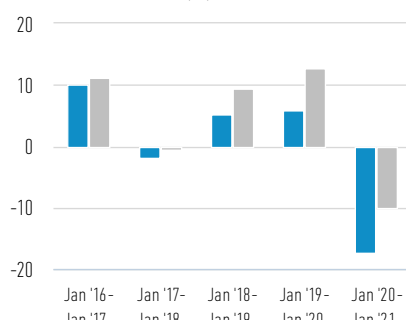
### Classe Z Ações (% líquido de comissões) versus Índice em (USD)

#### Desempenho de 100 USD Investidos desde o Lançamento (Valor em Dinheiro)



— Classe Z Ações  
— FTSE Nareit Equity REITs (Net) Index

#### Períodos de Desempenho de 12 Meses até ao Fim do Último Mês (%)



■ Classe Z Ações  
■ FTSE Nareit Equity REITs (Net) Index

### Desempenho do Investimento (% líquido de comissões) em USD

	Cumulativo (%)				Anualizado (% anual)			
	1 M	3 M	YTD	1 ANO	3 ANOS	5 ANOS	10 ANOS	LANÇAMENTO
Classe Z Ações	2,07	22,42	2,07	-17,43	-2,76	-0,14	3,86	7,00
FTSE Nareit Equity REITs (Net) Index	0,07	14,40	0,07	-10,06	3,53	4,19	6,69	9,56

### Retornos no ano civil (%)

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Classe Z Ações	-18,51	16,66	-10,15	3,05	3,87	-0,42	30,74
FTSE Nareit Equity REITs (Net) Index	-9,07	24,50	-6,17	3,95	7,34	2,02	28,65

O desempenho passado não é um indicador fiável do desempenho futuro. Os retornos tanto podem aumentar como baixar devido às flutuações cambiais. Todos os dados de desempenho são calculados entre valores líquidos do ativo (VLA a VLA), líquidos de encargos, e não contemplam as comissões e os custos incorridos com a emissão e resgate de unidades de participação. A fonte de todos os dados de desempenho e dos índices é a Morgan Stanley Investment Management.

### Classes de Ações

	CLASSE Z
Moeda	Dólar norte-americano
ISIN	LU0360477474
Bloomberg	MSUSPRZ LX
Data de entrada em vigor	27 Novembro 2009
VLA	\$ 53,24

### Dados sobre o Fundo

Data de Lançamento	09 Janeiro 1996
Moeda base	Dólar norte-americano
Índice	FTSE Nareit Equity REITs (Net) Index
Total de ativos	\$ 76,18 milhões
Estrutura	Luxemburgo SICAV

### Encargos (%)

	CLASSE Z
Encargo máx. de subscrição	1,00
<b>Encargos correntes</b>	<b>0,90</b>
Gestão	0,75

O encargo de subscrição é um número máximo possível. Em alguns casos poderá pagar menos. Pode solicitar mais informação sobre esta matéria ao seu consultor financeiro. Os encargos correntes refletem os pagamentos e despesas incorridas durante o funcionamento do fundo e são deduzidos dos ativos do fundo ao longo do período. Estes incluem as comissões pagas para a gestão dos investimentos (Comissão de Gestão), fiduciário/agente de custódia e encargos de administração. Para mais informações, consulte a secção Encargos e Despesas no Prospeto.

### Subscrições (USD)

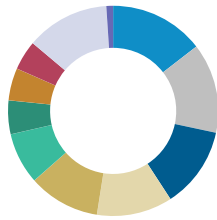
	CLASSE Z
Investimento inicial mínimo	0
Invest. posterior mínimo	0

### Estatísticas

(3 anos anualizados)	CLASSE Z	ÍNDICE
Retorno em excesso (%)	-6,30	--
Alpha (Jensen's)	-6,58	--
Beta	1,14	1,00
Informação sobre rácio	-0,69	--
R Squared	0,87	1,00
Rácio de Sharpe	-0,17	0,10
Erro de localização (%)	9,18	--
Volatilidade do Fundo (Desvio padrão) (%)	24,62	20,14

