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

European Property Fund ("Rahasto")
OsakeluokanMorgan Stanley Investment Funds ("UCITS")
alarahasto: A (LU0078113650) ("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: 31 maaliskuuta 2023

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

Mikä tämä tuote on?

Tyyppi

Tämä tuote on rahaston EURmääräinen kasvuosuuslaji.

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

Sijoitusrahastona rahaston tuotto riippuu sen kohde-etuuden kehityksestä.

Sijoitusaika

Rahastolla ei ole mitään sovittua juoksuaikaa. 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 mukaanlukien kiinteistösijoitusrahastot ja kiinteistösidonnaiset yhteissijoitusyritykset.

Sijoituspolitiikka:

Sijoittaa Euroopassa kiinteistöalalla toimiviin yrityksiin. Tämä sisältää rahastot kuten kiinteistösijoitusrahastot ja julkisesti vaihdetut kiinteistösijoitusrahastot. Rahastoja ja säätiöitä käytettäessä sijoittaja voi epäsuorasti maksaa myös näiden sijoitusten juoksevat kulut.

Olennaisena ja kiinteänä osana sijoitusprosessia sijoitusneuvoja arvioi relevantteja tekijöitä, jotka vaikuttavat pitkän aikavälin kestävän korkeaan tuottoon, mukaan lukien ESG-tekijät, ja pyrkii olemaan yhteydessä yrityksen johtoryhmiin osana tätä.

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

Rahasto mittaa tuottoaan FTSE EPRA Nareit Developed Europe UCITS Daily Capped Net Total Return Indexiin ("Vertailuindeksi"). Rahastoa hallinnoidaan aktiivisesti eikä arvonkehityksen ei ole tarkoitus seurata vertailuindeksiä. Tämän vuoksi vertailuindeksi ei rajoita rahaston hallintaa.

Muut tiedot:

Rahasto voi enintään sijoittaa 30 % varoistaan sijoituksiin, jotka eivät täytä näitä ehtoja

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 nostaa rahansa 5 vuotta.

Rahasto sopii sijoittajille, jotka

- Hakevat tuottoa keskipitkällä-pitkällä aikavälillä

- Pyrkii sijoittamaan osakearvopapereihin

- Hakevat tuloja joko pääoman arvonnousun tai voitonjaon muodossa, kuten esitteen "Osinkopolitiikka"-osiossa on kuvattu

- Hyväksyvät tämäntyyppisiin sijoituksiin liittyvät riskit kohdassa "Riskitekijät" esitteen osio

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 allokoidut 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 Tréves, L-2633 Senningerberg, Luxemburg.

Mitkä ovat riskit ja mitä tuottoa sijoittaja voi saada?

Riski-indikaattori



Riski-indikaattorissa oletetaan, että pidät tuotetta 5 vuotta.

Todellinen riski voi vaihdella merkittävästi, jos nostat rahaa varhaisessa vaiheessa ja saatat saada vähemmän takaisin.

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 keskikorkea riskiluokka.

Tämä arvioi tulevasta tuloksesta aiheutuvat mahdolliset tappiot keskitasolle, ja huonot markkinaolosuhteet todenäköisesti vaikuttaa maksukykyyn.

Ota valuuttariski 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

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 neuvonantajallesi tai jakelijallesi maksamasi kulut. Luvuissa ei oteta huomioon henkilökohtaista verotilannettasi, joka saattaa myös vaikuttaa saamiisi tuottoihin.

Sijoittajan tuotteesta saama tuotto määräytyy 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 suoritusskenaarioista 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.

Stressinäkymä osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa.

Epäsuotuisa: Tämäntyyppinen näkymä tapahtui sijoitukselle aikavälillä 11.2015 ja 10.2020.

Kohtuullinen: Tämäntyyppinen näkymä tapahtui sijoitukselle aikavälillä 04.2017 ja 03.2022.

Suotuisa: Tämäntyyppinen näkymä tapahtui sijoitukselle aikavälillä 07.2013 ja 06.2018.

