

# Avaintietoasiakirja

## Tarkoitus

Tämä asiakirja tarjoaa sijoittajalle avaintiedot tarjottavasta sijoitustuotteesta. Asiakirja ei ole markkinointiaineistoa. Nämä tiedot on edellytetään vähittäismarkkinoille tarkoitettujen ja vakuutusmuotoisten sijoitustuotteiden säädöksessä ("PRIIP-tuotteiden"), jotta sijoittaja ymmärtäisi tuotteen avainominaisuudet, riskit, kustannukset, mahdolliset tuotot sekä menetykset ja pystyisi vertaamaan sitä muiden PRIIP-tuotteiden kanssa.

## Tuote

Tuotteen nimi	Kiinteistöyhtiöt Eurooppa Sijoitusobligaatio
Tuotteen tunnus	ISIN: XS2722309601
PRIIP-tuotteen kehittäjä	Morgan Stanley & Co. International plc ( <a href="http://sp.morganstanley.com/">http://sp.morganstanley.com/</a> ). Tuotteen liikkeeseenlaskija on Morgan Stanley BV ja sen takaaja on Morgan Stanley.
Puhelinnumero	+44-20-7677-6140
PRIIP-tuotteen kehittäjän toimivaltainen viranomainen	Morgan Stanley & Co. International plc ei ole perustettu Euroopan Unionissa (EU) tai valvottu EU:n toimivaltainen viranomaisen puolesta. Se on autorisoitu U.K. Prudential Regulation Authority ja säännelty U.K. Financial Conduct Authorityn ja U.K. Prudential Regulation Authorityn toimesta.
Laatimispäivä ja -aika	01.12.2023 11:41 Helsingin aikaa

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

## 1. Mikä tämä tuote on?

Tyyppi	Englannin lain mukaiset velkakirjat
Sijoitusaika	Tuotteella on kiinteä voimassaoloaika ja se erääntyy 19.07.2029
Tavoitteet	Tuote on suunniteltu tarjoamaan tuottoa, joka maksetaan käteismaksuna <b>eräpäivänä</b> . Maksun määrä riippuu <b>kohde-etuuden</b> arvonkehityksestä.
(Tässä kappaleessa <b>lihavoidut</b> termit on kuvattu tarkemmin jäljempänä olevassa/olevissa taulukossa/taulukossa.)	Erääntymisen yhteydessä suoritettava maksu on alustavasti enintään 1.800,00 <sup>[1]</sup> EUR. Jos <b>kohde-etuuden lopullinen viitetaso</b> on pudonnut erääntymishetkellä alle <b>alkuperäisen viitetason</b> , tuotteen tuotto saattaa olla vähemmän kuin <b>tuotteen nimellismäärä</b> tai jopa maksettava vähimmäismäärä, joka on 900,00 EUR.
	Tuotteen erääntyessä <b>eräpäivänä</b> sijoittaja saa seuraavaa:

- jos **lopullinen viitetaso** on yhtä suuri tai suurempi kuin **alkuperäinen viitetaso**, käteismaksun, joka on yhtä suuri kuin (i) 1.000,00 EUR lisättynä (ii) määrällä, joka on suoraan yhteydessä **kohde-etuuden** arvonkehitykseen. Tämä määrä on yhtä suuri kuin (i) 2.000,00 EUR (eli 200,00%<sup>[2]</sup> **tuotteen nimellismäärästä**) kerrottuna (ii) (x) (A) **lopullisella viitetasolla** jaettuna (B) **alkuperäisellä viitetasolla** miinus (y) 100,00%. Jos käteismaksu on suurempi kuin 1.800,00<sup>[1]</sup> EUR, sijoittaja saa kuitenkin ainoastaan 1.800,00<sup>[1]</sup> EUR (enimmäismaksu); tai
- jos **lopullinen viitetaso** on pienempi kuin **alkuperäinen viitetaso**, käteismaksun, joka on suoraan yhteydessä **kohde-etuuden** arvonkehitykseen. Käteismaksu on yhtä suuri kuin (i) **tuotteen nimellismäärä** kerrottuna (ii) (A) **lopullisella viitetasolla** jaettuna (B) **alkuperäisellä viitetasolla**. Jos käteismaksu on pienempi kuin 900,00 EUR, sijoittaja saa kuitenkin 900,00 EUR (vähimmäismaksu).

