

Morgan Stanley Investment Funds

US Property Fund - A Azioni

(Classe di azioni ad accumulazione)

ATTIVITÀ REALI

SCHEDA TECNICA | 30 Settembre 2019

Prima di investire si raccomanda di leggere il Documento contenente informazioni chiave per gli investitori ("KIID") e il Prospetto informativo.

Obiettivo d'investimento

Crescita a lungo termine del Suo investimento.

Approccio di investimento

Puntiamo a generare interessanti rendimenti corretti per il rischio nel lungo periodo, investendo in società immobiliari quotate statunitensi. Abbiniamo una strategia d'investimento orientata al valore e fondata sull'analisi bottom-up a un'allocazione di tipo top-down che punta a conseguire un'esposizione diversificata a tutte le principali classi di attivo, con una sovrapponderazione dei mercati immobiliari che a nostro parere offrono la migliore valutazione relativa.

Team d'investimento

	ANNO DI ENTRATA IN MORGAN STANLEY	ANNI DI ESPERIENZA NEL SETTORE DEGLI INVESTIMENTI
Ted Bigman, Head of Global Listed Real Assets Investing	1995	32
Bill Grant, Managing Director	2000	17

La composizione del team può variare in qualsiasi momento senza preavviso.

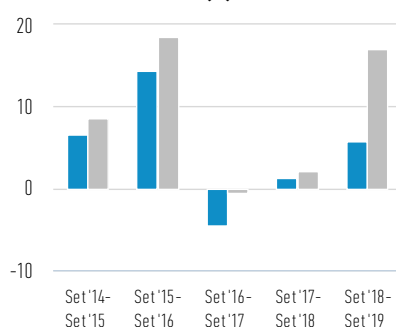
Azioni di Classe A (% al netto delle commissioni) vs. Indice in Dollaro USA

Performance di USD 100 investiti dal lancio (prezzo spot)



— Azioni di Classe A
— FTSE Nareit Equity REITs (Net) Index

Performance negli ultimi 12 mesi fino alla fine dell'ultimo mese (%)



■ Azioni di Classe A
■ FTSE Nareit Equity REITs (Net) Index

Performance degli investimenti (% al netto delle commissioni) in USD

	Cumulata (%)			Annualizzata (% p.a.)				
	1 M	3 M	DA INIZIO ANNO	1 ANNO	3 ANNI	5 ANNI	10 ANNI	LANCIO
Azioni di Classe A	3,69	3,58	15,85	5,72	0,78	4,52	9,03	7,71
FTSE Nareit Equity REITs (Net) Index	2,76	7,48	25,83	16,96	5,92	8,88	11,69	7,92

Rendimenti nell'Anno solare (%)

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Azioni di Classe A	-10,82	2,30	3,09	-1,17	29,71	2,26	11,94
FTSE Nareit Equity REITs (Net) Index	-6,17	3,95	7,34	2,02	28,65	1,31	16,78

La performance passata non è un indicatore affidabile dei risultati futuri. I rendimenti possono aumentare o diminuire per effetto delle oscillazioni valutarie. Tutti i dati di performance sono calcolati in base al valore del patrimonio netto (NAV), al netto delle spese, e non comprendono le commissioni e gli oneri relativi all'emissione e al rimborso delle quote. Tutti i dati relativi alle performance e agli indici sono tratti da Morgan Stanley Investment Management.

Classe di azioni

	CLASSE A
Valuta	Dollaro USA
ISIN	LU0073233958
Bloomberg	MORUSRI LX
Data di lancio	31 Gennaio 1997
Valore Azione	\$ 75,78

Dati del Fondo

Lancio fondo	09 Gennaio 1996
Valuta base	Dollaro USA
Indice	FTSE Nareit Equity REITs (Net) Index
Patrimonio totale	\$ 173,29 milione
Strutture	Luxembourg SICAV

Oneri (%)

	CLASSE A
Commissione d'ingresso massima	5,75
Spese correnti	1,64
Gestione	1,40

La commissione d'ingresso è l'onere massimo possibile. In taluni casi il costo potrebbe essere inferiore; per saperne di più contattare il proprio consulente finanziario. L'importo delle spese correnti riflette i pagamenti e le spese sostenute durante la gestione del fondo e viene detratto dal suo patrimonio nel periodo in questione. Comprende le commissioni pagate per la gestione degli investimenti (commissione di gestione), al trustee/banca depositaria, e le spese di amministrazione. Per maggiori informazioni si rimanda alla sezione «Commissioni e spese» del Prospetto.

