

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
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。

## 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/或為了實現其投資目標、及/或以財務管理為目的及/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

本基金的衍生工具風險承擔淨額可達至本基金資產淨值的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。衍生工具的部分主要風險如下：

- 有些衍生工具之定價與波動率，尤其是信貸違約掉期與擔保債務憑證，可能與其基礎參考基準之定價

或波動率存在差異，該差異有時會很大且無法預知

- 流動性風險，這是因為當市況艱難時，可能無法或無從對衍生工具進行適當估值，或可能無法或無從下達交易指令來限制或抵銷某些衍生工具帶來的市場風險或財務損失
- 衍生工具牽涉到子基金原本不會承擔之成本
- 衍生工具之行為可能難以預測，尤其當市況異常時；對於較為新型、較不常見或較複雜類型之衍生工具，此風險更大，可能須使用不同於標準證券所使用且更為複雜之投資技巧、風險分析與控制機制
- 稅務、會計或證券法律之變化，或流動性下降、對沖成本增加、繼任指數之發佈，或指數之調整或修改，皆可能導致衍生工具價值下跌或可能迫使子基金於不利之情況下終止某衍生工具持倉
- 部分衍生工具，尤其是期貨、期權、總回報掉期、差價合約以及某些或有負債合約，可能涉及保證金借貸，此表示子基金可能被迫在將證券變現以滿足保證金追繳或承擔某持倉損失之間做選擇，而該持倉如保留更長時間，可能會導致較小虧損或產生獲利
- 有些衍生工具，尤其是證券化工具所附之票息掉期、代理掉期及期限掉期，可能會伴隨更高之信貸與投資(價差)風險
- 交易對手風險
- 無法行使相關證券所附的某些權利之風險

## 7. ESG／可持續發展風險

ESG事件或狀況可能降低子基金價值。只要這類風險代表了潛在或實際之重大風險以及代表了可將經風險調整之長期回報儘可能擴大之機會，則這類風險將被納入投資決策及風險監控中。一般而言，資產若產生ESG風險，可能會對其價值產生負面影響或甚至損失全部價值。ESG風險趨勢可能應運而生並影響特定投資，或可能對經濟部門(例如資訊科技或醫療保健)、地理區域(例如新興市場)或政治地區或國家，產生更廣泛的影響。

## 8. 投資基金風險

與任何投資基金一樣，投資於子基金涉及倘投資者直接投資市場將不致面臨之若干風險：

- 其他投資者之行為，尤其是現金突然大量流出，可能會干擾子基金之有序管理並導致其資產淨值下跌
- 子基金受各種投資法規之約束，此等法規會限制使用某些可提升表現之證券與投資技巧，但投資者若透過不同之投資則或許可運用這些證券與技巧
- 子基金可能隨時經修改、合併或關閉，以致可能未必符合投資者偏好，並可能導致投資者被強制贖回
- 雖然盧森堡法律提供健全之投資者保障，但某些方面，這些保障可能有別於或不如股東可從其本身司法管轄區或他處註冊的基金所獲得之保護
- 子基金如投資於與投資管理人所在地分屬不同時區之市場，則可能無法針對非子基金營運時間所發生之價格變動及時做出反應
- 全球法規之變化以及監管機關加強對金融服務之審查，可能會限制本SICAV之機會或提高其成本
- 子基金如決定在某一司法管轄區投資、經營業務、註冊或經銷股份，則可能須接受某些會影響子基金全體投資者之限制規定
- 對於非公開交易的子基金股份，變現股份的唯一選項通常是贖回，並須接受任何贖回政策與費用之拘束
- 本SICAV可能無法每次都能使服務提供者對該服務提供者之行為所造成之損失或喪失之機會全面負責
- 由於股份類別彼此間的負債沒有分離，故不同股份類別欲將其成本與風險與其他股份類別完全分離可能不切實際或不可行，前述成本與風險包括股份類別的對沖成本以及子基金某一股份類別的債權人可能試圖扣押另一股份類別之資產以清償債務的風險
- 本SICAV及子基金如與摩根士丹利集團聯屬公司之間有業務往來，以及這些聯屬公司彼此間代表本SICAV及子基金而有業務往來，則可能會產生利益衝突(儘管為減輕此等衝突，所有這類業務交易均



必須符合常規，所有實體以及相關之個人均須遵守嚴格的公平交易政策，禁止從內幕消息中獲利及出現偏袒行為)

- 子基金擁有之投資如被發現與涉及洗黑錢或資助恐怖主義之實體或個人有關聯，或與被指控有嚴重不當行為之實體或個人有關聯，抑或如發現前述實體或個人乃子基金股份持有人或受益權人，則造成之任何聲譽損害都可能導致大量資產從本SICAV之任何或全部基金撤出，從而可能導致一個或多個基金暫停處理賣出股份之申請
- 子基金如持有碎股(股數低於100股)，碎股證券之實際市價將低於外部服務商之報價