Suositeltu vähimmäissijoitusaika: 5 vuotta
Esimerkki sijoituksesta: 10 000 EUR

Näkymät		Jos sijoittaja irtautuu jälkeen 1 vuosi	Jos sijoittaja irtautuu jälkeen 5 vuotta (suositeltu sijoitusaika)
Vähintään	**Vähimmäistuottoa ei ole taattu. Voit menettää sijoituksesi kokonaan tai osittain.**		
Stressinäkymä	**Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen**	40 EUR	470 EUR
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	- 99,63 %	- 45,64 %
Epäsuotuisa näkymä	**Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen**	5 990 EUR	6 280 EUR
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	- 40,07 %	- 8,9 %
Kohtuullinen näkymä	**Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen**	9 740 EUR	10 460 EUR
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	- 2,6 %	0,91 %
Suotuisa näkymä	**Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen**	13 940 EUR	15 300 EUR
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	39,39 %	8,88 %

Kaikille 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 tahallisesta 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 sijoituksesi.

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) EUR 10 000 on sijoitettu.

Esimerkki sijoituksesta 10 000 EUR	Jos sijoittaja irtautuu jälkeen 1 vuosi	Jos sijoittaja irtautuu jälkeen **5 vuotta** (suositeltu sijoitusaika)
Kokonaiskulut	823 EUR	1796 EUR
Vaikutus vuotuiseen tuottoon (*)	8,23 %	3,25 %

*Tämä osoittaa, miten kulut vähentävät tuottoa sijoitusaikana kunakin pitoaikana. Sen avulla osoitetaan esimerkiksi, että jos sijoittaja irtautuu suositeltuna sijoitusaikana, sijoittajan vuotuiseksi keskimääräiseksi tuotoksi ennustetaan 4,16% ennen kuluja ja 0,91% kulujen jälkeen.

Kustannusten koostumus

Kertaluonteiset kulut osallistumisen tai irtautumisen yhteydessä		Jos sijoittaja irtautuu jälkeen 1 vuosi
Osallistumiskulut	5,75% 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.	575 EUR
Irtautumiskulut	Tästä tuotteesta voidaan periä itautumismaksuja Rahastoyhtiön harkinnan mukaan. Tämä voi olla enintään 2 % lunastettavasta määrästä, ja siinä otetaan huomioon olemassa olevien osakkeenomistajien edut.	-
Jatkuvaluonteiset kulut		
Hallinnolliset maksut ja muut hallinto- tai toimintakulut	1,65% sijoituksen arvosta vuosittain. Tämä on arvio, joka perustuu viime vuoden todellisiin kuluihin.	216 EUR
Liiketoimikulut	0,32% 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.	32 EUR
Erityisissä olosuhteissa aiheutuneet satunnaiset kulut		
Tulosperusteiset palkkiot	Tähän tuotteeseen ei liity tulosperusteista palkkiota.	-

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

Suositeltu vähimmäissijoitusaika: 5 vuotta

Tämä tuote on suunniteltu keski-pitkän aikavälin sijoituksiin; sinun tulee olla valmis pysymään sijoittajana vähintään 5 vuotta. Voit kuitenkin lunastaa sijoituksesi 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. Voit myös lähettää valituksen sähköpostitse osoitteeseen cslux@morganstanley.com tai kirjallisesti Rahaston rahastoyhtiölle osoitteeseen: MSIM Fund Management (Ireland) Limited, European Bank and Business Centre, 6B route de Tréves, L-2633 Senningerberg, Luxembourg. Jos sinulla on valitus henkilöstä, joka neuvoi sinua tästä tuotteesta tai myi sen sinulle, he kertovat sinulle, minne valittaa.

Muut olennaiset tiedot

Sijoituspäällikkö: Morgan Stanley Investment Management Limited, 25 Cabot Square, London, E14 4QA, United Kingdom.

Aiempi suoritus: Tämän tuotteen aiemmat suorituskykyskenaariot löytyvät osoitteesta www.morganstanley.com/im ja suoraan tämän linkin kautta (https://api.kneip.com/v1/documentdata/permalinks/KPP_LU0078113650_fi_FI.pdf).

Tässä kaaviossa esitetään rahaston tuotto prosentuaalisena tappiona tai voittona vuodessa viimeisten 10 vuoden aikana.

Suoritusnäkymät: Tämän tuotteen aiemmat suorituskykyskenaariot löytyvät osoitteesta www.morganstanley.com/im ja suoraan tämän linkin kautta (https://api.kneip.com/v1/documentdata/permalinks/KMS_LU0078113650_fi_FI.csv).