Informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Désignation du produit : *US Property Fund*

Identifiant d'entité juridique : *HVED7LVWFTE5K53NJP05*

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

☒Oui	☐Non
☐**Il** réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif environnemental** : **__%** ☐**dans** des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐**dans** des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☒**Il promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ___% d'investissements durables ☐**ayant** un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐**ayant** un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☒**ayant** un objectif social
☐**Il** réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif social** : **__%**	☐**Il** promeut des caractéristiques E/S, **mais ne réalisera pas d'investissements durables**

Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

Le Compartiment promeut la caractéristique sociale d'éviter l'investissement dans certaines activités susceptibles de nuire à la santé et au bien-être des personnes ou à la cohésion sociale. Le Compartiment exclut certaines entreprises qui ont fait l'objet de controverses importantes liées à la durabilité ou qui violent les normes internationales.

Des informations plus détaillées quant à la nature de ces exclusions sont fournies ci-dessous (dans notre réponse à la question « *Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ? »).*

Le Compartiment n'a désigné aucun indice de référence aux fins d'atteindre ses caractéristiques sociales.

Les **indicateurs de durabilité** évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

- ***Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?***

  L'application des filtres d'exclusion aux investissements du Compartiment est mesuré sur la base du pourcentage des investissements du Compartiment qui ne respectent pas les filtres d'exclusion. L'indicateur de durabilité pertinent est donc que 0 % des investissements du Compartiment sont contraires aux filtres d'exclusion du Compartiment.

- ***Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?***
  Sans objet

- ***Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?***
  Sans objet

  - ***Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?***
    Sans objet

  - ***Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :***
    Sans objet

Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

☒Oui

☐Non

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Comme indiqué à la question « Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ? » ci-dessous, le Compartiment n'investit pas en connaissance de cause dans des entreprises qui ne respectent pas le Pacte mondial des Nations unies ou les principes fondamentaux de l'OIT, sauf si le Conseiller en Investissement estime que l'entreprise a lancé des mesures adéquates en vue d'une amélioration significative. Par conséquent, le Compartiment tient compte en partie de l'indicateur de PIN 10 Violations des principes du pacte mondial des Nations unies et des principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales.

Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?

La **stratégie d'investissement** guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

L'objectif d'investissement de l'US Property Fund est la recherche d'une croissance du capital à long terme en investissant principalement en titres de capital de sociétés immobilières américaines situées aux États-Unis. Le processus d'investissement s'appuie sur des recherches internes exclusives pour investir dans des sociétés immobilières publiques susceptibles d'offrir la meilleure valeur relative par rapport à leurs actifs et revenus sous-jacents.

Le processus d'investissement fait l'objet de réexamens réguliers conformément au cadre de contrôle et de suivi mis en place par le Conseiller en Investissement et la Société de Gestion. Les équipes de Conformité, Risque et Surveillance du portefeuille de Morgan Stanley Investment Management collaborent avec les équipes d'investissement afin de réaliser des évaluations régulières du portefeuille / de la performance ainsi que des contrôles systémiques pour garantir le respect des objectifs d'investissement du portefeuille, des lignes directrices d'investissement et des directives du client en tenant compte de l'évolution des conditions de marché, des informations et de l'évolution de la stratégie.

Le Conseiller en Investissement utilise une approche ascendante, en évaluant chaque titre compris dans l'univers d'investissement afin de parvenir à une estimation de la valeur liquidative et des futurs flux de trésorerie. Les facteurs spécifiques à l'immobilier, les facteurs liés aux titres au sens large et les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), au sens décrit plus en détail ci-dessous, sont évalués dans l'analyse fondamentale afin de calculer les paramètres d'évaluation appropriés. Le Conseiller en Investissement applique également une approche descendante lors du processus de construction du portefeuille en y incorporant plusieurs facteurs qui peuvent inclure les inflexions fondamentales prévues, des considérations macroéconomiques

et des évaluations des risques géopolitiques, afin d'obtenir une exposition diversifiée à travers les secteurs.

Outre les considérations ESG contraignante décrites dans le présent document, le Compartiment intègre des considérations ESG au processus décisionnel d'investissement à l'appui de ses caractéristiques environnementales et sociales sur une base non contraignante. Le Conseiller en Investissement évalue les principaux risques et opportunités ESG dans le processus ascendant de sélection des actions, en faisant principalement appel à des fournisseurs ESG tiers pour évaluer et quantifier la performance ESG des émetteurs, en complétant les recherches de tiers par ses propres recherches exclusives, y compris en utilisant un cadre exclusif pour évaluer et quantifier les risques et les opportunités ESG, ce qui entraîne un ajustement quantitatif des estimations d'évaluation, et en s'entretenant avec la direction pour discuter des forces, des faiblesses et des opportunités ESG dans le but d'apporter un changement positif au sein du secteur. Bien que les critères ESG fassent partie intégrante et fondamentale du processus d'investissement, il ne s'agit que l'un des nombreux facteurs clés utilisés par le Conseiller en Investissement pour déterminer si un investissement sera réalisé ou si sa taille sera ajustée dans le portefeuille global.

- ***Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?***

Exclusions sociales et environnementales : Le Compartiment n'investira pas en connaissance de cause dans une entreprise tirant plus de 10 % de son chiffre d'affaires de n'importe laquelle des activités suivantes :

- posséder ou exploiter des biens immobiliers destinés aux prisons ;
- posséder ou exploiter des biens immobiliers utilisés pour fabriquer du cannabis ;
- posséder, fabriquer ou produire du tabac ;
- posséder, fabriquer ou produire des mines de charbon ;
- posséder, fabriquer ou produire des armes controversées et armes à feu à usage civil ; et
- posséder, fabriquer ou produire du pétrole et du gaz arctiques.