<sup>[1]</sup> Tämä on esimerkkiarvo. Todellinen arvo tulee olemaan vähintään 1.640,00 EUR. Määritämme todellisen arvon **alkuperäisenä arvostuspäivänä** ottaen huomioon kyseisen päivän markkinatilanteen.

<sup>[2]</sup> Tämä on esimerkkiarvo. Todellinen arvo tulee olemaan vähintään 160,00% **tuotteen nimellisarvosta**. Määritämme todellisen arvon **alkuperäisenä arvostuspäivänä** ottaen huomioon kyseisen päivän markkinatilanteen. Tuotteen ehtojen mukaan tiettyjä jäljempänä esitettyjä ajankohtia tarkistetaan, ellei asianomainen päivä ole joko pankkipäivä tai kaupankäyntipäivä (tapauksen mukaan). Tarkistukset saattavat vaikuttaa sijoittajan mahdollisesti saamaan tuottoon. Tuotteen ehtojen mukaan tiettyjen poikkeuksellisten tapahtumien sattuessa (1) tuotteeseen saatetaan tehdä muutoksia ja/tai (2) liikkeeseenlaskija saattaa eräännyttää tuotteen ennakaisesti. Nämä tapahtumat määritetään tuotteen ehdoissa ja ne liittyvät pääsääntöisesti **kohde-etuuteen**, tuotteeseen ja liikkeeseenlaskijaan. Tällaisen ennenaikaisen erääntymisen yhteydessä saamasi tuotto (jos sellaista on) poikkeaa todennäköisesti edellä kuvatuista skenaarioista ja voi olla pienempi kuin sijoittamasi määrä.

<b>Kohde-etuus</b>	Solactive GBS Developed Markets Europe Top 50 Property EUR Index 5% AR (ISIN: DE000SL0K3W9; Bloomberg: SEU50PE5 Index)	<b>Alkuperäinen viitetaso</b>	<b>Viitetaso alkuperäisenä arvostuspäivänä</b>
<b>Omaisuusluokka</b>	Osake	<b>Viitetaso</b>	Kyseisen <b>kohde-etuuden</b> päätöstaso <b>viitelähteen</b> mukaan
<b>Tuotteen nimellismäärä</b>	1.000,00 EUR	<b>Viitelähde</b>	Solactive (Structured Solutions)
<b>Liikkeeseenlaskuhinta</b>	100,00% <b>tuotteen nimellismäärästä</b>	<b>Lopullinen viitetaso</b>	<b>Viitetaso lopullisena arvostuspäivänä</b>
<b>Tuotteen valuutta</b>	Euro (EUR)	<b>Alkuperäinen arvostuspäivä</b>	12.01.2024
<b>Kohde-etuuden valuutta</b>	EUR	<b>Lopullinen arvostuspäivä</b>	12.07.2029
<b>Merkintäaika</b>	päiväyksestä 04.12.2023 (ensimmäinen päivä mukaan lukien) päiväykseen 05.01.2024 (viimeinen päivä mukaan lukien)	<b>Eräpäivä / voimassaoloaika</b>	19.07.2029

**Yksityissijoittaja, jolle tuotetta on tarkoitus markkinoida**

Tuotetta on tarkoitus tarjota yksityissijoittajille, jotka täyttävät kaikki seuraavat kriteerit:

- he kykenevät tekemään asiantuntevia sijoituspäätöksiä, jotka pohjautuvat riittäviin tietoihin ja ymmärrykseen tuotteesta, sen riskeistä ja tuottomahdollisuuksista, joko itsenäisesti tai asiantuntijan neuvojen avulla, sekä kokemukseen vastaaviin tuotteisiin, joiden markkinaolosuhteet ovat vastaavat, sijoittamisesta tai sellaisten omistamisesta;
- he tavoittelevat pääoman kasvua odottavat liikettä kohde-etuuden kehittyvän tuoton kannalta positiivisesti. Lisäksi heidän sijoitushorisonttinsa on pitkä;
- sietävät vain osittaisen tappion sijoituksestaan, yhdenmukaisesti tuotteen lunastusprofiiliin kanssa eräpäivänä (markkinariski);
- hyväksyvät että liikkeeseenlaskija tai takaaja voi epäonnistua maksamisessa tai velvoitteidensa suorittamisessa tuotteen osalta riippumatta tuotteen lunastusprofiilista (luottoriski);
- he ovat valmiita hyväksymään riskitason 3/7 saadakseen mahdollista palautusta, joka heijastaa keski-alhaista riskiä (kuten alla olevasta yhteenvetoriskiindikaattorista käy ilmi, jossa otetaan huomioon sekä markkina- että luottoriski).

