

本概要提供了關於本基金的關鍵資訊，
是銷售文件的一部分。
請勿單憑本概要作投資決定。

資料便覽

管理公司	MSIM Fund Management (Ireland) Limited
投資管理人	位於英國之Morgan Stanley Investment Management Limited
副投資管理人	位於美國之Morgan Stanley Investment Management Inc.(內部委託)
存託機構	J.P. Morgan SE, Luxembourg Branch
全年經常性開支比率(*)	A類：1.64%
交易頻密程度	每日，每個交易日 ¹
股息政策	不派發A類的股息(收入／資本收益將作再投資)。
基準貨幣	美元
此子基金財政年度終結日	12月31日
最低投資金額	無最低首次投資金額及追加投資金額

(*): 持續收費的金額基於截至2023年12月31日向本子基金各類別所收取的總開支(扣除任何費用減免後)計算，並以當年度的平均淨資產的百分比表示。該數額基於截至2023年12月31日止年度經審核的財務報表中的數據，該數據可能按年而異。

本基金是什麼？

Morgan Stanley Investment Funds美國房地產基金是以互惠基金形式組成的Morgan Stanley Investment Funds (「本SICAV」) 的子基金。本子基金在盧森堡註冊，在當地由Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) 監管。

¹ 「交易日」過往以「盧森堡營業日」為參考，是指子基金受理其股份交易申請之任何日子。子基金的交易頻密程度並無更改。關於不視為交易日的完整日期清單，請見 morganstanleyinvestmentfunds.com，然後點擊「一般文件」及「MSINVF 例假日行事曆」或參考基金說明書的進一步詳情。

目標和投資策略

目標

主要透過資本增值，提高您的長期投資價值。

投資策略

本子基金將投資至少其價值的70%於美國的房地產業或與房地產業密切相關之公司之股票。具體而言，本子基金所投資之公司位於美國，其主要業務為發展或擁有收益性物業，或營運、建造、融資、銷售房地產，或擁有大量房地產相關持股、服務或產品。該等投資可包括房地產集體投資計劃(如公開掛牌的房地產單位信託及封閉式房地產投資信託(REITS))。

本子基金最多可將其價值的30%投資於未符合本子基金主要投資標準之股票，以及其他類型之證券，例如優先股及可轉換債券。

在主動管理本子基金時，投資管理人採用基本面因素分析以尋求其證券可提供相比其相關資產及收益具有最佳價值的或具平均以上升值潛力的公司(由下而上的方法)。投資管理人亦考慮預測基本面因素拐點及宏觀經濟風險因素，以達致在投資組合層面各行業之間分散投資(由上而下的方法)。

投資管理人積極將可持續發展納入投資流程，透過在由下而上的選股流程評估關鍵ESG風險和機會，過程中主要依賴第三方ESG供應商以評估及量化發行人的ESG表現，並以投資管理人進行的專有研究對第三方研究加以補充，包括運用框架對與ESG相關的風險和機會進行評估和量化，以得出對估值估計數字的量化調整，並透過與公司管理層接洽以討論ESG相關優勢、劣勢和機會，藉以在行業內產生正面變化。關鍵ESG因素可能包括(但不限於)：能源使用和可再生能源、水資源使用、排放、多元性和性別平等、勞工權利和人權、僱員和租戶健康、福祉和安全，以及公司ESG管治和披露。為了推動正面的變化和鼓勵相關公司改善在重大ESG問題上的表現，投資管理人可就有競爭力的見解、財務完善的業務案例和切實可行的解決方案與公司管理層接洽，以嘗試改善其房地產營運。ESG因素雖然是投資流程整體及基礎的一環，但只是投資管理人用於釐定是否將作出某項投資或是否調整某項投資於整體投資組合的規模的多項關鍵決定因素之一。進一步詳情請參閱說明書中有關ESG的披露。

投資項目不得在知情的情況下將下列主要業務活動佔超過公司收入10%的公司納入投資範圍：擁有或營運用作牟利性監獄或生產大麻的房地產，及製造或生產煙草、煤炭開採、具有爭議性的武器和民用槍械及北極石油和天然氣。投資項目不得在知情的情況下將下列公司納入投資範圍：其營運及／或產品存在明顯爭議的公司，爭議的社會或環境影響的嚴重性由投資管理人判斷，未能遵守聯合國全球契約或國際勞工組織基本原則而未採取實質性補救措施和未有改進的公司，及沒有至少一名女性董事成員的公司。

