

# Avaintietoasiakirja

## Tarkoitus

Tässä asiakirjassa annetaan sijoittajalle avaintiedot tarjottavasta sijoitustuotteesta. Asiakirja ei ole markkinointiaineistoa. Laissa edellytetään kyseisten tietojen antamista, jotta sijoittaja ymmärtäisi tarjottavan tuotteen luonteen ja siihen liittyvät riskit, kulut sekä mahdolliset voitot ja tappiot ja jotta sijoittajan olisi helpompi vertailla sitä muihin tuotteisiin.

## Tuote

### Global Focus Property Fund ("Rahasto") Osakeluokan Morgan Stanley Investment Funds ("UCITS") alarahasto: Z (LU2372239694) ("Tuote")

PRIIP- valmistaja: MSIM Fund Management (Ireland) Limited

www.morganstanley.com/im

Lisätietoja soittamalla (+352) 34 64 61 10

Rahasto ja PRIIPs-tuote ovat rekisteröityjä Luxemburgissa ja rahoitusalan valvontalautakunnan (Commission de Surveillance du Secteur Financier) valvonnan alaisia.

Irlannin Keskuspankin (Central Bank of Ireland) valtuuttama MSIM Fund Management (Ireland) Limited on nimitetty rahaston UCITS-rahastoyhtiöksi. MSIM Fund Management Ireland on maailmanlaajuisen Morgan Stanley finanssiryhmän jäsen.

**Tämä dokumentti on päivätty: 15 maaliskuuta 2024**

Olette ostamassa tuotetta, joka ei ole yksinkertainen ja joka saattaa olla vaikea ymmärtää.

## Mikä tämä tuote on?

### Tyyppi

Tämä tuote on rahaston USD-määräinen kasvuosuuslaji.

Yhteissijoitusyritys on avoin sijoitusyhtiö, jolla on vaihtuva pääoma ja joka täyttää siirtokelpoisiin arvopapereihin sijoittavaa yhteissijoitusyritystä koskevat vaatimukset 13. heinäkuuta 2009 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2009/65/EY mukaisesti, sellaisena kuin se on ajoittain muutettuna.

Sijoitusrahaston tuotto riippuu aina sen kohde-etuuskien kehityksestä.

### Sijoitusaika

Rahastolla ei ole mitään soveltua juoksu-aikaa. Yhteissijoitusyrityksen hallitus tai yhtiökokous voi päättää lunastaa kaikki rahaston osuudet tietyissä tilanteissa, joista kerrotaan tarkemmin rahastoesitteessä. Yhteissijoitusyrityksen hallinnointiyhtiö ei kuitenkaan saa yksipuolisesti lakkauttaa rahastoa.

### Tavoite

#### Sijoitustavoite:

Pitkäaikainen sijoituksesi arvonnousu.

#### Pääsijoitukset:

Vähintään 70 % rahaston varoista sijoitetaan yritysosakkeisiin mukaan lukien kiinteistöalan osaketodistukset ja kiinteistöalusteiset yhteissijoitusvälineet, kuten kiinteistö-sijoitusyhtiöt.

#### Sijoituspolitiikka:

Rahasto sijoittaa maailmanlaajuisesti kiinteistöalan yrityksiin tai tiiviisti kiinteistöalaaan liittyviin yrityksiin, joiden Sijoitusneuvoja katsoo tarjoavan korkeamman ennustetun kokonaistuottopotentiaalin kuin muut edellä mainittujen omaisuusluokkien tarjoamat mahdollisuudet.

Rahasto sijoittaa pääasiassa Pohjois-Amerikassa, Euroopassa ja Aasiassa sijaitseviin yhtiöihin mutta voi sijoittaa myös kehittyvillä markkinoilla sijaitseviin yhtiöihin.

Olenaisena ja kiinteänä osana sijoitusprosessia Sijoitusneuvoja arvioi relevantteja tekijöitä, jotka vaikuttavat pitkän aikavälin kestävästi korkeaan tuottoon, mukaan lukien ESG-tekijät, ja pyrkii vaikuttamaan yrityksen johtoryhmiin osana tätä.

Rahasto sisältää tupakkaan, ilmaston ja aseisiin liittyviä poissulkemisia; ja rajoituksia yrityksille, jotka liittyvät vakaviin ESG-kiistoihin ilman olennaisia korjauksia ja parannuksia; ja yrityksille, jotka omistavat tai käyttävät kiinteistöjä, joita käytetään voittoa tavoitteleviin vankeihin tai kannabiksen valmistukseen. Lisätietoa on rahaston rajoitusseurantakäytännössä yhtiön verkkosivuilta (www.morganstanleyinvestmentfunds.com ja www.morganstanley.com/im).