**2. Mitkä ovat riskit ja mitä tuottoa sijoittaja voi saada?****Riski-indikaattori**

Vähäinen riski

Suuri riski



**Riski-indikaattorissa oletetaan, että sijoittaja pitää tuotetta hallussaan ajan kunnes 19.07.2029. Todellinen riski voi vaihdella merkittävästi, mikäli sijoittaja eräännyttää tuotteen varhaisessa, jolloin hänen tuottonsa voi jäädä oletettua vähäisemmäksi. Sijoittaja ei välttämättä pysty myymään tuotettaan helposti tai hänen on myytävä tuotteensa hinnalla, joka vaikuttaa huomattavasti hänen saamaansa tuottoon.**

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 3, joka on keskimatala riskiluokka. Mahdolliset tulevat tappiot arvioidaan keskimatalalle tasolle, ja heikot markkinaolosuhteet vaikuttavat erittäin epätodennäköisesti kehittäjän kykyyn maksaa sijoittajalle.

**Sikäli kuin sen maan valuutta, josta ostat tämän tuotteen, tai tilisi valuutta eroaa tuotteen valuutasta, ota valuuttariski huomioon. Sijoittaja saa maksuja toisessa valuutassa, mikä tarkoittaa, että valuuttakurssi vaikuttaa hänen lopulliseen tuottoonsa. Tätä riskiä ei oteta huomioon edellä esitettyssä indikaattorissa.**

Inflaatio heikentää käteisen rahan ostoarvoa ajan myötä ja tämä voi johtaa todellisuudessa maksettavan pääoman laskuun. Sinulla on oikeus saada takaisin vähintään 90,00% pääomastasi. Tätä ylittävät summat ja kaikki lisätuotot riippuvat markkinoiden tulevasta kehityksestä ja ovat epävarmoja. Tätä suojausta markkinakehitystä vastaan ei kuitenkaan sovelleta, jos lunastat tuotteen ennen sen eräpäivää tai jos liikkeeseenlaskija peruuttaa sen äkillisesti.

Tarkempaa tietoa kaikista tuotteeseen liittyvistä riskeistä on tarjousesitteen riskiosioissa ja sen mahdollisissa täydennyksissä, jotka on yksilöity jäljempänä osiossa "7. Muut olennaiset tiedot".

**Tuottonäkymät**

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

**Esitetyt näkymät ovat esimerkkejä, jotka perustuvat aiempiin tuottoihin ja tiettyihin oletamuksiin. Markkinat voisivat kehittyä hyvin eri tavoin tulevaisuudessa.**

<b>Suositteltu sijoitusaika:</b>		<b>5 vuotta ja 6 kuukautta</b>	
<b>Esimerkki sijoituksesta:</b>		<b>10.000 EUR</b>	
<b>Näkymät</b>		<b>Jos sijoittaja irtautuu 1 vuoden kuluttua</b>	<b>Jos sijoittaja irtautuu 5 vuoden ja 6 kuukauden kuluttua (Suositeltu sijoitusaika)</b>
<b>Vähintään</b>	<b>9.000 EUR. Tuotto taataan vain, jos sijoittaja pitää tuotetta eräntymiseen asti. Sijoittaja voi menettää sijoituksensa kokonaan tai osittain</b>		
<b>Stressinäkömä</b>	<b>Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen</b> Keskimääräinen tuotto vuosittain	<b>8.152 EUR</b> -18,43%	<b>9.000 EUR</b> -1,90%
<b>Epäsuotuisa näkömä</b>	<b>Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen</b> Keskimääräinen tuotto vuosittain	<b>8.699 EUR</b> -12,97%	<b>9.000 EUR</b> -1,90%
<b>Kohtuullinen näkömä</b>	<b>Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen</b> Keskimääräinen tuotto vuosittain	<b>9.836 EUR</b> -1,64%	<b>9.000 EUR</b> -1,90%
<b>Suotuisa näkömä</b>	<b>Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen</b>	<b>11.672 EUR</b>	<b>18.000 EUR</b>

Suotuisat, maltilliset, epäsuotuisat ja stressiskenaariot edustavat mahdollisia tuloksia, jotka on laskettu simulaatioiden perusteella käyttäen kohde-etuukusten aiempaa kehitystä. enintään 5 vuoden ajalta. Stressinäkömää osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa. Tätä tuotetta ei voida eräännyttää helposti. Jos sijoittaja irtautuu sijoituksesta ennen suositeltua sijoitusaikaa, sijoittajalla ei ole takuuta ja sijoittaja saattaa joutua maksamaan lisäkustannuksia. Esitetyt luvut sisältävät kaikki tuotteeseen itseensä liittyvät kulut, mutta niihin eivät välttämättä sisälly kaikki sijoittajan neuvonantajalleen tai jakelijalleen maksamat kulut. Luvuissa ei oteta huomioon sijoittajan henkilökohtaista verotilannetta, joka saattaa myös vaikuttaa tämän saamiin tuottoihin.

