

## Wellington Global Property Fund

Classe N in USD ad  
accumulazione senza copertura

## INDICATORE DI RISCHIO SINTETICO



Rischio più basso Rischio più elevato

Capitale a rischio: si rimanda in fondo a questa pagina per i dettagli sull'Indicatore sintetico di rischio.

RATING MORNINGSTAR™\*: ★★★

## VALUTAZIONE MEDAGLIA MORNINGSTAR™:



Guidati dagli analisti %: 10

% di copertura dati: 85

Data della Morningstar Medalist:

31 ottobre 2024

## DESCRIZIONE DEL COMPARTO

Lancio del fondo: giugno 2020

Avvio classe azionaria: giugno 2020

Patrimonio del fondo: 125,0 USD milioni

NAV: 12,04 USD

Tipo di copertura valutaria: non coperta

## INFORMAZIONI CHIAVE

Domicilio: Irlanda

Quadro normativo: OICVM

Struttura legale: Società per azioni

Frequenza di contrattazione: Giornaliero

ISIN: IE00BL61XX79

## CARATTERISTICHE DEL FONDO

Capitalizzazione di mercato ponderata per gli attivi: 29,7 USD miliardi

Rotazione del Portafoglio: 98,4%

## COMMISSIONI E PREZZI

Investimento minimo: 5.000 USD

Commissione di gestione: 0,60% annuo

Cifra delle spese attuali \*: 0,90%

\*Le spese correnti escludono i costi di transazione del Fondo, tranne le commissioni di deposito e le spese di sottoscrizione/rimborso pagate dal Fondo per l'acquisto o la vendita di Azioni di altro OICR. Una descrizione dettagliata degli oneri applicabili al Fondo è riportata in "Oneri e spese" nel Prospetto. Le spese correnti possono variare col tempo. Le spese applicate ridurranno il potenziale rendimento degli investimenti. | Se la valuta di un investitore è diversa da quella indicata, i costi potrebbero aumentare o diminuire a causa di fluttuazioni relative alla valuta o al cambio.

Per ulteriori informazioni, visitare

[www.wellingtonfunds.com](http://www.wellingtonfunds.com)

## OBIETTIVO E POLITICA DI INVESTIMENTO IN SINTESI

Il Wellington Global Property Fund persegue rendimenti complessivi a lungo termine superiori all'Indice FTSE EPRA/NAREIT Developed. Il Gestore degli investimenti adatterà una gestione attiva del Fondo nell'ottica dell'obiettivo da conseguire, investendo principalmente in azioni di emittenti che svolgono attività inerenti o correlate allo sviluppo, gestione, assistenza e/o proprietà di beni immobili, quali costruttori edili, strutture abitative, abitazioni plurifamiliari, immobili commerciali, uffici e società di servizi immobiliari. Il Fondo può investire anche in altri emittenti che hanno una notevole esposizione al settore immobiliare in quanto proprietari di beni immobiliari.

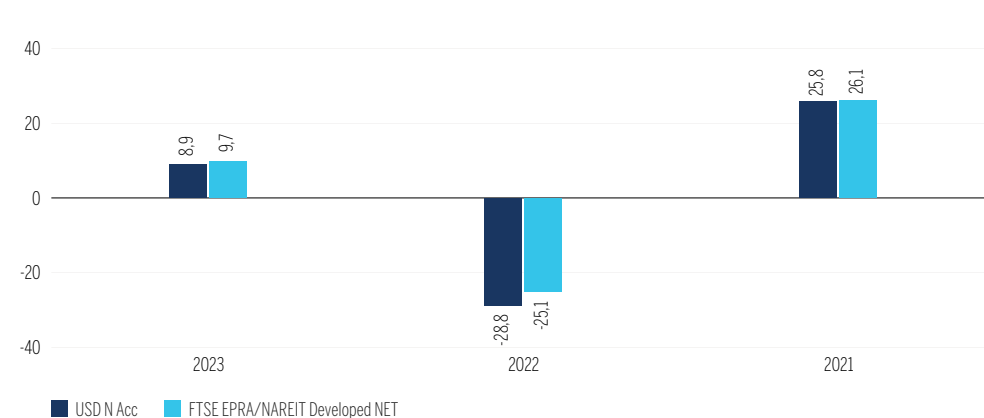
## PERFORMANCE (%)

Le performance passate non prevedono rendimenti futuri.