Rahasto mittaa tuottoaan suhteessa FTSE EPRA Nareit Developed Net Indexiin ("Vertailuindeksi"). Rahastoa hallinnoidaan aktiivisesti eikä arvonkehityksen ei ole tarkoitus seurata vertailuindeksiä. Tämän vuoksi viiteindeksin sisältö ei rajoita rahaston salkunhoitoa.

#### Muut tiedot:

Rahasto voi sijoittaa enintään 30 % varoistaan kohteisiin, jota eivät täytä edellä mainittuja ehtoja.

Rahasto voi sijoittaa enintään 10 % varoistaan kiinalaisiin A-osakkeisiin Stock Connect -ohjelman kautta.

**Lunastus ja kauppa:** Sijoittajat voivat myydä ja ostaa osuuksia Luxemburgissa kaikkina pankkipäivinä.

**Jakelukäytäntö:** Rahaston tuottama tuotto sijoitetaan uudelleen ja sisällytetään osakkeiden arvoon.

### Yksityissijoittaja, jolle tuotetta on tarkoitus markkinoida

Rahasto ei sovellu sijoittajille, jotka aikovat lunastaa osuutensa 5 vuotta mennessä.

Rahasto sopii sijoittajille, jotka

- hakevat keskipitkän tai pitkän aikavälin tuottoa

- haluavat sijoittaa osakearvopapereihin

- hakevat tuloja joko pääoman arvonnousun tai tuotonjaon muodossa

rahastoesitteen "Tuotonjakoperiaatteen"-osiossa kuvatun mukaisesti

- hyväksyvät tällaisiin sijoituksiin liittyvät riskit rahastoesitteen kohdassa "Riskitekijät" kuvatun mukaisesti

Tallettaja: J.P. Morgan SE, Luxemburgin Haara

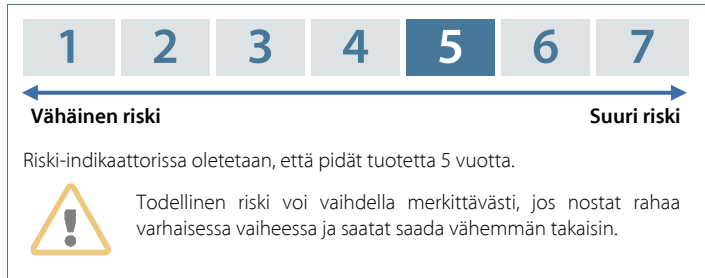
#### Lisätietoja:

Yhteissijoitusyrityksen esite ja määräaikaisraportit laaditaan koko yhteissijoitusyrityksen osalta. Kunkin rahaston varat ja velat on erotettu lailla, mikä tarkoittaa, että yhdelle rahastolle allokoitujen velat eivät saa vaikuttaa toiseen rahastoon. Osakkeenomistajilla on oikeus vaihtaa osuutensa toisen yhteissijoitusyrityksen rahaston/lajin osakkeiksi esitteen kohdassa "Osuuksien muuntaminen" kuvatulla tavalla.

Jäljennöksiä koko yhteissijoitusyrityksen esitteestä ja viimeisistä vuosi- ja puolivuotiskertomuksista sekä muita käytännön tietoja, kuten osakkeiden viimeisin hinta, on saatavilla ilmaiseksi englanniksi rahaston rekisteröidystä toimipaikasta: MSIM Fund Management (Ireland) Limited, European Bank and Business Centre, 6B route de Trèves, L-2633 Senningerberg, Luxemburg.

## Mitkä ovat riskit ja mitä tuottoa sijoittaja voi saada?

### Riski-indikaattori



Yleinen riski-indikaattori ilmaisee tämän tuotteen riskitason verrattuna muihin tuotteisiin. Sen avulla kerrotaan, kuinka todennäköisesti tuotteella menetetään rahaa markkinatapahtumien takia tai sen vuoksi, ettei tuotteen kehittäjä pysty maksamaan sijoittajalle.

Tuotteen riskiluokaksi on asteikolla 1–7 määritetty 5, joka on keskiparha riskiluokka.

