

# Allegato 9: Informativa sulla finanza sostenibile (non certificato)

Al 31 dicembre 2023

Informativa periodica per i prodotti finanziari di cui all'Articolo 8, paragrafi 1, 2 e 2a del Regolamento (UE) 2019/2088 e Articolo 6, primo paragrafo, del Regolamento (UE) 2020/852

Nome del prodotto: **US Property Fund**

Identificativo dell'entità legale: **HVED7LVWFTE5K53NJP05**

Periodo di riferimento: **dal 1° gennaio 2023 al 31 dicembre 2023**

Salvo altrimenti indicato, i valori di seguito riportati sono stati calcolati in base agli investimenti del fondo alla fine di ogni trimestre durante il periodo di riferimento. Questa metodologia di calcolo è applicata anche alle principali partecipazioni e all'esposizione settoriale del fondo.

## Caratteristiche ambientali e sociali

### Questo prodotto finanziario ha un obiettivo d'investimento sostenibile?

- | <input type="checkbox"/> Sì   | <input checked="" type="checkbox"/> No  |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Ha effettuato <b>investimenti sostenibili con un obiettivo ambientale: ___%</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> in attività economiche qualificate come ecosostenibili ai sensi della Tassonomia UE</li> <li><input type="checkbox"/> in attività economiche non qualificate come ecosostenibili ai sensi della Tassonomia UE</li> </ul> | <input type="checkbox"/> Ha <b>promosso caratteristiche ambientali/sociali (E/S)</b> e pur non avendo come obiettivo un investimento sostenibile, aveva una quota di investimenti sostenibili pari a ___% <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> con un obiettivo ambientale in attività economiche qualificate come ecosostenibili ai sensi della Tassonomia UE</li> <li><input type="checkbox"/> con un obiettivo ambientale in attività economiche non qualificate come ecosostenibili ai sensi della Tassonomia UE</li> <li><input type="checkbox"/> con un obiettivo sociale</li> </ul> |
| <input type="checkbox"/> Ha effettuato <b>investimenti sostenibili con un obiettivo sociale: ___%</b>   | <input checked="" type="checkbox"/> Ha promosso caratteristiche E/S ma <b>non ha effettuato alcun investimento sostenibile</b>  |

**Investimento sostenibile** indica un investimento in un'attività economica che contribuisce a un obiettivo ambientale o sociale, a condizione che l'investimento non danneggi in misura significativa qualsiasi obiettivo ambientale o sociale e che le società partecipate adottino buone pratiche di governance.

La **Tassonomia UE** è un sistema di classificazione descritto nel Regolamento (UE) 2020/852, che stabilisce un elenco di **attività economiche ecosostenibili**. Questo Regolamento non include alcun elenco di attività economiche socialmente sostenibili. Un investimento sostenibile con un obiettivo ambientale potrebbe non essere allineato alla Tassonomia.

## Allegato 9: Informativa sulla finanza sostenibile (non certificato) Al 31 dicembre 2023 (seguito)



Gli indicatori di sostenibilità misurano come sono realizzate le caratteristiche ambientali o sociali promosse dal prodotto finanziario.

### Fino a che punto le caratteristiche ambientali e/o sociali promosse da questo prodotto finanziario sono state soddisfatte?

Durante il periodo di riferimento il Fondo ha promosso la caratteristica sociale di evitare investimenti in alcune attività che possono nuocere alla salute e al benessere umano o essere dannose per la coesione sociale. Il Fondo ha inoltre escluso alcune società oggetto di contenziosi di un certo rilievo in materia di sostenibilità o che violano le norme internazionali.

Maggiori dettagli sulla natura di queste esclusioni sono riportati di seguito (in risposta alla domanda “Qual è stata la performance degli indicatori di sostenibilità?”).

Non vi sono state eccezioni alla realizzazione da parte del Fondo delle sue caratteristiche ambientali e sociali.

