

# Document d'informations clés

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

### US Property Fund (le « Fonds ») un compartiment de Morgan Stanley Investment Funds (l'« OPCVM ») Classe d'actions : Z (LU0360477474) ("Produit")

Initiateur du PRIIP : MSIM Fund Management (Ireland) Limited

[www.morganstanley.com/im](http://www.morganstanley.com/im)

Pour de plus amples informations, appelez (+352) 34 64 61 10

Le fonds et le PRIIPs sont enregistrés au Luxembourg et sont supervisés par la Commission de Surveillance du Secteur Financier. MSIM Fund Management (Ireland) Limited est nommé comme Société de Gestion pour l'OPCVM et a été autorisé par la Central Bank of Ireland. MSIM Fund Management Ireland est membre de Morgan Stanley, un groupe financier mondial.

**Date de production du document d'informations clés : 31 mars 2024**

Avertissement: vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

### Type

Ce produit est une catégorie d'actions de capitalisation du Fonds libellée en USD.

L'OPCVM est une société d'investissement à capital variable qui constitue un organisme de placement collectif en valeurs mobilières, conformément à la directive 2009/65/CE du Parlement européen et du Conseil du 13 juillet 2009, telle que modifiée au fur et à mesure du temps.

Le Fonds est un fonds d'investissement. A ce titre, son rendement dépend de la performance de ses actifs sous-jacents.

### Durée

Le Fonds n'est assorti d'aucune échéance fixe. Toutes les actions du Fonds peuvent être rachetées par le conseil d'administration de l'OPCVM ou à l'occasion d'une assemblée générale des actionnaires dans certaines circonstances dont les détails sont énoncés dans le prospectus. À ce titre, la Société de gestion de l'OPCVM ne peut pas résilier le Fonds de manière unilatérale.

### Objectif

#### Objectif d'investissement :

Croissance à long terme de votre investissement.

#### Principaux investissements :

Au moins 70 % des investissements du Fonds seront réalisés dans des actions de sociétés, y compris des Real Estate Investment Trusts.

#### Politique d'investissement :

Investir dans des entreprises du secteur immobilier n'importe où aux États-Unis. Le Fonds peut investir dans des fonds tels que les Real Estate Investment Trusts et les fonds de placement immobilier cotés. Lorsque le Fonds investit dans des fonds et des trusts, l'investisseur peut également assumer indirectement les frais de gestion courants inhérents à ces placements

En tant que partie essentielle et intégrante du processus d'investissement, le Conseiller en placement évalue les facteurs susceptibles d'exercer une influence importante sur la soutenabilité des hautes performances à long terme, y compris les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) et cherche dans ce cadre à nouer un dialogue avec les équipes dirigeantes des sociétés.

Le Fonds comprend des exclusions liées au tabac, au climat et aux armes ; et des restrictions à l'égard d'entreprises impliquées dans des controverses graves relatives à l'ESG sans réparation ni amélioration significative ou détenant/exploitant des biens immobiliers qui abritent des prisons à but lucratif ou des installations de production de cannabis. Pour plus de détails, veuillez consulter le prospectus du

Fonds ([www.morganstanleyinvestmentfunds.com](http://www.morganstanleyinvestmentfunds.com) et [www.morganstanley.com/im](http://www.morganstanley.com/im)).

La performance du Fonds sera mesurée par rapport à celle de l'indice FTSE NAREIT Equity REITs Net (l'« Indice de référence »). Le Fonds fait l'objet d'une gestion active. Il n'est pas conçu pour suivre l'Indice de référence. Par conséquent, la gestion du Fonds n'est soumise à aucune contrainte de composition de l'Indice de référence.

#### Autres informations :

Le Fonds peut investir jusqu'à 30 % de ses actifs dans des investissements qui ne remplissent pas les critères ci-dessus

**Rachat et négociation :** Les investisseurs peuvent acheter et vendre des actions chaque jour ouvrable bancaire complet au Luxembourg.

**Politique de distribution :** Le revenu généré par le Fonds est réinvesti et inclus dans la valeur des actions.

### Investisseurs de détail visés

Le fonds peut ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur argent dans un délai 5 ans.