Sottoscrizioni (USD)

	CLASSE A
Investimento iniziale minimo	0
Investimento successivo minimo	0

Dati statistici

(3 anni, valori annualizzati) CLASSE A INDICE

Extra-rendimento (%)	-5,14	--
Alfa (di Jensen)	-5,02	--
Beta	0,97	1,00
Information ratio	-1,01	--
R quadro	0,86	1,00
Indice di Sharpe	-0,05	0,34
Tracking error (%)	5,11	--
Volatilità del comparto (Deviazione standard) (%)	13,55	12,91

Caratteristiche

	COMPARTO
Active share (%)	50,72
Rendimento dividendo (%)	3,85
Numero di posizioni	46
Capitalizzazione di mercato media ponderata (\$ mld)	20,18

Allocazione settoriale (% del patrimonio netto totale)^{1,2}



	COMPARTO
● Uffici	21,18
● Appartamenti	17,43
● Centri commerciali regionali	12,79
● Alloggi e villaggi turistici	8,52
● Industriali	7,18
● Beni della Sanità	6,38
● Diversificato	6,37
● Magazzini	5,60
● Centri commerciali	4,76
● Altro	6,89
● Liquidità e strumenti equivalenti	2,91
Totale	100,00

Principali posizioni (% del patrimonio netto totale)³

	COMPARTO
Simon Property Group	9,21
Sl Green Realty Corp	6,58
Prologis Inc	6,51
Boston Properties Inc	6,45
Avalonbay Communities Inc	5,45
Host Hotels & Resorts Inc	4,67
Equity Residential Properties	4,28
Macerich Co.	3,58
Vornado Realty Trust	3,31
Regency Centers Corp	2,92
Totale	52,96

¹ A causa degli arrotondamenti, la somma potrebbe non totalizzare 100%. La liquidità e gli strumenti equivalenti potrebbero includere altre attività e passività del portafoglio.

² Maggiori informazioni sulle classificazioni settoriali/definizioni sono disponibili sul sito www.msfi.com/gics e nel glossario alla pagina web www.morganstanley.com/im.

³ I dati riguardanti i titoli e le allocazioni percentuali sono forniti a solo scopo illustrativo e non costituiscono né devono essere intesi come una consulenza o una raccomandazione d'investimento in relazione ai valori immobiliari o agli investimenti citati.

Per l'informativa completa sui rischi si rimanda al Prospetto, disponibile sul sito www.morganstanleyinvestmentfunds.com. Tutti i dati sono al 30.09.2019 e soggetti a modifiche giornaliere.