### Características

	FUNDO
Parte Ativa (%)	46,13
Rendimento de dividendos (%)	3,40
Número de títulos	42
Média ponderada de capitalização de mercado (\$B)	22,89

Atribuição por setor (% do Total de Ativos Líquidos)<sup>1,2</sup>

Setor	FUNDO
Cuidados de Saúde	14,49
Apartamentos	13,77
Data Centers	12,45
Escritório	11,61
Industrial	10,99
Auto-armazenagem	7,89
Alojamento/estâncias	5,18
Diversificado	4,96
Centros Comerciais	4,54
Outros	12,78
Dinheiro	1,03

Principais aplicações (% do Total de Ativos Líquidos)<sup>3</sup>

Aplicação	FUNDO
Prologis Inc	9,42
Avalonbay Communities Inc	5,01
Digital Realty Trust	4,92
Public Storage Inc	4,82
Camden Property Trust	4,18
Equinix Inc	4,16
Healthpeak Properties Inc	4,11
Simon Property Group	4,10
Alexandria Real Estate Equities	4,03
Invitation Homes Inc	3,48
<b>Total</b>	<b>48,23</b>

<sup>1</sup> Poderá não somar 100% devido à exclusão de outros ativos e passivos.

<sup>2</sup> Para mais informação sobre a classificação/definições do setor, consulte [www.msci.com/gics](http://www.msci.com/gics) e o glossário em [www.morganstanley.com/im](http://www.morganstanley.com/im).

<sup>3</sup> Estes títulos e percentagens de atribuição são meramente ilustrativos e não constituem, nem devem ser interpretados como, aconselhamento sobre investimento nem recomendações relativamente aos títulos ou investimentos mencionados.

Agradecemos que consultasse o Prospeto para informações completas, disponível em [www.morganstanleyinvestmentfunds.com](http://www.morganstanleyinvestmentfunds.com). Todos os dados em 31.01.2021 e sujeitos a alterações diárias.

## Perfil de Recompensa e de Risco da Classe Z de Ações

Baixo Risco

Maior risco



Remuneração Potencialmente mais Baixa

Remuneração Potencialmente mais Alta

A categoria de risco e remunerações apresentada baseia-se em dados históricos.

- Os valores históricos servem apenas de orientação e podem não constituir um indicador fiável em relação a futuras tendências.
- Como tal, esta categoria pode sofrer alterações no futuro.
- Quanto maior a categoria, maior o potencial de remuneração, mas também maior o risco de perda do investimento. A categoria 1 não indica um investimento isento de risco.
- O fundo encontra-se nesta categoria porque investe em ações de empresas imobiliárias e o retorno simulado e/ou realizado do fundo registou subidas e descidas muito grandes historicamente.
- O fundo pode ser afetado por movimentos nas taxas de câmbio entre a moeda do fundo e as moedas dos investimentos do fundo.

Esta classificação não tem em conta outros factores de risco que devem ser ponderados antes de se investir, tais como:

- O fundo baseia-se em terceiros para prestar determinados serviços e realizar certos investimentos ou transações. Se estes terceiros entrarem em insolvência, o fundo poderá ficar exposto a perdas financeiras.
- Existem riscos adicionais associados com investir em imóveis.
- Poderá haver um número insuficiente de compradores ou de vendedores, o que poderá afetar a capacidade do fundo em comprar ou vender títulos.
- O desempenho passado não é um indicador fiável de resultados futuros. Os retornos podem aumentar ou diminuir em resultado das flutuações cambiais. O valor dos investimentos e o rendimento dos mesmos tanto podem descer como subir e os investidores podem perder todo ou parte significativa do respetivo investimento.
- O valor dos investimentos e o rendimento que deles se retira variam, não havendo garantias de que o Fundo consiga atingir os objetivos de investimento a que se propõe.
- Os investimentos podem ser feitos em diversas moedas e, portanto, as alterações nas taxas de câmbio entre elas podem fazer com que o valor dos investimentos desça ou suba. Além disso, o valor dos investimentos pode ser afetado desfavoravelmente pelas flutuações nas taxas de câmbio entre a moeda de referência do investidor e a moeda base dos investimentos.