## RENDIMENTI TOTALI AL NETTO DELLE COMMISSIONI E DELLE SPESE

	DA INIZIO ANNO	1 MESE	3 MESI	1 ANNO	3 ANNI	5 ANNI	10 ANNI	DAL LANCIAMENTO
USD N Acc	11,8	2,6	1,1	21,2	-2,4	-	-	4,2
FTSE EPRA/NAREIT Developed NET	8,6	2,4	0,1	18,9	-1,7	-	-	5,8

## RENDIMENTI ANNO SOLARE



## PERFORMANCE ANNUA DISTINTA

	OTT '23 - SET '24	OTT '22 - SET '23	OTT '21 - SET '22	OTT '20 - SET '21	OTT '19 - SET '20	OTT '18 - SET '19	OTT '17 - SET '18	OTT '16 - SET '17	OTT '15 - SET '16	OTT '14 - SET '15
USD N Acc	27,9	1,8	-25,3	23,7	-	-	-	-	-	-
FTSE EPRA/NAREIT Developed NET	28,9	1,6	-22,8	29,6	-	-	-	-	-	-

## I rendimenti passati non sono indicativi necessariamente dei risultati futuri e un investimento può perdere valore.

Il vostro consulente finanziario o intermediario può chiedervi commissioni aggiuntive oltre a quelle applicate dal Fondo e ciò ridurrà i rendimenti. La data di lancio della classe di azioni USD N Acc è 2 giugno 2020. | I rendimenti dei periodi superiori a un anno sono annualizzati. | Se la valuta di un investitore è diversa dalla valuta di denominazione del fondo, le oscillazioni dei cambi potrebbero determinare un aumento o un calo del rendimento dell'investimento. | I rendimenti del Fondo indicati sono al netto delle commissioni e delle spese della classe di azioni USD N Acc. I rendimenti del fondo indicati sono al netto delle trattenute fiscali e delle plusvalenze effettive (ma non necessariamente massime), ma non sono diversamente espressi al lordo degli effetti della tassazione e presuppongono il reinvestimento dei dividendi e delle plusvalenze. I rendimenti dell'indice, ove applicabile, sono indicati al netto delle trattenute fiscali massime e presuppongono il reinvestimento dei dividendi. | Si prega di notare che per il fondo vige un meccanismo di assegnazione dei prezzi oscillante. | Se l'ultimo giorno lavorativo del mese non è un giorno lavorativo per il Fondo, la performance viene calcolata utilizzando l'ultimo VPN disponibile, il che potrebbe comportare un differenziale tra la performance del fondo e quella dell'indice. | Fonte: Fondo - Wellington Management. Indice - FTSE.