DEFINIZIONI

L' **active share** è una misura della percentuale di investimenti azionari nel portafoglio di un gestore che differisce da quella dell'indice (quanto a posizioni e alle rispettive ponderazioni). I punteggi relativi all'active share sono compresi tra 0% e 100%. Un punteggio di 100% significa che vi è un completo scostamento dal benchmark. Il calcolo dell'active share può consolidare gli investimenti che hanno la medesima esposizione economica. L'**alfa (di Jensen)** è un indicatore della performance corretta per il rischio rappresentato dalla differenza tra il rendimento medio di un portafoglio o di un investimento e quello previsto applicando il Capital Asset Pricing Model (CAPM) considerato il beta del portafoglio o dell'investimento e il rendimento medio di mercato. Prima del 30/06/2018 l'alfa era calcolato come l'extra-rendimento del comparto rispetto al benchmark. Il **beta** è un indicatore della volatilità di un comparto rispetto ai movimenti al rialzo o al ribasso del mercato. Un beta maggiore di 1,0 identifica un'emissione o un comparto con movimenti superiori a quelli del mercato, mentre un beta inferiore a 1,0 id Per **Bloomberg** si intende "Bloomberg Global Identifier (BBGID)", un codice unico composto da 12 caratteri alfanumerici che – mediante accesso a un terminale Bloomberg – consente l'identificazione di titoli quali le classi di azioni dei comparti di Morgan Stanley Investment Funds. Il terminale Bloomberg, un sistema fornito da Bloomberg L.P., consente agli analisti l'accesso e l'analisi in tempo reale dei dati dei mercati finanziari. Ogni codice Bloomberg inizia con lo stesso prefisso, BBG, seguito da nove caratteri che riportiamo in questa guida per ogni classe di azioni di ciascun comparto. La **capitalizzazione di mercato media ponderata** è una media della capitalizzazione di mercato dei titoli inclusi in un portafoglio o indice, corretta per la ponderazione di ogni titolo nel portafoglio o indice. L'**extra rendimento** o valore aggiunto è lo scostamento (positivo o negativo) tra il rendimento del portafoglio e quello del benchmark. L' **indice di Sharpe** è una misura corretta per il rischio calcolata come il rapporto tra l'extra rendimento e la deviazione standard.

Classe di azioni A Profilo di rischio e rendimento

Rischio più basso

Rischio maggiore



Rendimenti potenzialmente minori

Rendimenti potenzialmente maggiori

Le classi di rischio e di rendimento indicate sono basate su dati storici.

- I dati storici sono solo un riferimento e non possono essere un indicatore affidabile di quanto avverrà in futuro.
- Come tale, la presente classe potrà cambiare in futuro.
- Più alta è la classe, maggiore sarà il rendimento potenziale, ma anche il rischio di perdere l'investimento. La Classe 1 non indica un investimento privo di rischi.
- Il comparto rientra in questa categoria perché investe in azioni di società immobiliari e il rendimento simulato e/o realizzato del comparto storicamente ha evidenziato un alto livello di oscillazioni al rialzo e al ribasso.
- Il comparto può risentire delle fluttuazioni dei tassi di cambio tra la propria valuta e le divise degli investimenti che effettua.

La presente classificazione non tiene conto di altri fattori di rischio che dovrebbero essere considerati prima dell'investimento. Essi comprendono:

- Il comparto si affida ad altri soggetti ai fini dell'adempimento di determinati servizi, investimenti o transazioni. Se tali soggetti diventassero insolventi, potrebbero esporre il comparto a perdite finanziarie.
- L'investimento in beni immobili implica rischi supplementari.
- Il numero di acquirenti o venditori potrebbe essere insufficiente e questo potrebbe ripercuotersi sulla capacità del comparto di acquistare o vendere titoli.
- La performance passata non è un indicatore affidabile dei risultati futuri. I rendimenti possono aumentare o diminuire per effetto delle oscillazioni valutarie. Il valore degli investimenti e i proventi da essi derivanti possono aumentare come diminuire e gli investitori possono perdere la totalità o una quota consistente del capitale investito.
- Il valore degli investimenti e il reddito da essi derivato possono variare e non è possibile garantire che il Fondo realizzi i suoi obiettivi d'investimento.
- Il patrimonio può essere investito in valute diverse e pertanto i movimenti dei tassi di cambio possono influire sul valore delle posizioni assunte. Inoltre, il valore degli investimenti può risentire delle fluttuazioni dei tassi di cambio tra la valuta di riferimento dell'investitore e la valuta di riferimento degli investimenti.