金融衍生工具僅可被用於降低風險(對沖)及成本，以便透過較低的成本獲得部分市場的佔有率，或降低風險。本子基金並不就投資目的廣泛或主要投資於金融衍生工具。

就現金管理的目的而言，本子基金可持有最多佔其淨資產20%的輔助流動資產(即見票即付銀行存款，例如在銀行的活期帳戶中持有的可隨時動用的現金)(有關進一步詳情，請參閱說明書所載子基金的投資目標及策略及SFDR相關披露)。在異常不利的市況下，該限制可在嚴格必要的期間內被臨時超出，最高可達淨資產的100%，以便出於股東的最佳利益採取措施紓緩與該等異常不利的市況有關的風險。

除非另有規定，本子基金可以財務管理為目的持有最多佔其淨資產30%的現金等價物(定義見說明書)及／或於不利市況下持有最多佔其淨資產100%的現金等價物。這些包括貨幣市場工具或貨幣市場基金，可能由投資管理人、副投資管理人，或與投資管理人或副投資管理人有聯屬關係的顧問管理(詳情請參閱說明書)。

本子基金根據富時Nareit股票不動產投資信託(淨額)指數(「**基準**」)衡量其業績表現。本子基金乃被主動管理，並不以追蹤基準為目的。因此，本子基金的管理不受基準之成份所限制。

運用衍生工具／投資衍生工具

本子基金的衍生工具風險承擔淨額可達至本子基金資產淨值的50%。

主要風險是什麼？

投資有風險。請參考包含「風險說明」部分的銷售文件，瞭解有關風險因素的詳細資訊。

1. 房地產投資風險

房地產投資信託(REITs)與房地產營運公司(REOCs)直接投資於實體房地產或相關業務，其波動性往往高於平均水平，並且任何會使某地區或個人財產價值貶值之因素或按揭貸款相關風險都可能損害其投資。

具體而言，對房地產或相關業務或證券之投資(包括按揭貸款利息)可能因自然災害、經濟衰退、庫存供給過剩、支出增加或意外支出、土地用途變更、稅務提高、激烈價格競爭、人口或生活型態趨勢、管理失靈、難以吸引租戶或收款困難、環境污染以及其他可能影響投資市價或現金流之因素(包括REIT未能獲得穿透性收入之免稅資格)而受損害。

股權型REITs最直接受到房地產因素影響，而抵押型REITs更容易受到利率風險和信貸風險(通常是按揭貸款持有人信用價值下降)之影響。

許多REITs實際上是小型企業，具有中小型股票風險。有些則槓桿度高，增加了波動性。房地產相關證券之價值不一定與相關資產之價值同步。

本子基金可能投資的相關 REITS未必已經獲得證券及期貨事務監察委員會給予認可地位，而本子基金的股息或派息比率政策亦不代表所投資相關REITS的股息或派息比率政策。

2. 股票風險

股票的價值可能會快速下跌，且涉及的市場風險通常高於債券或貨幣市場工具。企業如經歷破產或類似的財務重整，其股票可能會損失大部分或全部價值。股票價格根據供需及市場對企業未來獲利能力的預期而變化，而這些可能受到消費者需求、產品創新、競爭對手的行動以及企業如何或是否選擇處理ESG因素等因素之驅動。

3. 歐元區風險

鑑於歐元區內某些國家主權債務風險隱憂持續存在，子基金於該地區的投資可能會承受較高之波動性、流動性、貨幣及違約風險。任何不利事件，例如主權信貸評級遭調降或歐盟成員國退出歐元區，都可能對子基金的價值產生負面影響。

4. 可轉換債券風險

由於可轉換債券屬於債券結構，其本金通常以預定數量的股份(而非現金)償還，故其同時具有股票風險及典型之債券風險，例如信貸、利率、違約及提前還款風險，以及流動性風險。