## GESTIONE DEL FONDO

Bradford Stoesser  
23 anni d'esperienza

Wellington Management Company LLP (WMC) è una società indipendente di consulenza sugli investimenti registrata presso la US Securities and Exchange Commission. WMC, con le relative filiali (congiuntamente, Wellington Management), fornisce servizi di consulenza e di gestione dell'investimento a istituzioni in tutto il mondo. | Il presente materiale e i suoi contenuti non possono essere riprodotti o distribuiti, in toto o in parte, senza il consenso scritto esplicito di Wellington Management. Niente di quanto contenuto in questo documento deve essere interpretato come un consiglio o una raccomandazione a comprare o vendere azioni/quote in Wellington Management Funds (Ireland) plc (il Fondo). L'investimento nel Fondo potrebbe non essere adatto a tutti gli investitori. Le azioni del Fondo sono disponibili nelle sole giurisdizioni in cui tale offerta o richiesta sia legalmente possibile. Prima di investire, leggere il Documento contenente le informazioni chiave (KID) più recente, il Prospetto e l'ultimo rapporto annuale (e semestrale). Per ciascun paese in cui il Fondo è registrato per la vendita, il Prospetto, la procedura di reclamo e la sintesi dei diritti degli investitori in lingua inglese, nonché il KID in inglese e in lingua ufficiale (per il Belgio: olandese, francese e tedesco), sono disponibili gratuitamente presso l'Agente incaricato dei trasferimenti del Fondo, State Street Fund Services (Ireland) Limited, 78 Sir John Rogerson's Quay, Dublin 2, Irlanda e dal sito [https://sites.wellington.com/KIIDS\\_wmf/Countries/belgium.html](https://sites.wellington.com/KIIDS_wmf/Countries/belgium.html). I reclami possono essere inoltrati al Complaints Officer all'indirizzo dell'Agente di trasferimento del Fondo o via e-mail all'indirizzo [WellingtonGlobalTA@statestreet.com](mailto:WellingtonGlobalTA@statestreet.com). Il fondo è autorizzato e regolamentato come struttura UCITS dalla Banca Centrale d'Irlanda. Il Fondo può decidere di cessare gli accordi di commercializzazione di azioni in uno Stato membro dell'UE con un preavviso di 30 giorni lavorativi. | In Svizzera, i documenti di offerta del Fondo possono essere richiesti al Rappresentante e agente locale incaricato dei pagamenti BNP Paribas Securities Services, Selnastrasse 16, 8002 Zurigo, Svizzera. I prospetti sono disponibili in inglese. | Rating Morningstar: "Al 30/11/2024. | Le informazioni qui contenute: (1) sono di proprietà di Morningstar; (2) non possono essere copiate o distribuite e (3) non sono garantite in termini di esattezza, completezza e aggiornamento. Né Morningstar né i suoi fornitori di contenuti sono responsabili per eventuali danni o perdite derivanti dall'utilizzo di tali informazioni. L'Overall Morningstar Rating relativo a un fondo è ottenuto da una media ponderata dei rating a tre, cinque e dieci anni (se del caso) sulla base dei rendimenti corretti per il rischio. I rendimenti passati non sono indicativi di quelli futuri. © 2024 Morningstar. Tutti i diritti riservati. Per informazioni più dettagliate sui rating e sulle metodologie di Morningstar, visitare il sito [global.morningstar.com/managerdisclosures](http://global.morningstar.com/managerdisclosures). | Il Morningstar Medalist Rating è l'espressione sintetica dell'analisi prospettica di Morningstar sulle strategie d'investimento offerte attraverso veicoli specifici, utilizzando una scala di rating Oro, Argento, Bronzo, Neutro e Negativo. I rendimenti passati non sono indicativi di quelli futuri. ©2024 Morningstar. Tutti i diritti riservati. Per informazioni più dettagliate sui rating e sulle metodologie di Morningstar, visitare il sito [global.morningstar.com/managerdisclosures](http://global.morningstar.com/managerdisclosures). | Indicatore di rischio sintetico: basato su una combinazione di misure di rischio di mercato e di credito. I dati storici potrebbero non essere un'indicazione affidabile per quelli futuri. La categoria di rischio indicata non è garantita e potrebbe cambiare nel corso del tempo. La categoria di rischio più bassa non garantisce un investimento esente da rischi. Fare riferimento alla pagina 2 per maggiori informazioni sui rischi.

## QUALI SONO I RISCHI?

**CAPITALE:** i mercati d'investimento sono soggetti a rischi economici, normativi, del clima di mercato e politici. Prima di investire, è opportuno considerare i rischi a cui potrebbe essere esposto il capitale. Il valore dell'investimento può aumentare o diminuire rispetto al valore del capitale originariamente investito. Il fondo potrebbe presentare occasionalmente una volatilità elevata.

**CONCENTRAZIONE:** La concentrazione di investimenti a livello di titoli, settori, segmenti o aree geografiche può influenzare i risultati.

**VALUTA:** Il valore del Fondo può risentire delle oscillazioni dei tassi di cambio. Il rischio valutario non coperto può esporre il Fondo a una volatilità significativa.