### 3. Mitä tapahtuu, jos Morgan Stanley BV on maksukyvytön?

Sijoittaja altistuu riskille, että liikkeeseenlaskija tai takaaja ei välttämättä kykene täyttämään tuotteeseen liittyviä velvoitteitaan esimerkiksi maksukyvyttömyyden tai kriisintarkaisutoimia koskevan hallinnollisen määräyksen seurauksena. Tämä saattaa vaikuttaa tuotteen arvoon olennaisen haitallisesti, ja tämän seurauksena sijoittaja voi menettää sijoituksensa kokonaan tai osittain. Tuote ei ole talletus, eikä se siten kuulu minkään talletussuojajärjestelmän piiriin.

### 4. Mitä kuluja sijoittajalle aiheutuu?

Tätä tuotetta sijoittajalle myyvät tai siitä neuvoja antavat henkilöt voivat veloittaa sijoittajalta muita kuluja. Tällöin kyseinen henkilö antaa sijoittajalle tietoja kyseisistä kuluista ja siitä, kuinka ne vaikuttavat sijoitukseen.

#### Ajan myötä kertyvät kulut

Taulukoissa esitetään summat, jotka sijoituksesta käytetään erityyppisten kustannusten kattamiseksi. Nämä summat riippuvat sijoituksen määrästä, tuotteen sijoitusajan kestosta ja siitä, kuinka hyvin tuote tuottaa (soveltuviissa tapauksissa). Tässä esitetyt summat ovat arvioita, jotka perustuvat sijoitussummaan ja erilaisiin mahdollisiin sijoitusaikoihin.

Olettamuksena on, että

- Ensimmäisenä vuotena sijoittaja saisi takaisin sijoittamansa summan (0 %:n vuotuinen tuotto). Muiden sijoitusaikojen osalta olettamuksena on, että sijoittaja saa tuotteella tuottoa kohtuullisen näkymän mukaisesti.
- Sijoitus 10.000 EUR

	Jos sijoittaja irtautuu 1 vuoden kuluttua	Jos sijoittaja irtautuu 5 vuoden ja 6 kuukauden kuluttua
<b>Kokonaiskulut</b>	825 EUR	775 EUR

#### Vaikutus vuotuisen tuottoon\*

8,92%

1,45% vuosittain

\*Tämä osoittaa, miten kulut vähentävät tuottoa sijoitusaikana kunakin vuonna. Sen avulla osoitetaan esimerkiksi, että jos sijoittaja irtautuu suositeltuna sijoitusaikana, sijoittajan vuotuiseksi keskimääräiseksi tuotoksi ennustetaan -0,45 prosenttia ennen kuluja ja -1,90 prosenttia kulujen jälkeen.

Voimme jakaa osan kuluista sen henkilön kanssa, joka myy tuotteen sijoittajalle, jotta voimme kattaa kyseisen henkilön sijoittajalle tarjoamat palvelut. He ilmoittavat summan sijoittajalle.

#### Kulujen rakenne

	Kertaluonteiset kulut osallistumisen tai irtautumisen yhteydessä	Jos sijoittaja irtautuu 1 vuoden kuluttua
<b>Osallistumiskulut</b>	7,75% summasta, jonka maksat tämän sijoituksen tekemisen yhteydessä. Nämä kulut sisältyvät jo hintaan, jotka sijoittaja maksaa.	775 EUR
<b>Irtautumiskulut</b>	0,50% prosenttia sijoituksesta ennen sen maksamista sijoittajalle. Nämä kustannukset sisältyvät jo saamaasi hintaan, ja ne syntyvät vain, jos poistut ennen eräpäivää. Jos pidät tuotteen hallussasi eräpäivään asti, poistumiskustannuksia ei synny.	50 EUR
<b>Jatkuvaluonteiset kulut joka vuosi</b>		
<b>Hallinnolliset maksut ja muut hallinto- tai toimintakulut</b>	0,00% sijoitussummastasi vuodessa. Tämä on arvio todellisista kustannuksista.	0 EUR

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

#### Suosittelut sijoitusaika: 5 vuotta ja 6 kuukautta

Tuotteen tavoitteena on tarjota sijoittajalle edellä osiossa "1. Mikä tämä tuote on?" kuvattua tuottoa. Tämä pätee kuitenkin ainoastaan silloin, kun tuote pidetään omistuksessa erääntymiseen asti. Siksi on suositeltavaa, että tuote pidetään 19.07.2029 (eräpäivään) saakka.