Tämä arvio tulevasta tuloksesta aiheutuvat mahdolliset tappiot keskitasolle, ja huonot markkinaolosuhteet todennäköisesti vaikuttaa maksukykyyn.

Ota valuutariski huomioon. Tämän osakelajin valuutta voi poiketa maasi valuutasta, koska saatat saada maksut tämän osakelajin valuutassa etkä maasi valuutassa. Lopullinen tuotto riippuu näiden kahden valuutan välisestä vaihtokurssista.

Riskien yhteenvetoriski- indikaattori ei kata kaikkia rahastoon vaikuttavia riskejä riittävästi.

Tämä luokitus ei ota huomioon muita riskitekijöitä, jotka tulisi ottaa huomioon ennen sijoittamista, kuten:

Luotto, Kiinteistöt, Vastapuoli, Kestävyys, Likviditeetti, Kehittyvät markkinat, Kiina A-osakkeet

Tähän tuotteeseen ei liity turvaa tulevaa markkinoiden kehitystä vastaan, mikä tarkoittaa, että voit menettää osan tai koko sijoituksesi. Lisätietoja saat rahastoesitteestä, joka on saatavilla ilmaiseksi osoitteesta <https://www.morganstanley.com/im>

Jos emme pysty maksamaan sinulle velkaa, saatat menettää koko sijoituksesi.

### Tuottonäkymät

Esitetyt luvut sisältävät kaikki tuotteeseen itseensä liittyvät kulut, mutta niihin ei välttämättä sisälly kaikki neuvonantajillesi tai jakelijallesi maksamasi kulut. Luvuissa ei oteta huomioon henkilökohtaisia verotilannettasi, joka saattaa myös vaikuttaa saamiisi tuottoihin.

Sijoittajan tuotteesta saama tuotto määärätty markkinoiden kehityksen mukaan. Markkinoiden kehitys on tulevaisuudessa epävarmaa, eikä sitä voida ennustaa tarkasti.

Esitetyt epäsuotuisat, kohtalaiset ja suotuisat skenaariot ovat esimerkkejä, joissa on käytetty tuotteen huonointa, keskimääräistä ja parasta suorituskykyä viimeisen 10 vuoden ajalta tunnistamalla suorituskenaariosta riippuen ja Key Information Documentin EU-asetuksen mukaisesti kaikki päällekkäiset osa- välit (i) yhtä pitkä kuin suositeltu pitoaika, joka alkaa tai päättyy kussakin kuukaudessa, ja joka sisältyy tähän 10 vuoden ajanjaksoon tai (ii) yhtä pitkä tai lyhyempi kuin suositeltu pitoaika, mutta yhtä suuri tai pidempi kuin yksi vuosi, joka päättyy tämän 10 vuoden ajanjakson lopussa. Markkinat voivat kehittyä hyvin eri tavoin tulevaisuudessa.

Stressinäkömää osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa.

Epäsuotuisa: Tämän tyyppinen näkömää tapahtui sijoitukselle aikavälillä 01.2022 ja 12.2023.

Kohtuullinen: Tämän tyyppinen näkömää tapahtui sijoitukselle aikavälillä 06.2017 ja 05.2022.

Suotuisa: Tämän tyyppinen näkömää tapahtui sijoitukselle aikavälillä 01.2017 ja 12.2021.

#### Suosittelun vähimmäissijoitusaika: 5 vuotta

Esimerkki sijoituksesta: 10 000 USD

| Näkymät                     |   | Jos sijoittaja irtautuu jälkeen<br>1 vuosi | Jos sijoittaja irtautuu jälkeen<br>5 vuotta<br>(suositeltu sijoitusaika) |
|-----------------------------|---|--|--|
| <b>Vähintään</b>            | <b>Vähimmäistuottoa ei ole taattu. Voit menettää sijoituksesi kokonaan tai osittain.</b>    |  |  |
| <b>Stressinäkömää</b>       | <b>Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen</b><br>Keskimääräinen tuotto vuosittain | 910 USD<br>- 90,88 %                       | 1 150 USD<br>- 35,06 %   |
| <b>Epäsuotuisa näkömää</b>  | <b>Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen</b><br>Keskimääräinen tuotto vuosittain | 7 210 USD<br>- 27,92 %                     | 7 430 USD<br>- 5,77 %  |
| <b>Kohtuullinen näkömää</b> | <b>Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen</b><br>Keskimääräinen tuotto vuosittain | 10 370 USD<br>3,67 %                       | 13 130 USD<br>5,6 %  |
| <b>Suotuisa näkömää</b>     | <b>Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen</b><br>Keskimääräinen tuotto vuosittain | 13 860 USD<br>38,6 %                       | 15 640 USD<br>9,35 %   |

Kaikkille rahastoille, joilla on alle 10 vuoden tietohistoria, tulosskenaarioiden laskennassa on käytetty asianmukaista vertailuarvoa. Nämä laskelmat ovat netto kaikista sovellettavista kustannuksista.