**MERCATI EMERGENTI:** I mercati emergenti possono essere soggetti a rischi di custodia e politici, nonché a volatilità. L'investimento in valute estere comporta rischi di cambio.

**COPERTURA:** Le strategie di copertura che si avvalgono di derivati potrebbero non garantire una copertura ottimale.

**GESTORE:** la performance di un investimento dipende dal team di gestione e dalle sue strategie di investimento del team. Qualora le strategie di investimento non funzionino come previsto, non emergano opportunità per attuare tali strategie o il team non riesca a metterle in atto con successo, un fondo potrebbe sottoperformare o subire delle perdite.

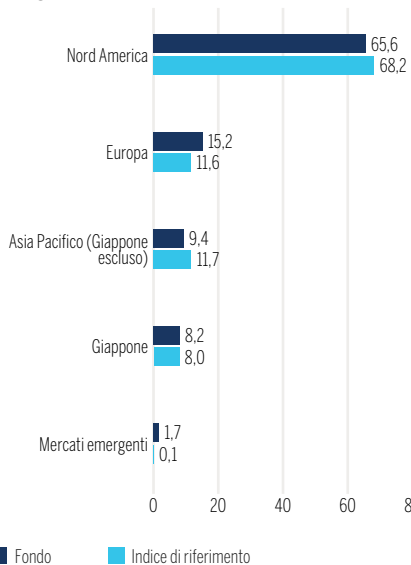
**TITOLI IMMOBILIARI:** I titoli immobiliari possono essere soggetti a diversi fattori: la natura ciclica dei valori degli immobili; il rischio correlato alle condizioni economiche generali e locali; il numero eccessivo di costruzioni e l'accresciuta competizione; i trend demografici; gli aumenti dei tassi d'interesse e altri fattori d'influenza sul mercato dei capitali immobiliari.

**SOSTENIBILITÀ:** un Rischio di sostenibilità può essere definito come un evento o condizione ambientale, sociale o di governance che, ove si verifici, potrebbe causare un impatto negativo rilevante, effettivo o potenziale, sul valore di un investimento.

Prima della sottoscrizione consultare i documenti/prospetto di offerta del Fondo per ulteriori fattori di rischio e per le informative preinvestimento. Per il NAV più recente, visitate il sito [www.fundinfo.com](http://www.fundinfo.com).

## DISTRIBUZIONE REGIONALE

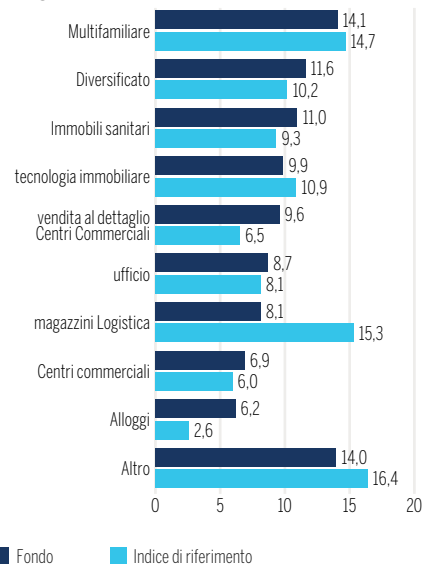
### % DEL CAPITALE



Il totale può non arrivare al 100% per via degli arrotondamenti.

## DISTRIBUZIONE SETTORIALE

### % DEL CAPITALE



Il totale può non arrivare al 100% per via degli arrotondamenti.