### Qual è stata la performance degli indicatori di sostenibilità?

Indicatore di sostenibilità	Soglia dell'indicatore	Valore dell'indicatore 2023
<b>% di esposizione del Fondo a società partecipate che traggono &gt;10% dei profitti da:</b>		
Proprietà o gestione immobili a uso carcerario	0,00%	0,00%
Proprietà o gestione immobili per la manifattura di cannabis	0,00%	0,00%
Proprietà, manifattura o produzione di tabacco	0,00%	0,00%
Proprietà, manifattura o produzione mineraria di carbone	0,00%	0,00%
Proprietà, manifattura o produzione di armi controverse e armi da fuoco per uso civile	0,00%	0,00%
Proprietà, manifattura o produzione di petrolio e gas artico	0,00%	0,00%
% di esposizione del Fondo a imprese beneficiare degli investimenti che non hanno neanche una donna nel consiglio di amministrazione (dal 26 luglio 2023)	0,00%	0,00%
<b>% di esposizione del Fondo a società partecipate che traggono &gt;10% dei profitti in violazione delle norme internazionali:</b>		
Società coinvolte in importanti e gravi controversie in materia di sostenibilità in relazione alle loro attività e/o ai loro prodotti, a meno che il Consulente per gli Investimenti non ritenga che la società stia adottando misure per apportare correzioni e miglioramenti significativi	0,00%	0,00%
Società che non hanno rispettato il Global Compact delle Nazioni Unite o principi fondamentali ILO, a meno che il Consulente per gli Investimenti non abbia ritenuto che una determinata società stesse adottando misure adeguate per apportare correzioni e miglioramenti significativi.	0,00%	0,00%

## Allegato 9: Informativa sulla finanza sostenibile (non certificato)

### Al 31 dicembre 2023 (seguito)

#### . . . e rispetto ai periodi precedenti?

Indicatore di sostenibilità	Soglia dell'indicatore	Valore dell'indicatore 2022
<b>% di esposizione del Fondo a società partecipate che traggono &gt;10% dei profitti da:</b>		
Proprietà o gestione immobili a uso carcerario	0,00%	0,00%
Proprietà o gestione immobili per la manifattura di cannabis	0,00%	0,00%
Proprietà, manifattura o produzione di tabacco	0,00%	0,00%
Proprietà, manifattura o produzione mineraria di carbone	0,00%	0,00%
Proprietà, manifattura o produzione di armi controverse e armi da fuoco per uso civile	0,00%	0,00%
Proprietà, manifattura o produzione di petrolio e gas artico	0,00%	0,00%
<b>% di esposizione del Fondo a società partecipate che traggono &gt;10% dei profitti in violazione delle norme internazionali:</b>		
Società coinvolte in importanti e gravi controversie in materia di sostenibilità in relazione alle loro attività e/o ai loro prodotti, a meno che il Consulente per gli Investimenti non ritenga che la società stia adottando misure per apportare correzioni e miglioramenti significativi	0,00%	0,00%
Società che non hanno rispettato il Global Compact delle Nazioni Unite o principi fondamentali ILO, a meno che il Consulente per gli Investimenti non abbia ritenuto che una determinata società stesse adottando misure adeguate per apportare correzioni e miglioramenti significativi.	0,00%	0,00%

*La Tassonomia UE stabilisce un principio di “non arrecare un danno significativo” secondo il quale gli investimenti allineati alla Tassonomia non dovrebbero arrecare danni significativi agli obiettivi della Tassonomia ed è accompagnata da criteri UE specifici.*

Il principio di “non arrecare un danno significativo” si applica unicamente agli investimenti sottostanti del prodotto finanziario che tengono conto dei criteri UE per attività economiche ecosostenibili. Gli investimenti sottostanti della quota restante di questo prodotto finanziario non tengono conto dei criteri UE in materia di attività economiche ecosostenibili.

*Qualsiasi altro investimento sostenibile non deve inoltre arrecare danni significativi a qualsiasi obiettivo ambientale o sociale.*

## Allegato 9: Informativa sulla finanza sostenibile (non certificato)

### Al 31 dicembre 2023 (seguito)



#### Come sono stati considerati da questo prodotto finanziario gli impatti negativi più importanti sui fattori di sostenibilità?