Exclusions liées aux normes internationales : En outre, le Compartiment n'investira pas en connaissance de cause dans les entreprises suivantes :

- sociétés ayant fait l'objet d'une controverse significative en matière de durabilité liée à leurs activités et/ou produits, lorsque l'impact social ou environnemental de la controverse dépasse un certain seuil sur la base de données de tiers, sauf si le Conseiller en Investissement estime que l'entreprise a lancé des mesures adéquates en vue d'une amélioration significative ; ou
- sociétés qui ne respectent pas le Pacte mondial des Nations unies ou les principes fondamentaux de l'OIT, sauf si le Conseiller en Investissement estime que l'entreprise a lancé des mesures adéquates en vue d'une amélioration significative.

Les exclusions ci-dessus sont mises en œuvre conformément à la Politique de filtrage de restriction et à la politique ESG du Compartiment, disponibles sur le site www.morganstanley.com/im.

Le Conseiller en Investissement peut choisir d'appliquer des restrictions d'investissement supplémentaires liées à des critères ESG, au fil du temps, qu'il estime compatibles avec ses

objectifs d'investissement et avec les objectifs environnementaux ou sociaux qu'il promeut. Ces restrictions d'investissement supplémentaires seront communiquées au fur et à mesure de leur mise en œuvre sur www.morganstanleyinvestmentfunds.com et sur www.morganstanley.com/im.

- ***Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?***

Sans objet. Aucun taux de réduction minimum n'a été défini en lien avec la portée des investissements du Compartiment.

Conseiller en Investissement s'attend toutefois à ce que l'application des
- exclusions sociales décrites ci-dessus réduise l'univers d'investissement du Compartiment d'1 % au maximum ; et
- à ce que les exclusions liées aux normes internationales décrites ci-dessus réduisent l'univers d'investissement du Compartiment d'1 % au maximum.

Les chiffres de réduction prévus ci-dessus s'entendent sur la base de la capitalisation boursière de l'univers d'investissement potentiel du Compartiment.

- ***Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?***

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

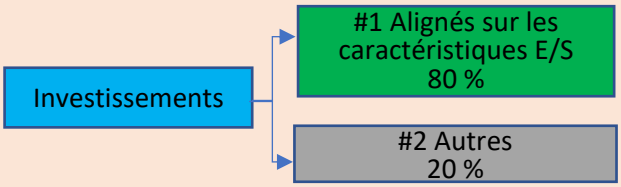
Dans le cadre de son processus de recherche ascendant, le Conseiller en Investissement intègre l'évaluation des pratiques de gouvernance d'entreprise et des pratiques commerciales d'un émetteur, y compris, mais sans s'y limiter, les éléments indiquant des structures de direction saines et de bonnes relations avec les salariés, une rémunération équitable du personnel et la conformité fiscale afin de s'assurer que chaque entreprise en portefeuille suive des pratiques de bonne gouvernance.

Cette évaluation est réalisée par le contrôle des données relatives à la gouvernance ainsi qu'à d'autres facteurs et controverses d'ordre environnemental et/ou social obtenues auprès de fournisseurs tiers, par des recherches en interne et par des démarches d'engagement avec la direction de certains émetteurs sur les questions de gouvernance d'entreprise et de publication d'informations.

Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :
- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

Au moins 80 % des investissements du Compartiment sont alignés sur les caractéristiques environnementales et sociales qu'il promeut du fait de l'application des exclusions susmentionnées.

Un maximum de 20 % du Compartiment peut être investi dans des instruments de couverture ou des instruments de trésorerie qui ne sont alignés sur aucune caractéristique environnementale ou sociale.

Ces pourcentages sont mesurés selon la valeur des investissements.

Le Compartiment ne compte pas réaliser d'investissements durables au sens du Règlement sur la publication d'informations en matière de finance durable (« **SFDR** »).

- ***Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?***

  Le Compartiment n'utilise pas de dérivés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

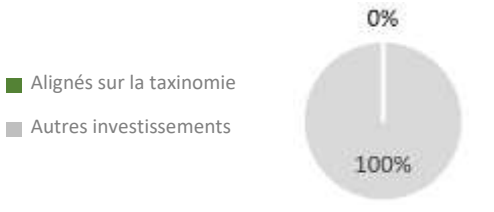
Sans objet

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

1. Alignement sur la taxinomie des investissements, **y compris les obligations souveraines***



2. Alignement sur la taxinomie des investissements, **hors obligations souveraines***

* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

- ***Quelle est la part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?***

  Sans objet

Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Sans objet

sont des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte** des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

Quelle est la part minimale d'investissements durables sur le plan social ?

Sans objet

Quels investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Le Compartiment peut investir dans des instruments de couverture et/ou de trésorerie. Ces investissements sont repris à la catégorie « #2 Autres ». Ces investissements ne font pas l'objet d'un filtrage environnemental et/ou social ni d'aucune garantie environnementale ou sociale minimale.

Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?

Sans objet

Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations spécifiques au produit sont disponibles sur le site web https://www.morganstanley.com/im/publication/msinvf/regulatorypolicy/sfdrwebsite_msinvf_usproperty_en.pdf