## DEFINIÇÕES

A **parte ativa** é uma medida da percentagem de participações de capital na carteira de um gestor que difere do índice de referência (com base nas participações e na ponderação das participações). As pontuações da parte ativa variam entre 0% e 100%. Uma pontuação de 100% significa que é totalmente diferente do índice de referência. O cálculo da Participação Ativa poderá consolidar as aplicações na mesma exposição económica. **Alfa** (de Jensen) é uma medida de desempenho ajustada ao risco que representa o retorno médio de uma carteira ou investimento acima ou abaixo do previsto pelo modelo de definição de preços do ativo de capital (CAPM) face ao beta da carteira ou do investimento e o retorno médio no mercado. Até 6/30/2018, o Alfa era calculado como o retorno em excesso do fundo em comparação com a referência. O **beta** é a medida da volatilidade de um fundo relativamente ao mercado em movimentos de subida ou descida. Um beta maior do que 1 identifica uma emissão ou fundo que evolui mais do que o mercado, enquanto que um beta inferior a 1 identifica uma emissão ou fundo que evolui menos do que o mercado. O Beta do Mercado é sempre igual a 1. **Bloomberg** significa "Bloomberg Global Identifier (BBGID)" (Identificador Global Bloomberg). Este é um código alfanumérico de 12 dígitos exclusivo concebido para permitir a identificação dos títulos, tais como os subfundos dos Fundos de Investimento Morgan Stanley ao nível das classes de ações, num Terminal Bloomberg. O Terminal Bloomberg, um sistema fornecido pela Bloomberg L.P., permite que os analistas acedam e analisem dados do mercado financeiro em tempo real. Cada código Bloomberg começa com o mesmo prefixo BBG, seguido por mais nove caracteres que apresentamos aqui neste guia para cada classe de

ações de cada fundo. **Caixa e Equivalentes** são definidos como o valor dos ativos que podem ser convertidos imediatamente em dinheiro. Estes incluem papel comercial, operações cambiais em aberto, títulos do Tesouro e instrumentos de curto prazo. Estes instrumentos são considerados equivalentes de caixa porque são considerados líquidos e não sujeitos a riscos significativos de alteração no respetivo valor. O **desvio de indexação** é o desvio padrão da diferença entre os retornos num investimento e o seu índice de referência. O **rácio de informação** é o alfa da carteira ou retorno excedente por unidade de risco, medido pelo desvio de indexação, face ao índice de referência da carteira. **ISIN** é o número de identificação de títulos internacionais (ISIN), um código de 12 dígitos composto por números e letras que identifica distintamente os títulos. **Capitalização média ponderada em bolsa (Weighted Average Market Capitalization)** é uma média da capitalização em bolsa das ações que compõem uma carteira ou índice, ajustada ao peso que cada uma das ações tem na carteira ou índice. O **número de participações** fornecidas é um intervalo típico, não é um número máximo. A carteira pode excedê-lo periodicamente devido às condições de mercado e transações pendentes. O **R quadrado** mede a correlação dos retornos de um investimento relativamente a um índice. Um R de 1 significa que o desempenho da carteira está 100% correlacionado com o do índice, ao passo que um R quadrado baixo significa que o desempenho da carteira está menos correlacionado com o do índice. A **rentabilidade de dividendos** é o rácio entre o quanto uma empresa paga cada ano em dividendos em relação ao preço das suas ações. O **retorno em excesso** ou valor acrescentado (positivo ou negativo) é o retorno da carteira relativamente ao retorno da referência. O **rácio de Sharpe** é uma medida ajustada pelo risco calculada como o rácio do retorno excedente

relativamente ao desvio padrão. O rácio de Sharpe determina a remuneração por unidade de risco. Quanto mais elevado for o rácio de Sharpe, maior será o desempenho histórico ajustado pelo risco. **NAV**, ou VLA em português, é o valor líquido de ativos por ação do Fundo (NAV), que representa o valor dos ativos de um fundo menos o seu passivo. A **volatilidade (desvio padrão)** mede a amplitude da dispersão dos retornos individuais de desempenho, numa série de desempenhos, relativamente à média ou ao valor médio.