Come descritto sopra in “Qual è stata la performance degli indicatori di sostenibilità?”, il Fondo non ha consapevolmente investito in società che non rispettano il Global Compact delle Nazioni Unite o i principi fondamentali dell'OIL, a meno che il Consulente per gli Investimenti non ritenesse che una determinata società stesse adottando misure adeguate per apportare correzioni e miglioramenti significativi.

Il Fondo ha tenuto quindi parzialmente conto dell'indicatore di effetti negativi n° 10: violazione dei principi del Global Compact delle Nazioni Unite e delle Linee guida dell'OCSE per imprese multinazionali.



#### Quali sono stati gli investimenti principali di questo prodotto finanziario?

Sono compresi nell'elenco gli investimenti che costituiscono **la maggioranza degli investimenti** del prodotto finanziario durante il periodo di riferimento, ossia: dal 1° gennaio 2023 al 31 dicembre 2023

Titolo	Settore	% attivi	Paese
PROLOGIS INC	Industria	9,64%	Stati Uniti
EQUINIX INC	Centri dati	8,32%	Stati Uniti
WELLTOWER INC	Sanità	6,96%	Stati Uniti
PUBLIC STORAGE	Depositi privati	6,24%	Stati Uniti
DIGITAL REALTY TRUST INC	Centri dati	4,58%	Stati Uniti
VICI PROPERTIES INC	REIT del settore gioco	4,57%	Stati Uniti
REALTY INCOME CORP	Prodotti free standing	4,48%	Stati Uniti
AVALONBAY COMMUNITIES INC	Appartamenti	4,48%	Stati Uniti
SIMON PROPERTY GROUP INC	Centri commerciali regionali	4,39%	Stati Uniti

La voce “% Attivi” è calcolata in base alla media degli investimenti del fondo alla fine di ogni trimestre durante il periodo di riferimento.

# Allegato 9: Informativa sulla finanza sostenibile (non certificato)

## Al 31 dicembre 2023 (seguito)



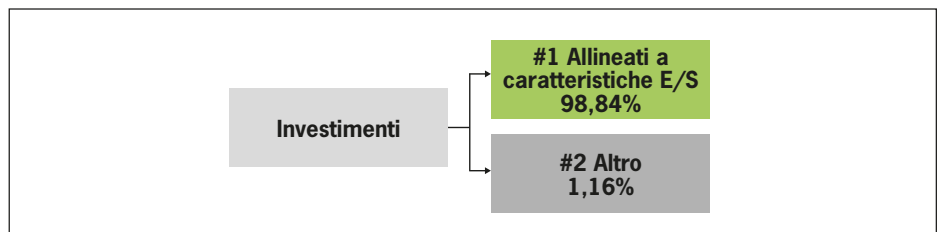
### Qual era la quota di investimenti correlati alla sostenibilità?

98,84% degli investimenti del Fondo ha realizzato le caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo. Il resto degli investimenti erano investimenti in strumenti liquidi non allineati alle caratteristiche ambientali e sociali promosse e non erano soggetti a qualsiasi salvaguardia minima ambientale o sociale.

Il Fondo non ha effettuato alcun investimento sostenibile ai sensi del Regolamento sull'Informativa per la finanza sostenibile ("SFDR").

### Come sono stati allocati gli attivi?

L'**allocazione degli attivi** descrive la quota di investimenti in attivi specifici.



**#1 Allineati a caratteristiche E/S** comprende gli investimenti del prodotto finanziario utilizzati per realizzare le caratteristiche ambientali o sociali promosse dal prodotto finanziario.

**#2 Altro** comprende gli investimenti restanti del prodotto finanziario non allineati alle caratteristiche ambientali o sociali e non qualificati quali investimenti sostenibili.