## 9. 管理風險

投資管理人在分析市場或經濟趨勢時，選擇或設計所使用之軟體模型時，進行資產配置時，或制定關於子基金資產將如何投資的其他決策時，可能出現錯誤。

## 10. 市場風險

基於各式各樣因素，許多證券的價格與收益率可能頻繁變動—有時會顯著波動—並且可能下跌。這些因素的例子如下：經濟與政治消息；技術與商業實踐之變化；人口結構、文化與人口之變化；自然或人為災害，包括傳染病或流行病；天氣與氣候模式；科學或調查發現；能源、商品與自然資源之成本及可取得性。市場風險的影響可以是即時或漸進、短期或長期、局部或廣泛。分散投資有可能降低但無法消除市場風險的影響。

## 11. 環境流動性風險

任何證券都可能暫時變得難以估值或難以按期望的時間和價格出售。環境流動性風險可能影響子基金價值並延遲子基金股份交易之處理或銷售收益之支付。環境流動性風險也可能影響子基金對其交易夥伴(包括其他基金)或其他金融機構履行義務之能力。證券借貸在倉位被鎖定的期間內可能產生流動性風險。

## 12. 交易對手與抵押品(包括證券技巧)風險

與子基金有業務往來之實體(包括暫時或長期保管基金資產之任何實體)，可能不願意或無法履行其對子基金之義務。若交易對手(包括託管人或存託機構)破產，子基金可能損失其部分或全部資金，並可能面臨流動性與運作風險，例如延遲收回交由交易對手持有之證券或現金(包括提供給交易對手作為證券借貸抵押品之證券或現金)。此意指子基金在尋求強制執行其權利之期間將無法賣出證券或取得該證券之收益，而該過程本身可能產生額外之成本。此外，在延遲期間，證券價值可能下跌。信貸較差之交易對手產生的交易對手風險會更高。

### 抵押品

子基金持有之抵押品，其價值可能無法涵蓋某筆交易的全部價值，可能亦無法彌補應支付予子基金的任何費用或回報。若子基金為防範交易對手風險而持有之任何抵押品價值下跌，則可能無法充分保護子基金免受損失。子基金收取之現金抵押品如允許再投資，則再投資時也可能發生損失。該損失可能是因所進行之投資價值下跌而產生。

### 證券技巧

就證券借貸交易而言，最明顯的風險是借款人可能無法及時歸還出借之證券，而在該延遲期間，抵押品價值可能會跌落至低於出借之證券價值，如此將造成借出證券之子基金發生損失。

## 13. 營運及網絡風險

子基金之運作可能會受到人為失誤、錯誤之流程或治理，以及技術故障之影響，包括未能預防或偵測網絡攻擊、資料遭竊取、破壞或其他電子事故等。營運風險可能使子基金出現錯誤而影響估值、定價、會計、稅務或財務報告、保管及交易等。營運風險可能長時間都不會被發現，即使被發現，屆時也可能難以向應負責人即時或充分追討賠償。

網絡犯罪分子使用的方法日新月異，可能無法隨時有可靠之防守措施得以因應。若本SICAV的資料採用多家供應商的技术並在多家實體的系統上儲存或傳輸，其面對網絡風險的脆弱度就會提高。網絡安全漏洞或

不當存取可能導致的後果包括投資者個人資料或有關基金管理之專屬資訊遺失、監管干預，以及足夠多之商業或聲譽損害而使投資者產生財務影響。

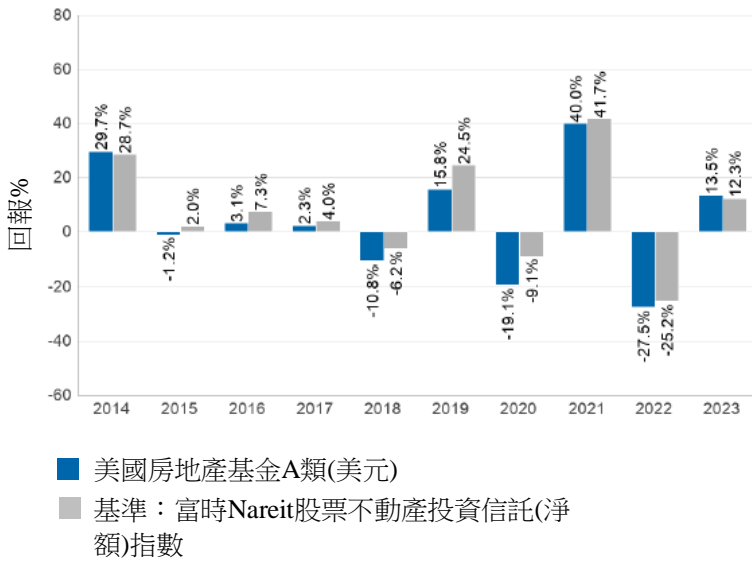
#### 14. 標準實踐風險

過去行之有效的投資管理實踐，或處理某些情況的公認方法，有可能經證實為無效。

#### 15. 稅務變更風險

任何國家都可能改變其稅法或條約，從而影響子基金或其股東。稅務變更有可能溯及既往，且可能影響未直接投資於該國之投資者。

### 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、轉換及賣出本基金的股份，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，隨後所釐定的本基金的資產淨值進行。經銷商可能設定較早的交易截止時間。
- 如果本基金的類別股份由香港投資者所持有，將會計算本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](http://www.morganstanleyinvestmentfunds.com)。
- 投資者可瀏覽[www.morganstanleyinvestmentfunds.com](http://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。