L'Indice di Sharpe determina il premio per unità di rischio. Più l'Indice di Sharpe è alto, migliore sarà la performance st. L'**information ratio** è l'alfa o l'extra rendimento del portafoglio per unità di rischio, misurato dal tracking error, rispetto all'indice di riferimento del portafoglio. L'**ISIN** (acronimo di international securities identification number) è il codice internazionale di identificazione dei titoli – un codice di 12 cifre formato da numeri e lettere che identifica distintamente i titoli. Per **Liquidità e strumenti equivalenti** s'intende il valore degli attivi che possono essere convertiti immediatamente in liquidità. Tra questi figurano la carta commerciale, le operazioni valutarie in essere, i Treasury Bill e altri strumenti a breve termine. Tali strumenti sono considerati assimilabili alla liquidità perché ritenuti liquidi e non esposti a un rischio rilevante di variazione del valore. Il **NAV** (Net Asset Value) è il valore del patrimonio netto per azione del Comparto, che rappresenta il valore degli attivi di un comparto meno le sue passività. Il **numero di posizioni** riportato è l'intervallo medio tipico e non la soglia massima. Il portafoglio può occasionalmente superare tali valori a seconda delle condizioni di mercato e delle posizioni in essere. L'**R quadrato** misura il livello di correlazione dei rendimenti di un investimento con un indice. Un R quadrato di 1,00 significa che la performance del portafoglio ha una correlazione del 100% con quella dell'indice, mentre un R quadrato basso significa ch. Il **Rendimento dividendo** è l'indicatore che misura il dividendo annuo versato da una società in rapporto al suo corso azionario. Il **tracking error** è la deviazione standard della differenza tra i rendimenti di un investimento e il suo benchmark. La **volatilità del comparto (Deviazione standard)** misura l'ampiezza della dispersione delle singole performance, all'interno di una stessa serie, rispetto al valore medio o mediano.

INFORMAZIONI SULL'INDICE

L'**Indice FTSE Nareit (National Association of Real Estate Investment Trusts) Equity REITs** è un indice ponderato per la capitalizzazione di mercato corretta per il flottante, composto da REIT a fiscalità agevolata quotati sul New York Stock Exchange, NYSE Amex e NASDAQ National

Market System.

DISTRIBUZIONE

Il presente documento è destinato e sarà distribuito solo ai soggetti residenti nelle giurisdizioni in cui la sua distribuzione o disponibilità non sia vietata dalle leggi e normative vigenti. In particolare, le Azioni non sono autorizzate alla distribuzione a soggetti statunitensi.

Irlanda – Morgan Stanley Investment Management (Ireland) Limited. Sede legale: The Observatory, 7-11 Sir John Rogerson's Quay, Dublin 2, Irlanda. Società registrata in Irlanda con il numero 616662. Regolamentata dalla Banca Centrale d'Irlanda. **Regno Unito** – Morgan Stanley Investment Management Limited è autorizzata e regolamentata dalla Financial Conduct Authority. Registrata in Inghilterra. Registrazione n. 1981121. Sede legale: 25 Cabot Square, Canary Wharf, Londra E14 4QA. **Dubai** – Morgan Stanley Investment Management Limited (rappresentanza, Unit Precinct 3-7th Floor-Unit 701 and 702, Level 7, Gate Precinct Building 3, Dubai International Financial Centre, Dubai, 506501, Emirati Arabi Uniti. Telefono: +97 (0)14 709 7158). **Germania** – Morgan Stanley Investment Management Limited, Niederlassung Deutschland, Grosse Gallusstrasse 18, 60312 Francoforte sul Meno, Germania (Gattung: Zweigniederlassung (FDI) gem. § 53b KWG). **Italia** – Morgan Stanley Investment Management Limited, Milan Branch (Sede Secondaria di Milano) è una filiale di Morgan Stanley Investment Management Limited, una società registrata nel Regno Unito, autorizzata e regolamentata dalla Financial Conduct Authority (FCA), e con sede legale al 25 Cabot Square, Canary Wharf, Londra E14 4QA. Morgan Stanley Investment Management Limited Milan Branch (Sede Secondaria di Milano) con sede in Palazzo Serbelloni Corso Venezia, 16 20121 Milano, Italia, registrata in Italia con codice fiscale e P. IVA 08829360968. **Paesi Bassi** – Morgan Stanley Investment Management, Rembrandt Tower, 11th Floor Amstelplein 1 1096HA, Paesi Bassi. Telefono: 31 2-0462-1300. Morgan Stanley Investment Management è una filiale di Morgan Stanley Investment Management Limited. Morgan Stanley Investment Management Limited è autorizzata e regolamentata dalla Financial Conduct Authority nel Regno Unito. **Svizzera** – Morgan Stanley & Co. International plc, London, filiale di Zurigo, autorizzata e regolamentata dalla Eidgenössische Finanzmarktaufsicht ("FINMA"). Iscritta al Registro di commercio di Zurigo CHE-115415.770. Sede legale: Beethovenstrasse 33, 8002 Zurigo, Svizzera, telefono +41 (0) 44 588 1000. Facsimile Fax: +41(0) 44 588 1074.