### In quali settori economici sono stati effettuati gli investimenti?

Settore	% attivi
Industria	17,11%
Centri dati	12,91%
Appartamenti	11,09%
Sanità	9,98%
Depositi privati	9,43%
Prodotti free standing	7,53%
Centri commerciali	6,35%
REIT del settore gioco	4,57%
Centri commerciali regionali	4,39%
Case unifamiliari	4,14%
Prodotti specializzati	3,14%
Case prefabbricate	2,94%
Hotel/Resort	2,75%
Uffici	2,17%
REIT del settore telecomunicazioni	0,36%
Esplorazione, attività mineraria, estrazione, produzione, trattamento, stoccaggio, raffinazione o distribuzione, inclusi trasporto, stoccaggio e commercio di combustibili fossili.	0,00%

Nella tabella qui sopra sono riportati solo gli investimenti effettuati, mentre sono esclusi altri attivi del Fondo, ad esempio liquidità e strumenti di copertura.

## Allegato 9: Informativa sulla finanza sostenibile (non certificato) Al 31 dicembre 2023 (seguito)

Le **attività abilitatrici** abilitano direttamente altre attività ad apportare un contributo concreto a un obiettivo ambientale.

Le **attività transizionali** sono **attività economiche** per le quali non sono ancora disponibili alternative a basse emissioni di carbonio e i cui livelli di emissione di gas con effetto serra corrispondono alla performance migliore.



### In che misura gli investimenti sostenibili con un obiettivo ambientale erano allineati alla Tassonomia UE?

Il Fondo non ha assunto l'impegno di effettuare una quota minima di investimenti sostenibili con un obiettivo ambientale allineati alla Tassonomia dell'UE. Nessun investimento del Fondo è stato valutato dal Consulente per gli investimenti come allineato alla Tassonomia UE durante il periodo di riferimento.

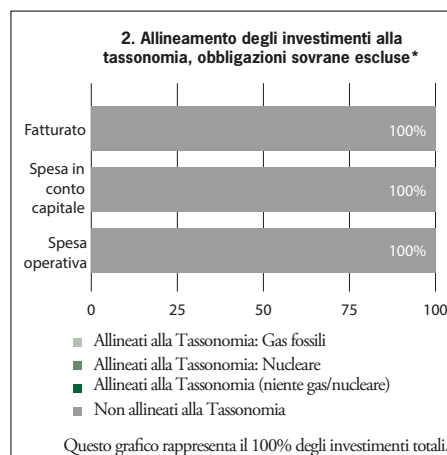
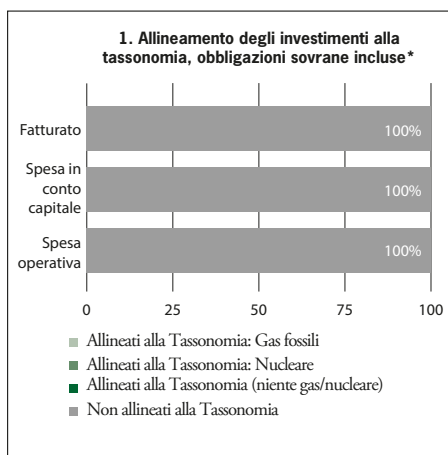
### Il prodotto finanziario ha investito in attività correlate a gas fossili e/o energia nucleare conformi alla Tassonomia UE<sup>1</sup>?

- Sì
- In gas fossili     In energia nucleare
- No

I grafici sottostanti indicano in verde la percentuale di investimenti allineati alla Tassonomia UE. Non essendoci alcuna metodologia appropriata per stabilire l'allineamento alla tassonomia di obbligazioni sovrane\*, il primo grafico mostra l'allineamento alla Tassonomia in relazione a tutti gli investimenti del prodotto finanziario, comprese le obbligazioni sovrane, mentre il secondo grafico mostra l'allineamento alla Tassonomia solo in relazione agli investimenti del prodotto diversi da obbligazioni sovrane.

Le attività allineate alla tassonomia sono espresse come una quota di:

- **fatturato** riflette quanto le società partecipate siano "verdi" oggi;
- **spesa in conto capitale** (CapEx) mostra gli investimenti verdi effettuati dalle società partecipate, rilevanti per una transizione a un'economia verde;
- **spesa operativa** (OpEx) riflette le attività operative verdi delle società partecipate.



\* Ai fini di questi grafici, le "obbligazioni sovrane" sono tutte le esposizioni sovrane.