### Mitä tapahtuu jos MSIM Fund Management (Ireland) Limited on maksukyvytön?

Rahaston varat ovat Tallettajan pitämässä tallessa. Rahastoyhtiön maksukyvyttömyys ei vaikuta Säilytysyhteisön hallussa oleviin rahaston varoihin. Tallettajan maksukyvyttömyyden sattuessa rahasto voi kärsiä taloudellista vahinkoa. Tämä riski kuitenkin pienenee jossain määrin, koska Tallettajan on lain ja määräysten mukaan erotettava omat varat rahaston varoista. Tallettaja on myös vastuussa rahastolle ja sijoittajille vahingoista, jotka johtuvat sen huolimattomuudesta, petoksesta tai tahallista velvollisuuksiensa laiminlyönnistä. Tällaista menetystä ei kata sijoittajan korvaus- tai suojajärjestelmä.

## Mitä kuluja sijoittajalle aiheutuu?

Henkilö, joka neuvoo tai myy tätä tuotetta, voi veloittaa sinulta muita kuluja. Jos näin on, tämä henkilö antaa sinulle tietoja näistä kustannuksista ja siitä, miten ne vaikuttavat sijoitukseesi.

### Ajan myötä kertyvät kulut

Taulukoissa esitetään summat, jotka käytetään sijoituksesta erityyppisten kustannusten kattamiseksi. Nämä summat riippuvat sijoituksen määrästä, tuotteen sijoitusajan kestosta ja siitä, kuinka hyvin tuote tuottaa. Tässä esitetyt summat ovat arvioita, jotka perustuvat sijoitussummaan ja erilaisiin mahdollisiin sijoitusaikoihin. Oletamme että (i) ensimmäisenä vuotena saisit takaisin sijoittamasi summan (0 %:n vuosittainen tuotto). Muiden sijoitusaikojen osalta olettamuksena tuote toimii kohtuullisen skenaarion mukaisesti ja (ii) USD 10 000 on sijoitettu.

| Esimerkki sijoituksesta 10 000 USD        | Jos sijoittaja irtautuu jälkeen |                                    |
|---|---------------------------------|------------------------------------|
|   | 1 vuosi                         | 5 vuotta (suositeltu sijoitusaika) |
| <b>Kokonaiskulut</b>                      | 225 USD                         | 969 USD                            |
| <b>Vaikutus vuotuiseseen tuottoon (*)</b> | 2,25 %                          | 1,51 %                             |

\*Tämä osoittaa, miten kulut vähentävät tuottoa sijoitusaikana kunakin pitoaikana. Sen avulla osoitetaan esimerkiksi, että jos sijoittaja irtautuu suositeltuna sijoitusaikana, sijoittajan vuotuiseksi keskimääräiseksi tuotoksi ennustetaan 7,12% ennen kuluja ja 5,60% kulujen jälkeen.

### Kustannusten koostumus

| Kertaluonteiset kulut osallistumisen tai irtautumisen yhteydessä |  | Jos sijoittaja irtautuu jälkeen 1 vuosi |
|--|--|---|
| <b>Osallistumiskulut</b>   | 1,00% summasta, jonka maksat tämän sijoituksen tekemisen yhteydessä. Muuntamisesta toisen lajin tai muun rahaston osakkeiksi ei peritä vaihtopalkkiota, mutta osakkeenomistajia voidaan vaatia maksamaan merkintämaksun erotus, jos se on korkeampi. | 100 USD                                 |
| <b>Irtautumiskulut</b>   | Tästä tuotteesta voidaan periä irtautumismaksuja Rahastoyhtiön harkinnan mukaan. Tämä voi olla enintään 2 % lunastettavasta määrästä, ja siinä otetaan huomioon olemassa olevien osakkeenomistajien edut.  | -                                       |
| <b>Jatkuvaluonteiset kulut</b>                                   |  |   |
| <b>Hallinnolliset maksut ja muut hallinto- tai toimintakulut</b> | 0,86% sijoituksen arvosta vuosittain. Tämä on arvio, joka perustuu viime vuoden todellisiin kuluihin.  | 89 USD                                  |
| <b>Liiketoimikulut</b>   | 0,36% sijoituksen arvosta vuosittain. Tämä on arvio kustannuksista, joita aiheutuu tuotteen kohteena olevien sijoitusten ostosta ja myynnistä. Todellinen määrä vaihtelee sen mukaan, kuinka paljon ostamme ja myymme.                               | 36 USD                                  |
| <b>Erityisissä olosuhteissa aiheutuneet satunnaiset kulut</b>    |  |   |
| <b>Tulosperusteiset palkkiot</b>                                 | Tähän tuotteeseen ei liity tulosperusteista palkkiota.   | -                                       |

