

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
投資經理 (投資顧問)	位於英國之 Morgan Stanley Investment Management Limited
副顧問	位於美國之 Morgan Stanley Investment Management Inc. (內部委託)
存管人	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，每個盧森堡營業日
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 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

閣下投資的長期增長。

投資策略

本子基金將投資至少其價值的 70% 於位於（定義見說明書）美國的房地產或與房地產密切相關之公司之股票。房地產或與房地產密切相關的公司包括主要從事發展和／或擁有收益性物業的公司；營運、建造、融資、銷售房地產的公司；擁有大量房地產相關持有及／或與房地產相關服務或產品（包括（但不限於）房地產管理、經紀、建屋產品及房地產科技）的公司；以及房地產集體投資計劃（如公開掛牌的房地產單位信託、所有類型的合資格封閉式房地產投資信託(REITS)和集體投資計劃）。當本子基金投資於基金和信託時，投資者將間接分擔該等投資工具的持續成本。REITS 和 REOCs 可能需要在公司層面納稅。本子基金於該等公司的投資所產生的資本收益和收入也可能需要納稅。

本子基金可投資其價值的最多 30% 於其他投資工具，例如可轉換債券、優先股、認股權證以及其他股票掛鈎證券。

投資流程運用內部專有研究，以投資可提供相比其相關資產及收益具有最佳相對價值的上市房地產公司。投資顧問運用由下而上的方法，對投資範圍內的每隻證券進行估值，以得出資產淨值及遠期現金流的估計數字。在基本因素分析中對房地產特定因素、股票整體因素及環境、社會及管治（ESG）因素進行評估，以計算適當的估值指標。

投資顧問亦在投資組合構建流程中納入由上而下的方法，當中可能納入多項因素，包括預測基本因素拐點及宏觀經濟考慮等因素，以達致在各行業之間分散投資。

投資顧問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 研究，並以投資顧問進行的專有研究加以補充，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。ESG 因素雖然是投資流程整體及基礎的一環，但只是投資顧問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。詳情請參閱說明書中有關 ESG 的披露。

投資顧問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。投資顧問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顧問判斷，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。

金融衍生工具還可被用於進行有效的投資組合管理，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，例如在銀行的活期賬戶中持有的可隨時動用的現金），用於覆蓋經常性或特殊付款、存放必要時間以再投資於二零二零年法例（定義見說明書）第 41(1) 條規定的合資格資產、或持有嚴格必要的期間以防範不利市況（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舒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，可能由投資顧問、副投資顧問，或與投資顧問或副投資顧問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，並不以追蹤該基準為目的。因此，本子基金的管理不受該基準之成份所限制。

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「風險因素」部份的基金銷售文件，瞭解有關風險因素的詳細資訊。

1. 投資於房地產業及房地產投資信託（REITS）的風險包括基金和信託的與房地產相關的證券的價值可能會受到經濟、政治、市場和利率變化的影響。該等變動可能對證券造成不利影響，無論公司是否有特定表現。本子基金的投資組合內的一間或多間公司將下跌（或未能上升）的風險可對某期間的整體投資組合表現造成不利影響。通常，利率的上升將增加融資成本，這可能會降低投資組合的價值。

REITS 為收購及／或發展房地產物業作長期投資之公司。此等公司將其大部份資產直接投資於房地產業及其收入主要源自租金。透過本子基金投資於 REITS，閣下不單按比例承擔本子基金之管理費，間接亦需支付相關 REITS 之管理開支。

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. 股票投資風險

投資於股本證券的各基金面對買賣這些證券的資本市場的波動，或會產生重大損失。股權價格可在個別公司層面上受多種因素影響，亦受到廣泛經濟及政治發展影響，包括但不限於經濟增長、通脹及利率趨勢、企業盈利報告、人口趨勢及災難事件。股票的價值可能會下跌，並降低閣下的投資的整體價值。

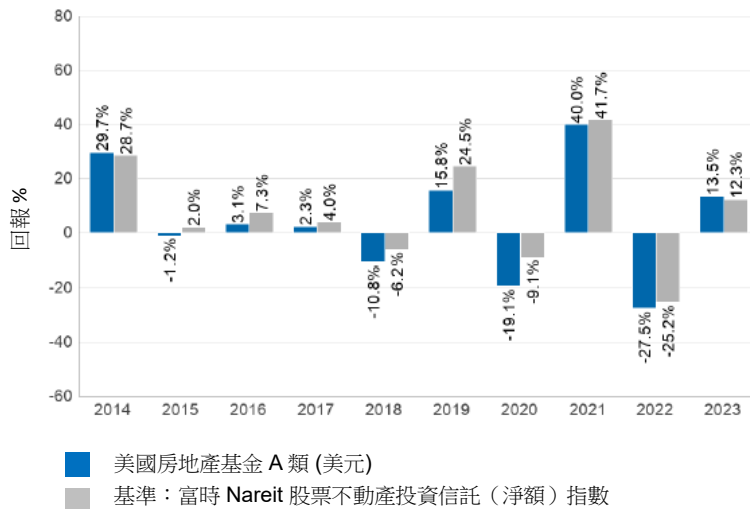
3. 歐元及歐元區風險

歐元區為經濟及貨幣聯盟，由採納歐元為其通用貨幣及單一法定貨幣之 19 個歐洲成員國組成。因此，歐元及歐元區之成功取決於各成員國之整體經濟及政治狀況、各成員國之信譽以及有關成員是否願意一直組成貨幣聯盟及向其他成員提供支援。目前，市場普遍憂慮若干主權國家（包括一些歐元區成員國）涉及之信用風險及歐元區能否繼續存在。

任何國家對其歐元債務違約或任何歐元區國家之信貸評級顯著降低均可能對本公司及其投資造成重大不利影響。本公司許多子基金可能以歐元運營及／或直接或以抵押品之形式持有歐元計值資產。此外，本公司之交易對手、銀行、託管人及服務提供商可能直接或間接投資於該等國家或貨幣，而出現違約或信貸降低可能影響其對本公司履行責任及／或提供服務之能力。倘一個或多個成員國退出歐元區，或歐元遭全面棄用，可能對本公司某些甚至全部子基金及投資價值造成重大不利影響，包括以另一貨幣取代歐元計算資產、可能面對資本監控及法律不確定因素以致影響履行責任及債務之能力之風險。

潛在股東應考慮歐元區危機及更廣泛之環球經濟形勢將如何演變之不確定因素，以便對歐元區危機之風險及投資本公司涉及之相關風險了然於胸。

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

認購費 (認購費用)

閣下繳付的收費

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

- 閣下認購或贖回本子基金股份，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認購或贖回要求後，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人所持有，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。

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。