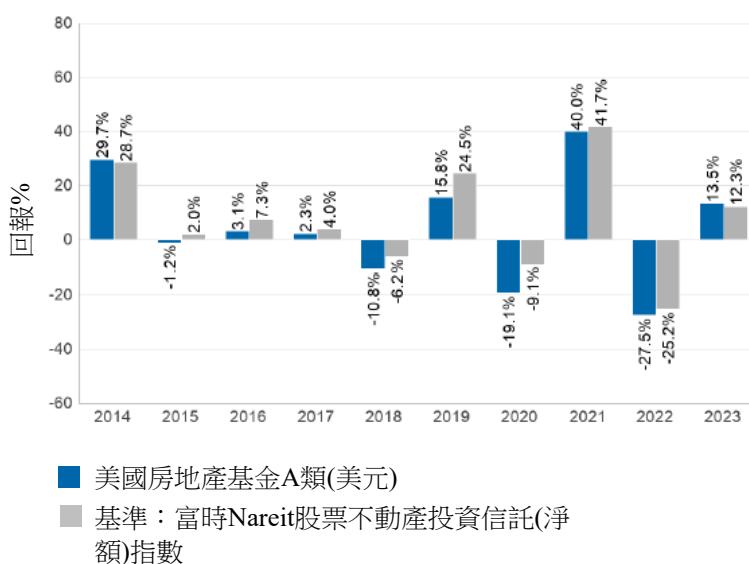
5. 信貸風險

若證券信貸評級或發行人財務狀況惡化，或者市場如此認為，則任何類型發行人的債券或貨幣市場工具皆可能跌價，同時波動率會變大且流動性會降低。有評級之債務證券的評級下調可能會減低該證券之價值與流動性，尤其是在交易量較小的市場中，同時也會增加其價格波動。

6. 衍生工具風險

標的資產小幅度之價值變動可能會導致衍生工具之價值大幅變化，從而使衍生工具整體而言波動率高，並使子基金暴露於潛在損失遠高於該衍生工具成本之風險。衍生工具是複雜之投資，須承受標的資產之風險 - 但通常風險會經過修正且風險程度大幅增強 - 以及其自身之風險。

本基金過往的業績表現如何？



往績並非預測日後業績表現的指標。投資者未必能收回全額投資。

業績表現以歷年末的資產淨值作為計算基礎，股息會作再投資。

該等數字顯示本子基金於所示曆年的價值升跌幅度。

本子基金已於1996年推出。此股份類別已於1997年推出。

表現數據已用美元計算，包括持續收費，但不包括閣下可能必須支付的認購費及贖回費。

本子基金根據富時Nareit股票不動產投資信託(淨額)指數衡量其業績表現。

有無任何保證？

本子基金並無保證。閣下未必能收回全額投資。

投資本基金涉及哪些費用及收費？

閣下或須繳付的收費

閣下買賣本子基金的股份時或須繳付如下費用：

費用	閣下繳付的收費
認購費(認購費用)	A類最高可達閣下購買金額的5.75%。
轉換費	通常不存在，但如果管理公司確定投資者的交易活動對其他股東造成了負面影響，則最高費用可達轉換價值之2%。
贖回費	通常不存在，但如果管理公司確定投資者的交易活動對其他股東造成了負面影響，則最高費用可達贖回價值之2%。
或有遞延認購費用	A類並無或有遞延認購費用。

本基金須持續繳付的費用

以下費用將從本子基金中扣除，閣下的投資回報將會因此而減少。

年度費率

管理費	對於A類，為每日平均資產淨值的1.40%。
存管費	存管費將從行政費撥付。
業績費	不適用
行政費	現時為平均每日資產淨值的0.19%，上限為說明書所載的最高年度費率0.25%。

所有費用及收費將無限期地有效，但如說明書所載，倘費用及收費上調，可由管理公司獲證券及期貨事務監察委員會事先批准，並向投資者發出一個月之事先通知，而作出更改。

其他費用

閣下買賣本子基金的股份時或須繳付其他費用。

其他資訊

- 閣下買入、轉換及賣出本子基金股份，一般是按過戶代理人於相關交易日下午一時(歐洲中部時間)或之前收妥的閣下的要求後，隨後所釐定的本子基金資產淨值進行。經銷商可能設定較早的交易截止時間。
- 如果本子基金或本子基金的類別股份由香港投資者所持有，將會計算本子基金的每股資產淨值，並會以美元為計價貨幣每日刊登於www.morganstanleyinvestmentfunds.com*。
- 投資者可瀏覽www.morganstanleyinvestmentfunds.com*獲取供香港投資者參考的其他股份類別過往業績資料。

*網站未經證監會審閱。

重要提示

閣下如有疑問，應徵詢專業意見。

證監會對本概要的內容並不承擔任何責任，對其準確性或完整性亦不作出任何陳述。