## 10 PRINCIPALI POSIZIONI

NOME DELLA SOCIETÀ	MERCATO	SETTORE	% DEL CAPITALE
Equinix Inc	Stati Uniti	tecnologia immobiliare	6,2
Welltower Inc	Stati Uniti	Immobili sanitari	6,1
Avalonbay Cmnty Inc	Stati Uniti	Multifamiliare	4,7
Prologis Inc	Stati Uniti	magazzini Logistica	3,8
Mitsui Fudosan Co	Giappone	Diversificato	3,7
Essex Ppty Tr	Stati Uniti	Multifamiliare	3,0
Klepierre SA	Francia	vendita al dettaglio Centri Commerciali	2,9
Public Storage	Stati Uniti	Servizi di Self-storage	2,8
Iron Mountain Inc	Stati Uniti	tecnologia immobiliare	2,7
Essential Prop	Stati Uniti	Finanza specializzata	2,6
<b>Totale delle 10 posizioni principali</b>			<b>38,5</b>

Numero di titoli azionari

57

I singoli emittenti elencati non devono essere considerati una raccomandazione a comprare o vendere. Le ponderazioni non riflettono l'esposizione ottenuta mediante l'impiego di strumenti derivati. I titoli potranno variare e non vi è garanzia che il Fondo includa i titoli elencati. Per l'elenco completo dei titoli si rimanda al bilancio annuale e semestrale.

I documenti di offerta del fondo, il KIID/KID e il bilancio annuale potranno essere richiesti gratuitamente all'Agente incaricato dei trasferimenti del Fondo (dettagli sotto) oppure a:

Italia	Allfunds Bank S.A.U. Milan Branch	Via Bocchetto 6, Italia, 20123 Milano
Regno Unito	Wellington Management International Ltd.	Cardinal Place, 80 Victoria Street, London, Regno Unito, SW1E 5JL
Svizzera	BNP Paribas Securities Services Zurich	Selnaustrasse 16, Zurich, Svizzera, CH - 8002
Agente di trasferimento	State Street Fund Services (Ireland) Limited	78 Sir John Rogerson's Quay, Dublin 2, Ireland

Le agevolazioni per gli investitori, relative all'articolo 92 (b-f) della Direttiva 2009/65/CE (modificata dalla Direttiva 2019/1160/CE), sono disponibili all'indirizzo <https://www.eifs.lu/wellingtonmanagementfunds> [eifs.lu]

Nel Regno Unito, questo materiale è fornito da Wellington Management International Limited (WMIL), società autorizzata e disciplinata dalla Financial Conduct Authority (FCA) (numero di riferimento: 208573). In Europa (esclusi Regno Unito e Svizzera), questo materiale è fornito dalla società di marketing Wellington Management Europe GmbH, autorizzata e regolamentata dalla German Federal Financial Supervisory Authority (BaFin). Le azioni del Fondo non possono essere distribuite o commercializzate in alcun modo a investitori di vendita al dettaglio o semiprofessionisti tedeschi se il Fondo non viene ammesso alla distribuzione a queste categorie di investitori da BaFin. In Spagna numero di registrazione CNMV 1236 per Wellington Management Funds (Luxembourg) e numero di registrazione CNMV 1182 per Wellington Management Funds (Ireland) plc. | In Svizzera, il presente materiale è fornito da Wellington Management Switzerland GmbH, registrata nel Registro delle Imprese del cantone di Zurigo al numero CH-020.4.050.857-7. | ©2024 Wellington Management. Tutti i diritti riservati. WELLINGTON MANAGEMENT FUNDS® è un marchio di servizio registrato di Wellington Group Holdings LLP. | Tutti i dati dell'indice vengono forniti "così come sono". Il Fondo qui descritto non è sponsorizzato né avallato dal provider degli indici. In nessun caso il provider degli indici, le sue consociate o qualsiasi provider dei dati potranno essere ritenuti responsabili per qualsivoglia ragione in relazione ai dati dell'indice o al Fondo qui descritto. Non è consentita alcuna ulteriore distribuzione o divulgazione dei dati dell'indice senza l'esplicito consenso scritto del provider degli indici. | 96U8

### GLOSSARIO

**AZIONE:** In relazione a un Fondo, indica le quote, le partecipazioni o le azioni (comunque descritte) nel relativo prospetto.

**BETA:** Il valore che indica l'andamento di un fondo rispetto ad un indice. Un beta < 1 implica che l'investimento si muove normalmente meno dell'indice, mentre un beta > 1 implica che il fondo si muove normalmente di più rispetto all'indice.