Australia – La presente pubblicazione è diffusa in Australia da Morgan Stanley Investment Management (Australia) Pty Limited ACN: 122040037, AFSL No. 314182, che si assume la responsabilità dei relativi contenuti. Questa pubblicazione e l'accesso alla stessa sono destinati unicamente ai "wholesale client" conformemente alla definizione dell'Australian Corporations Act. **Hong Kong** – Il presente documento è stato pubblicato da Morgan Stanley Asia Limited per essere utilizzato a Hong Kong e reso disponibile esclusivamente a "professional investors" (investitori professionali) ai sensi delle definizioni contenute nella Securities and Futures Ordinance (Cap 571). Il contenuto del presente documento non è stato verificato o approvato da alcuna autorità di vigilanza, ivi compresa la Securities and Futures Commission di Hong Kong. Di conseguenza, fatte salve le esenzioni eventualmente previste dalle leggi applicabili, questo documento non può essere pubblicato, diffuso, distribuito, indirizzato o reso disponibile al pubblico a Hong Kong. **Singapore** – Il presente documento non deve essere considerato come un invito a sottoscrivere o ad acquistare, direttamente o indirettamente, destinato al pubblico o a qualsiasi soggetto di Singapore che non sia (i) un "institutional investor" ai sensi della Section 304 del Securities and Futures Act, Chapter 289 di Singapore ("SFA"), (ii) una "relevant person" (che comprende un investitore accreditato) ai sensi della Section 305 dell'SFA, fermo restando che anche in questi casi la distribuzione viene effettuata nel rispetto delle condizioni specificate dalla Section 305 dell'SFA o (iii) altri soggetti, in conformità e nel rispetto delle condizioni di qualsiasi altra disposizione applicabile emanata dalla SFA. In particolare, le quote dei fondi d'investimento che non hanno ricevuto l'autorizzazione o il riconoscimento della Monetary Authority of Singapore (MAS) non possono essere offerte agli investitori retail. Qualunque documentazione scritta distribuita ai soggetti di cui sopra in relazione a un'offerta non costituisce un prospetto ai sensi della definizione dell'SFA e, di conseguenza, la responsabilità prevista dall'SFA riguardo al contenuto dei prospetti non è applicabile e gli investitori devono valutare attentamente se l'investimento sia adatto o meno alle proprie esigenze. Il presente materiale non è stato esaminato dalla Monetary Authority of Singapore.

NOTA INFORMATIVA

EMEA: La presente comunicazione di marketing è stata pubblicata da Morgan Stanley Investment Management Limited ("MSIM"). Società autorizzata e regolamentata dalla Financial Conduct Authority. Registrata in Inghilterra al n. 1981121. Sede legale: 25 Cabot Square,

Canary Wharf, London E14 4QA.

Il presente documento contiene informazioni relative al comparto ("Comparto") di Morgan Stanley Investment Funds, una società di investimento a capitale variabile di diritto lussemburghese (*Société d'Investissement à Capital Variable*). Morgan Stanley Investment Funds (La "Società") è registrata nel Granducato di Lussemburgo come organismo d'investimento collettivo ai sensi della Parte 1 della Legge del 17 dicembre 2010 e successive modifiche. La Società è un organismo d'investimento collettivo in valori mobiliari ("OICVM").