## INFORMAÇÃO SOBRE O ÍNDICE

**O FTSE Nareit (National Association of Real Estate Investment Trusts) Equity REIT Index** é um índice ponderado de capitalização de mercado ajustado à livre flutuação de REIT reconhecidos a nível fiscal e cotados na Bolsa de Valores de Nova Iorque, NYSE Amex e nos Sistemas Nacionais do Mercado NASDAQ.

## DISTRIBUIÇÃO

Esta comunicação destina-se exclusivamente e apenas será distribuída a pessoas residentes e em jurisdições onde esta distribuição ou disponibilização não seja contrária às leis ou regulamentos locais. Em particular, as Ações não se destinam a serem distribuídas a pessoas dos EUA.

**Irlanda:** MSIM Fund Management (Ireland) Limited. Sede: The Observatory, 7-11 Sir John Rogerson's Quay, Dublin 2, D02 VC42, Irlanda. Registrada na Irlanda como "private company limited by shares" sob o número 616661. A MSIM Fund Management (Ireland) Limited é regulada pelo Banco Central da Irlanda. **Reino Unido:** A Morgan Stanley Investment Management Limited está autorizada e é regulada pela Financial Conduct Authority. Registrada em Inglaterra. Registo n.º 1981121. Sede: 25 Cabot Square, Canary Wharf, London E14 4QA. **Dubai:** Morgan Stanley Investment Management Limited (Escritório de Representação, Unit Precinct 3-7th Floor-Unit 701 and 702, Level 7, Gate Precinct Building 3, Dubai International Financial Centre, Dubai, 506501, Emirados Árabes Unidos. Telefone: +97 (0)14 709 7158). **Itália:** A MSIM Fund Management (Ireland) Limited, Milan Branch (Sede Secundária de Milão) é uma sucursal da MSIM Fund Management (Ireland) Limited, uma sociedade registada na Irlanda, regulada pelo Banco Central da Irlanda e com sede social em The Observatory, 7-11 Sir John Rogerson's Quay, Dublin 2, D02 VC42, Irlanda. A MSIM Fund Management (Ireland) Limited Milan Branch (Sede Secundária de Milão) com balcão em Palazzo Serbelloni Corso Venezia, 16 20121 Milão, Itália, está registada em Itália com o NIPC e NIF 11488280964. **Países Baixos:** MSIM Fund Management (Ireland) Limited, Rembrandt Tower, 11th Floor Amstelplein 1 1096HA, Países Baixos. Telefone: +31 2-0462-1300. A Morgan Stanley Investment Management é uma sucursal da MSIM Fund Management (Ireland) Limited. A MSIM Fund Management (Ireland) Limited é regulada pelo Banco Central da Irlanda. **França:** A MSIM Fund Management (Ireland) Limited, Paris Branch é uma sucursal da MSIM Fund Management (Ireland) Limited, uma sociedade registada na Irlanda, regulada pelo Banco Central da Irlanda e com sede social em The Observatory, 7-11 Sir John Rogerson's Quay, Dublin 2, D02 VC42, Irlanda. A MSIM Fund Management (Ireland) Limited Paris Branch com balcão em 61 rue de Monceau 75008 Paris, França, está registada em França com o NIPC 890 071 863 RCS. **Espanha:** A MSIM Fund Management (Ireland) Limited, Sucursal en España é uma sucursal da MSIM Fund Management (Ireland) Limited, uma sociedade registada na Irlanda, regulada pelo Banco Central da Irlanda e com sede social em The Observatory, 7-11 Sir John Rogerson's Quay, Dublin 2, D02 VC42, Irlanda. A MSIM Fund Management (Ireland) Limited, Sucursal en España com balcão em Calle Serrano 55, 28006, Madrid, Espanha, está registada em Espanha com o NIF W0058820B. **Suíça:** Morgan Stanley & Co. International plc, London, sucursal de Zurique autorizada e regulada pela Eidgenössische Finanzmarktaufsicht ("FINMA"). Inscrita no Registo Comercial de Zurique CHE-115415.770. Sede: Beethovenstrasse 33, 8002 Zurich, Suíça, Telefone +41 (0) 44 588 1000. Fax: +41(0) 44 588 1074.