Le fonds convient aux investisseurs qui :

- cherchent un rendement à moyen-long terme
- Souhaitent investir en titres de capital
- cherchent un revenu sous la forme d'appréciation du capital ou de distributions, comme indiqué dans la section « Politique de dividendes » du prospectus
- acceptent les risques associés à ce type d'investissement, tels qu'indiqués dans la section « Facteurs de risque » du prospectus

Dépositaire : J.P. Morgan SE, Luxembourg Branch

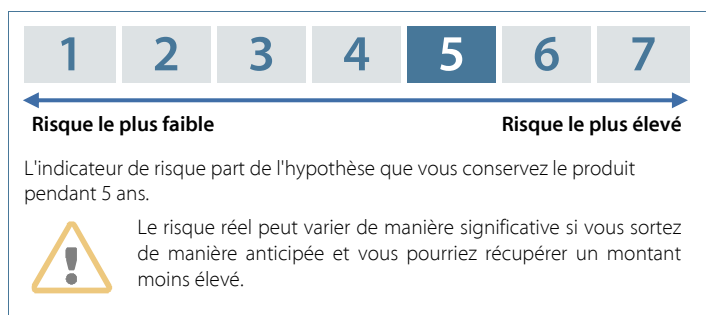
#### Autres informations :

Le prospectus et les rapports périodiques sont établis pour l'ensemble de l'OPCVM. Les actifs et les passifs de chaque fonds sont séparés en vertu de la loi, ce qui signifie que les passifs affectés à un fonds ne peuvent pas avoir d'impact sur les autres fonds. Les actionnaires peuvent convertir leurs actions en actions d'un autre fonds/d'une autre classe de l'OPCVM, comme indiqué à la section « Conversion d'actions » du prospectus.

Des exemplaires du prospectus ainsi que des derniers rapports annuels et semestriels relatifs à l'ensemble de l'OPCVM ainsi que d'autres informations pratiques, notamment le dernier prix des actions, peuvent être obtenus gratuitement, en anglais, au siège social du Fonds : MSIM Fund Management (Ireland) Limited, European Bank and Business Centre, 6B route de Trèves, L-2633 Senningerberg, Luxembourg.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

### Indicateur de risque



L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 5 sur 7, qui est une classe de risque entre moyenne et élevée.

Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre moyen et élevé et, si la situation venait à se détériorer sur les

marchés, il est probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Attention au risque de change. La devise de cette classe d'actions peut être différente de celle de votre pays. Dans la mesure où vous pourriez recevoir des paiements dans la devise de cette classe d'actions et non dans celle de votre pays, le rendement final dépendra du taux de change entre ces deux devises.

L'indicateur synthétique de risque ne prend pas en compte tous les risques auxquels le Compartiment est exposé de manière adéquate.

Cette note ne tient pas compte d'autres facteurs de risque qui doivent être pris en considération avant d'investir, notamment :

Crédit, contrepartie, durabilité, liquidité, immobilier

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le prospectus du fonds, disponible gratuitement à l'adresse suivante : <https://www.morganstanley.com/im>

Si nous ne sommes pas en mesure de vous verser les sommes dues, vous pourriez perdre l'intégralité de votre investissement.

### Scénarios de performance

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorables, intermédiaires et favorables présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne du produit au cours des 10 dernières années en identifiant, selon les scénarios de performance et comme défini dans le règlement européen concernant le Document d'informations clés, tous les sous-intervalles se chevauchant et individuellement (i) d'une durée égale à la période de détention recommandée et qui commencent ou se terminent durant chaque mois inclus dans cette période de 10 ans ou (ii) d'une durée inférieure ou égale à la période de détention recommandée, mais supérieure ou égale à un an, et se terminant à la fin de cette période de 10 ans. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Défavorable : Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre 04/2015 et 03/2020.

Intermédiaire : Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre 08/2016 et 07/2021.

Favorable : Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre 02/2014 et 01/2019.

Période de détention recommandée minimale : 5 ans Exemple d'investissement: 10 000 USD			
Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans (période de détention recommandée)
<b>Minimum</b>	<b>Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.</b>		
<b>Tensions</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> Rendement annuel moyen	1 020 USD - 89,81 %	530 USD - 44,34 %
<b>Défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> Rendement annuel moyen	6 670 USD - 33,33 %	7 160 USD - 6,47 %
<b>Intermédiaire</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> Rendement annuel moyen	10 110 USD 1,05 %	10 240 USD 0,48 %
<b>Favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> Rendement annuel moyen	15 800 USD 57,98 %	13 560 USD 6,28 %

Lorsque les données historiques d'un Fonds remontent à moins de 10 ans, un indice de référence de substitution approprié est utilisé pour calculer les scénarios de performance. Ces calculs sont nets de tous les coûts applicables.

### Que se passe-t-il si MSIM Fund Management (Ireland) Limited n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Les actifs du fonds sont placés sous la garde du dépositaire. En cas d'insolvabilité de la Société de gestion, les actifs du Fonds placés sous la garde du dépositaire ne seront pas concernés. En cas d'insolvabilité du dépositaire, le Fonds peut subir une perte financière. Toutefois, ce risque est atténué dans une certaine mesure, le dépositaire étant tenu par la loi et la réglementation de séparer ses propres actifs de ceux du Fonds. Le dépositaire sera également responsable à l'égard du Fonds et des investisseurs de toute perte due à sa négligence, à des actes frauduleux ou au manquement intentionnel à ses obligations. Ces pertes ne sont pas couvertes par un mécanisme d'indemnisation ou de protection des investisseurs.

## Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

### Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles. Nous avons supposé (i) qu'au cours de la première année, vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Pour les autres périodes de détention, nous avons supposé que le produit évoluerait de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire et (ii) qu'un montant de 10 000 USD est investi.

Exemple d'investissement 10 000 USD	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans (période de détention recommandée)
<b>Coûts totaux</b>	212 USD	687 USD
<b>Incidence des coûts annuels (*)</b>	2,12 %	1,31 %

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 1,79% avant déduction des coûts et de 0,48% après cette déduction.

### Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
<b>Coûts d'entrée</b>	1,00% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. En cas de conversion en actions d'une autre classe ou d'un autre fonds, aucun frais de conversion ne s'applique, mais les actionnaires devront, le cas échéant, s'acquitter de la différence si les frais de souscription sont supérieurs.	100 USD
<b>Coûts de sortie</b>	Des droits de sortie peuvent être facturés pour ce produit à la discrétion de la Société de gestion. Ils peuvent atteindre 2% du montant remboursé et prennent en compte les intérêts des porteurs existants.	Néant
Coûts récurrents		
<b>Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation</b>	0,86% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	89 USD
<b>Coûts de transaction</b>	0,23% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	24 USD
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
<b>Commissions liées aux résultats</b>	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	Néant

## Combien de temps dois-je le conserver, et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée?

### Période de détention recommandée minimale : 5 ans

Ce produit est conçu aux fins d'un investissement de moyen à long terme ; vous devez être prêt à rester investi pendant au moins 5 ans. Cependant, vous pouvez demander le rachat de votre investissement sans pénalité de désinvestissement avant la fin de la période de détention recommandée, ou conserver l'investissement plus longtemps. Les demandes de rachat doivent être reçues par l'agent de registre et de transfert au plus tard à 13h (CET) pour pouvoir être traitées sur la base de la valeur liquidative par action applicable à cette date d'évaluation. Les demandes de rachat reçues par l'agent de registre et de transfert après cette heure limite seront traitées à la date d'évaluation suivante. Les rachats peuvent être effectués en nombre d'actions. Le versement du produit de rachat sera effectué (3) jours ouvrables bancaires après le rachat des actions, pour autant que ce jour soit un jour où le marché des changes concerné est ouvert. Toute sortie de l'investissement avant la fin de la période de détention recommandée peut avoir une incidence négative sur votre investissement.

## Comment puis-je formuler une réclamation?

Si vous souhaitez formuler une réclamation au sujet du produit, la procédure à suivre pour déposer une réclamation est disponible auprès de [www.morganstanley.com/im](http://www.morganstanley.com/im). Vous pouvez également envoyer votre réclamation par e-mail à [cslux@morganstanley.com](mailto:cslux@morganstanley.com) ou par courrier à la société de gestion du Fonds à l'adresse : MSIM Fund Management (Ireland) Limited, European Bank and Business Centre, 6B route de Trèves, L-2633 Senningerberg, Luxembourg. Si vous avez une réclamation à formuler à l'encontre de la personne qui vous a fourni des conseils au sujet de ce produit ou qui vous l'a vendu, celle-ci vous expliquera la marche à suivre.

## Autres informations pertinentes

**Gestionnaire d'investissement :** Morgan Stanley Investment Management Limited, 25 Cabot Square, London, E14 4QA, United Kingdom.

**Performances passées :** Les informations sur les performances passées de ce produit sont disponibles sur [www.morganstanley.com/im](http://www.morganstanley.com/im) et directement via ce lien ([https://api.kneip.com/v1/documentdata/permalinks/KPP\\_LU0360477474\\_fr\\_CH.pdf](https://api.kneip.com/v1/documentdata/permalinks/KPP_LU0360477474_fr_CH.pdf)). Ce diagramme affiche la performance du fonds en pourcentage de perte ou de gain par an au cours des 10 dernières années.

**Scénarios de performance :** Les scénarios de performance précédents pour ce produit sont disponibles sur [www.morganstanley.com/im](http://www.morganstanley.com/im) et directement via ce lien ([https://api.kneip.com/v1/documentdata/permalinks/KMS\\_LU0360477474\\_fr\\_CH.csv](https://api.kneip.com/v1/documentdata/permalinks/KMS_LU0360477474_fr_CH.csv)).

**Informations supplémentaires pour les investisseurs en Suisse :** Le représentant en Suisse est REYL & Cie Ltd, Rue du Rhône 4, 1204 Genève. Le prospectus, le document d'information clé, le règlement du fonds ou les statuts ainsi que les rapports annuels et semestriels peuvent être obtenus gratuitement auprès du représentant. Les cours actuels des actions sont disponibles sur [www.fundinfo.com](http://www.fundinfo.com).

L'agent payeur en Suisse est la BANQUE CANTONALE DE GENEVE, Quai de l'île 17, 1204 Genève.