Tuote ei takaa mahdollisuutta irtautua sijoituksesta muutoin kuin myymällä tuote joko (1) pörssin kautta (jos tuotteella käydään pörssikauppaa) tai (2) pörssin ulkopuolella, jos kyseisestä tuotteesta on olemassa tarjous. Ellei irtautumiskustannuksissa (ks. edellä kohta "4. Mitkä ovat kustannukset?") toisin ilmoiteta, liikkeeseenlaskija ei peri tällaisesta transaktiosta mitään maksuja tai seuraamuksia, mutta välittäjäsi saattaa kuitenkin veloittaa tarvittaessa toteutuspalkkion.

Jos sijoittaja myy tuotteen ennen sen erääntymistä, sijoittajan saama tuotto saattaa olla pienempi kuin silloin, jos tuote pidetään omistuksessa erääntymiseen asti.

Pörssilistaus	Luxembourg Stock Exchange (Main Segment)	Hintanoteeraus	Prosenttiosuus
<b>Pienin vaihdantakelpoinen yksikkö</b>	5.000,00 EUR		

Epävakaissa tai epätavallisissa markkinaolosuhteissa tai teknisten vikojen/häiriöiden sattuessa tuotteen osto ja/tai myynti saattaa tilapäisesti häiriintyä ja/tai keskeytyä eikä ole välttämättä lainkaan mahdollista.

### 6. Kuinka sijoittaja voi valittaa?

Tuotteesta neuvoja antavan tai tuotetta myyvän henkilön toiminnasta voi valittaa suoraan kyseiselle henkilölle. Tuotteeseen tai sen kehittäjän toimintaan liittyvät valitukset voi toimittaa kirjallisesti osoitteeseen Morgan Stanley & Co. International plc, Structured Products Floor 01, 20 Bank Street, Canary Wharf, London, E14 4AD, sähköpostitse kirjoittamalla osoitteeseen [rspcomplaints@morganstanley.com](mailto:rspcomplaints@morganstanley.com) tai verkkosivuilla <http://sp.morganstanley.com/>. Valituksiin on sisällytettävä tuotteen nimi, ISIN-tunnus ja valituksen syy.

## 7. Muut olennaiset tiedot

---

Tähän avaintietoasiakirjaan sisältyvät tiedot eivät ole suositus ostaa tai myydä tuote, eivätkä ne korvaa pankilta tai neuvonantajalta saatavaa henkilökohtaista neuvontaa.

Tämä tuote ei ole millään tavalla minkään relevantin arvopaperipörssin, relevantin indeksin tai niihin liittyvän pörssin tai indeksisponsorin sponsorioima, myymä tai edistämä. Lisätietoja indeksistä saatavana indeksiä hallinnoivalta taholta.

Tämän tuotteen tarjoamista ei ole rekisteröity Yhdysvaltain vuoden 1933 arvopaperimarkkinalain mukaisesti. Tätä tuotetta ei saa tarjota tai myydä suoraan tai välillisesti Yhdysvalloissa tai yhdysvaltalaisille henkilöille. Termi "yhdysvaltalainen henkilö" (U.S. person) on määritelty Yhdysvaltain vuoden 1933 arvopaperimarkkinalain nojalla annetussa Regulation S -säännöksessä (muutoksineen).

Kaikki tuotteeseen liittyvät lisädokumentaatiot, erityisesti liikkeeseenlaskuohjelmaan liittyvät asiakirjat, niiden täydennykset ja tuotekuvat julkaistaan <http://sp.morganstanley.com/> verkkosivuilla, jotka ovat asiaa koskevien lakisääteisten vaatimusten mukaisia. Nämä asiakirjat ovat myös saatavilla maksutta Morgan Stanley & Co. International plc, Structured Products Floor 01, 20 Bank Street, Canary Wharf, London, E14 4AD osoitteesta.