**Austrália:** Esta publicação é difundida na Austrália pela Morgan Stanley Investment Management (Australia) Pty Limited ACN: 122040037, AFSL No. 314182, que aceita a responsabilidade sobre o respetivo conteúdo. Esta publicação, e qualquer acesso à mesma, destina-se exclusivamente a "clientes institucionais" no âmbito da Lei Australiana das Sociedades. **Hong Kong:** Este documento foi publicado pela Morgan Stanley Asia Limited para utilização em Hong Kong e só será disponibilizado a "investidores profissionais", conforme definido no Decreto de Títulos e Futuros de Hong Kong (Cap 571). O conteúdo do presente documento não foi analisado nem aprovado por qualquer autoridade reguladora, incluindo a Securities and Futures Commission de Hong Kong. Da mesma forma, salvo quando a legislação relevante prever uma isenção, este documento não deverá ser emitido, circulado, distribuído, dirigido nem disponibilizado ao público em Hong Kong. **Singapura:** Este documento não deverá ser considerado um convite à subscrição ou compra, direta ou indiretamente, pelo público ou por qualquer membro do público em Singapura que não seja (i) um investidor institucional nos termos da secção 304 da Lei relativa a Títulos e Futuros, Capítulo 289, de Singapura ("SFA"), (ii) uma "pessoa relevante"

(incluindo investidores acreditados) nos termos da secção 305 da SFA e desde que esta distribuição esteja conforme as condições especificadas na secção 305 da SFA ou (iii) de outra forma nos termos e em conformidade com as condições de qualquer outra disposição aplicável da SFA. Em particular, as unidades de participação dos fundos de investimento que não sejam autorizados ou que não sejam reconhecidos pelo MAS não podem ser oferecidas ao público de retalho. Qualquer material escrito emitido que se destine a pessoas que reúnem as condições supramencionadas relativamente a uma oferta, não é considerado um prospeto conforme definido na SFA e, desse modo, a responsabilidade legal nos termos da SFA relativamente ao conteúdo de prospectos não se aplica e os investidores devem analisar com cuidado se o investimento é adequado ao seu caso. Este material não foi revisto pela Autoridade Monetária de Singapura.

## INFORMAÇÕES IMPORTANTES

**EMEA: Esta comunicação de marketing foi emitida pela MSIM Fund Management (Ireland) Limited. A MSIM Fund Management (Ireland) Limited é regulada pelo Banco Central da Irlanda. A MSIM Fund Management (Ireland) Limited foi constituída na Irlanda como "private company limited by shares" com o número de registo comercial 616661 e com sede social em The Observatory, 7-11 Sir John Rogerson's Quay, Dublin 2, D02 VC42, Irlanda.**

Este documento contém informações relativas ao subfundo ("Fundo") da Morgan Stanley Investment Funds, uma Société d'Investissement à Capital Variable domiciliada no Luxemburgo. A Morgan Stanley Investment Funds (a "Sociedade") está registada no Grão-Ducado do Luxemburgo como um organismo de investimento coletivo nos termos da Parte 1 da Lei de 17 de dezembro de 2010 e respetivas alterações. A Sociedade é um Organismo de Investimento Coletivo em Valores Mobiliários ("OICVM").