Prima dell'adesione al Comparto, gli investitori sono invitati a prendere visione dell'ultima versione del Prospetto informativo, del Documento contenente informazioni chiave per gli investitori ("KIID"), della Relazione annuale e della Relazione semestrale (i "Documenti di offerta") o di altri documenti disponibili nella rispettiva giurisdizione, che possono essere richiesti a titolo gratuito presso la Sede legale della Società all'indirizzo: European Bank and Business Centre, 6B route de Trèves, L-2633 Senningerberg, R.C.S. Lussemburgo B 29 192. Inoltre, gli investitori italiani sono invitati a prendere visione del "Modulo completo di sottoscrizione" (Extended Application Form), mentre la sezione "Informazioni supplementari per Hong Kong" ("Additional Information for Hong Kong Investors") all'interno del Prospetto riguarda specificamente gli investitori di Hong Kong. Copie gratuite in lingua tedesca del Prospetto informativo, del Documento contenente informazioni chiave per gli investitori, dello Statuto e delle relazioni annuali e semestrali e ulteriori informazioni possono essere ottenute dal rappresentante in Svizzera. Il rappresentante in Svizzera è Carnegie Fund Services S.A., 11, rue du Général-Dufour, 1204 Ginevra. L'agente pagatore in Svizzera è Banque Cantonale de Genève, 17, quai de l'Île, 1204 Ginevra. Il documento è stato redatto a solo scopo informativo e non è da intendersi come una raccomandazione o un'offerta per l'acquisto o la vendita di valori mobiliari o l'adozione di una qualsiasi strategia d'investimento.

Tutti gli indici cui si fa riferimento nel presente documento sono proprietà intellettuale (inclusi i marchi commerciali registrati) dei rispettivi licenzianti. Eventuali prodotti basati su un indice non sono in alcun modo sponsorizzati, approvati, venduti o promossi dal rispettivo licenziante e il licenziante declina ogni responsabilità in merito.

Tutti gli investimenti comportano dei rischi, tra cui la possibile perdita del capitale. Le informazioni contenute nel presente documento non tengono conto delle circostanze personali del singolo cliente e non rappresentano una consulenza d'investimento, né sono in alcun modo da interpretarsi quale consulenza fiscale, contabile, legale o normativa. A tal fine, nonché per conoscere le implicazioni fiscali di eventuali investimenti, si raccomanda agli investitori di rivolgersi a consulenti legali e finanziari indipendenti prima di prendere qualsiasi decisione d'investimento.

Le informazioni contenute nella presente comunicazione non costituiscono una raccomandazione di ricerca o una "ricerca in materia di investimenti" e sono classificate come "Comunicazione di marketing" ai sensi delle normative europee e svizzere applicabili. Pertanto questa comunicazione di marketing (a) non è stata predisposta in conformità a requisiti di legge tesi a promuovere l'indipendenza della ricerca in materia di investimenti, (b) non è soggetta ad alcun divieto di negoziazione prima della diffusione della ricerca in materia di investimenti.

MSIM non ha autorizzato gli intermediari finanziari a utilizzare e a distribuire il presente documento, a meno che tali utilizzo e distribuzione non avvengano in conformità alle leggi e normative vigenti. MSIM non può essere ritenuta responsabile e declina ogni responsabilità in merito all'utilizzo proprio o improprio del presente documento da parte di tali intermediari finanziari. Per i soggetti incaricati del collocamento dei comparti di Morgan Stanley Investment Funds, non tutti i comparti e non tutte le azioni dei comparti potrebbero essere disponibili per la distribuzione. Si invita a consultare il contratto di collocamento per ulteriori dettagli in merito prima di inoltrare informazioni sui comparti ai propri clienti.

Il presente documento non può essere riprodotto, copiato o trasmesso, integralmente o in parte, e i suoi contenuti non possono essere divulgati a terzi senza l'esplicito consenso scritto di MSIM.

Tutte le informazioni di cui al presente documento sono informazioni proprietarie tutelate dalla legge sul diritto d'autore.

Il presente documento potrebbe essere stato tradotto in altre lingue. La versione originale in lingua inglese è quella definitiva. In caso di discrepanze tra la versione inglese e quella in altre lingue del presente documento, farà fede la versione inglese.