## Miten pitkäksi aikaa sijoitus olisi tehtävä, ja saako sijoittaja rahansa pois ennen sijoituksen erääntymisaikaa?

### Suosittelu vähimmäissijoitusaika: 5 vuotta

Tämä tuote on suunniteltu keski-pitkän aikavälin sijoituksiin; sinun tulee olla valmis pysymään sijoittajana vähintään 5vuotta. Voit kuitenkin lunastaa sijoitukseesi ilman sijoituksen lopettamisesta aiheutuvia sakkoja ennen suositellun omistusajan päättymistä, tai pitää sijoituksen pidempään. Lunastukset on saatava rekisterinpitäjälle ja siirtoagentille viimeistään klo: 13.00 CET, jotta ne käsitellään kyseisenä arvostuspäivänä sovellettavan osakekohtaisen substanssiarvon perusteella. Rekisterinpitäjän ja siirtoagentin tämän määräajan jälkeen vastaanottamat lunastukset käsitellään seuraavana arvostuspäivänä. Lunastukset voidaan tehdä useilla osakkeilla. Lunastusmaksuihin vaikuttaa osakkeiden lunastuksen jälkeen kolme (3) pankkipäivää, jotka ovat myös päiviä, jolloin asianomainen valuuttamarkkina on avoinna. Kaikilla nostoilla ennen suositellun pitoajan päättymistä voi olla negatiivinen vaikutus sijoituksellesi.

### Kuinka sijoittaja voi valittaa?

Jos sinulla on tuotteesta valituksia, katso ohjeet valituksen tekemiseen osoitteesta [www.morganstanley.com/im](http://www.morganstanley.com/im). Voit myös lähettää valituksen sähköpostitse osoitteeseen [cslux@morganstanley.com](mailto:cslux@morganstanley.com) tai kirjallisesti Rahaston rahastoyhtiölle osoitteeseen: MSIM Fund Management (Ireland) Limited, European Bank and Business Centre, 6B route de Trèves, L-2633 Senningerberg, Luxembourg. Jos sinulla on valitus henkilöstä, joka neuvoo sinua tästä tuotteesta tai myi sen sinulle, he kertovat sinulle, minne valittaa.

### Muut olennaiset tiedot

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Sijoituspäällikkö:</b> | Morgan Stanley Investment Management Limited, 25 Cabot Square, Lontoo, E14 4QA, Yhdistynyt kuningaskunta.  |
| <b>Aiempi suoritus:</b>   | Tämän tuotteen aiemmat suorituskykykkenaariot löytyvät osoitteesta <a href="http://www.morganstanley.com/im">www.morganstanley.com/im</a> ja suoraan tämän linkin kautta ( <a href="https://api.kneip.com/v1/documentdata/permalinks/KPP_LU2372239694_fi_FL.pdf">https://api.kneip.com/v1/documentdata/permalinks/KPP_LU2372239694_fi_FL.pdf</a> ).<br>Tässä kaaviossa esitetään rahaston tuotto prosentuaalisena tappiona tai voittona vuodessa viimeisten 2 vuoden aikana. |
| <b>Suoritusnäkömät:</b>   | Tämän tuotteen aiemmat suorituskykykkenaariot löytyvät osoitteesta <a href="http://www.morganstanley.com/im">www.morganstanley.com/im</a> ja suoraan tämän linkin kautta ( <a href="https://api.kneip.com/v1/documentdata/permalinks/KMS_LU2372239694_fi_FL.csv">https://api.kneip.com/v1/documentdata/permalinks/KMS_LU2372239694_fi_FL.csv</a> ).  |