Os pedidos para ações no Fundo não devem ser realizados sem primeiro consultar o Prospeto vigente, o Documento de Informação fundamental ao Investidor ("KIID"), o Relatório Anual e Relatório Semestral ("Documentos de Oferta") ou outros documentos disponíveis na sua jurisdição local, os quais se encontram disponíveis gratuitamente na Sede Social: European Bank and Business Centre, 6B route de Trèves, L-2633 Senningerberg, R.C.S. Luxemburgo B 29 192. Além disso, todos os investidores italianos devem consultar o "Formulário Alargado de Candidatura" e todos os investidores de Hong Kong devem consultar a secção "Informações adicionais para os investidores de Hong Kong" descrita no Prospeto. Cópias do Prospeto, o KIID, os Estatutos e os relatórios anuais e semestrais, em alemão, bem como outras informações, podem ser obtidos, sem encargos, junto do representante na Suíça. O representante na Suíça é a Carnegie Fund Services S.A., 11, rue du Général-Dufour, 1204 Genebra. O agente de pagamento na Suíça é o Banque Cantonale de Genève, 17, quai de l'Île, 1204 Genebra. O documento foi preparado exclusivamente para fins informativos e não constitui uma oferta ou recomendação para comprar ou vender qualquer título em particular ou para adotar qualquer estratégia de investimento específica.

Qualquer índice referido no presente é propriedade intelectual (incluindo marcas comerciais registadas) dos respetivos licenciantes. Qualquer produto baseado num índice não é, de forma alguma, patrocinado, endossado, vendido nem promovido pelo licenciante aplicável e este não tem qualquer responsabilidade neste sentido.

Todos os investimentos envolvem riscos, incluindo a possível perda de capital. O material incluído no presente não tem por base a consideração das circunstâncias individuais de um cliente e não constitui um conselho para o investimento, nem deve ser interpretado de forma alguma como aconselhamento fiscal, contabilístico, jurídico ou regulamento. Para esse efeito, os investidores devem procurar aconselhamento jurídico e financeiro independente, incluindo aconselhamento sobre consequências fiscais, antes de tomarem a decisão de investir.

**A informação incluída na presente comunicação não é uma análise de recomendação nem uma "análise de investimento" e está classificada como "Comunicação de Marketing", em conformidade com os regulamentos europeus e suíços aplicáveis. Isto significa que esta comunicação de marketing (a) não foi preparada em conformidade com os requisitos jurídicos concebidos para promover a independência da análise de investimento e (b) não está sujeita a qualquer proibição de negociação antes da difusão da análise de investimento.**

A MSIM não autorizou qualquer intermediário financeiro a utilizar nem a distribuir este documento, salvo se tal utilização e distribuição forem realizadas em conformidade com a legislação e os regulamentos aplicáveis. A MSIM não é responsável e não aceita qualquer responsabilidade pela utilização ou utilização indevida deste documento por qualquer intermediário financeiro. Caso seja distribuidor da Morgan Stanley Investment Funds, parte ou a totalidade dos fundos ou das ações de fundos individuais podem estar disponíveis para distribuição. Consulte o seu acordo de subdistribuição para saber os detalhes antes de encaminhar informações sobre o fundo para os seus clientes.

Não é permitida a reprodução, cópia ou transmissão desde trabalho nem de

qualquer parte deste, total ou parcialmente, a terceiros sem autorização explícita por escrito por parte da MSIM.

Todas as informações incluídas aqui são proprietárias e estão protegidas pela legislação relativa aos direitos de autor.

Este documento pode ser traduzido para outras línguas. Na eventualidade de existir uma tradução, considera-se a versão inglesa como definitiva. Se houver alguma discrepância entre a versão em inglês e qualquer versão deste documento em outro idioma, a versão em inglês prevalecerá.