<sup>1</sup> Attività legate a gas fossili e/o nucleare saranno conformi alla Tassonomia UE solo laddove contribuiscano alla limitazione del cambiamento climatico ("mitigazione del cambiamento climatico") e non arrechino seri danni a qualsiasi obiettivo della Tassonomia UE – cfr. Nota esplicativa nel margine a sinistra. Si può trovare una descrizione completa dei criteri relativi ad attività legate a gas fossili ed energia nucleare conformi alla Tassonomia UE nel Regolamento delegato delle Commissioni (UE) 2022/1214.

## Allegato 9: Informativa sulla finanza sostenibile (non certificato) Al 31 dicembre 2023 (seguito)

### Qual era la quota di investimenti effettuati in attività transizionali e abilitatrici?

Il Fondo non ha effettuato alcun investimento in attività valutate dal Consulente per gli investimenti come transizionali o abilitatrici secondo la Tassonomia UE.

### Come si rapporta la percentuale di investimenti allineati alla Tassonomia dell'UE con i periodi di riferimento precedenti?

Non applicabile.



### Quali investimenti erano inclusi tra gli "altri", quale era la loro finalità e vi erano salvaguardie ambientali o sociali minime?

1,16% degli investimenti del Fondo non era allineato alle caratteristiche ambientali e sociali del Fondo, ed è stato quindi incluso nella categoria "Altro". Questi investimenti erano costituiti da strumenti liquidi che non erano soggetti a qualsiasi salvaguardia minima ambientale o sociale.



### Quali azioni sono state adottate per soddisfare caratteristiche ambientali e/o sociali durante il periodo di riferimento?

Durante il periodo di riferimento, per agevolare la gestione delle opportunità e dei rischi correlati a fattori ESG, il Consulente per gli investimenti si è impegnato con società in portafoglio selezionate, dando priorità al dialogo attivo laddove le posizioni detenute erano significative e/o i punti discussi erano ritenuti rilevanti. Il dialogo costruttivo del Consulente per gli Investimenti ha cercato di portare a cambiamenti positivi, migliorare la sostenibilità e dare rilievo alla creazione di valore nel lungo termine. Nell'ambito di questo impegno ESG, il Consulente per gli Investimenti ha valutato il contributo dei rischi e delle iniziative ESG della società alla performance operativa, e ha valutato nei dialoghi una serie di questioni ambientali, sociali e di governance.

### Limitazioni dei dati

Generalmente Morgan Stanley Investment Management utilizza svariate fonti di dati e l'analisi interna quali input nei suoi processi ESG. Possono essere inclusi dati ottenuti da fonti esterne, anche per redigere le informative in questa relazione. Tali dati possono essere soggetti a limitazioni metodologiche e a ritardi, vuoti di copertura o altre questioni con un impatto sulla qualità. Le informazioni correlate a fattori ESG, comprese quelle ottenute da fornitori esterni, si basano spesso su determinazioni qualitative o soggettive, e le singole fonti dei dati potrebbero di per sé non presentare un quadro completo relativo alle metriche ESG rappresentate. Si possono anche verificare discrepanze minime nei dati riportati relativi ai pesi nel portafoglio del Fondo, qualora questi abbia fatto ricorso a fonti sottostanti diverse per i dati relativi alle partecipazioni allo scopo di redigere le informative incluse nella relazione. Morgan Stanley Investment Management adotta misure ragionevoli per mitigare il rischio di tali limitazioni. Tuttavia non rilascia alcuna dichiarazione o garanzia riguardo alla completezza o accuratezza dei dati. Tutti questi dati possono anche essere modificati dal fornitore esterno senza preavviso. Morgan Stanley Investment Management può pertanto scegliere di agire (o di non agire) relativamente alle variazioni dei dati forniti da terzi come ritiene opportuno in base alle circostanze.

Questa relazione è stata redatta in base alle partecipazioni nel portafoglio del Fondo unicamente alla data specificata all'inizio di questo documento (salvo altrimenti indicato dal contesto). Salvo altrimenti indicato, le percentuali incluse in questa relazione sono state misurate conformemente al peso nel portafoglio, che si basa sul valore di mercato degli investimenti del Fondo.