**CAPITALIZZAZIONE:** Il valore di mercato totale delle azioni in circolazione di una società.

**CIFRA DELLE SPESE ATTUALI:** La cifra delle Spese correnti rappresenta una stima dei costi che l'investitore può ragionevolmente prevedere di pagare da un anno all'altro, in circostanze normali.

**COMMISSIONE DI PERFORMANCE:** Una commissione riconosciuta al Gestore degli investimenti quando si ottiene un rendimento prefissato. Per ulteriori informazioni, consultare il Prospetto.

**COPERTURA:** Un metodo cui si ricorre per tentare di ridurre rischi indesiderati o involontari laddove uno o più investimenti fossero utilizzati per compensare un dato rischio cui è esposto un fondo.

**DERIVATI:** Strumenti finanziari i cui prezzi dipendono da una (o più) attività sottostanti. I derivati possono essere utilizzati per acquisire un'esposizione o ottenere una protezione rispetto alle variazioni attese del valore delle attività sottostanti. Informazioni in merito ai derivati utilizzati dal Fondo sono indicate nel Prospetto e nelle relazioni semestrale e annuale.

**DURATA:** Il valore che indica la sensibilità di un titolo a reddito fisso rispetto alle variazioni dei tassi di interesse. Una duration lunga indica una maggiore sensibilità rispetto alle oscillazioni dei tassi di interesse.

**DURATA EFFETTIVA:** Un calcolo della duration utilizzato per le obbligazioni che integrano derivati. Tiene conto del fatto che i derivati integrati indicano che il cash flow atteso può subire variazioni.

**ESPOSIZIONE:** La quota di un fondo esposto a un dato titolo o settore/regione, sia mediante derivati che attraverso investimenti diretti, solitamente espressa come percentuale del fondo considerato nel complesso.

**ESPOSIZIONE LORDA:** L'esposizione lorda deve intendersi come la somma del valore assoluto delle posizioni sia long che short del fondo, solitamente espressa come percentuale del valore patrimoniale netto.

**ESPOSIZIONE NETTA:** L'esposizione netta deve intendersi come il valore assoluto delle posizioni long dedotto il valore assoluto delle posizioni short.

**FONDO LONG-SHORT:** Nel contesto degli OICVM, un fondo che assume posizioni sia long che short, queste ultime in maniera sintetica mediante derivati in un gruppo di attività o di un indice.

**INDICE DI RIFERIMENTO :** Un indice di riferimento deve intendersi come il parametro rispetto al quale misurare la performance di un fondo. L'obiettivo d'investimento di un Fondo precisa in quale misura (se del caso) si tenga conto di un indice di riferimento nella costruzione del Fondo. Quando un Fondo viene gestito attivamente rispetto all'indice di riferimento significa che si tiene conto degli elementi costitutivi dello stesso e il gestore degli investimenti cerca di sovraperformare tale indice mediante la selezione dei titoli. Un indice di riferimento viene presentato solo a fini di riferimento per la performance e gli elementi costitutivi dello stesso non vengono presi in considerazione nella costruzione del Fondo.

**INVESTMENT GRADE:** I titoli di debito che presentano un rating di credito medio o elevato assegnato da un'agenzia riconosciuta e, più precisamente, un rating Baa3 o maggiore di Moody's or BBB- o maggiore di Standard & Poor's o Fitch Ratings.

**LEVA FINANZIARIA:** Leva finanziaria è l'espressione con cui si definisce qualsiasi metodo per mezzo del quale il gestore aumenti l'esposizione di un fondo oltre l'esposizione creata dai suoi investimenti diretti.

**LIQUIDITÀ:** La facilità con cui un titolo può essere acquistato o venduto sul mercato, senza compromettere in misura significativa il suo prezzo.

**MERCATI DI FRONTIERA:** MSCI, un provider di indici ampiamente utilizzato, ha definito una struttura per classificare i Paesi come "Mercati sviluppati", "Mercati emergenti" e "Mercati di frontiera" sulla base di requisiti di sviluppo economico, dimensioni e liquidità e di accessibilità al mercato di ciascun Paese. Ritiene che i Mercati di frontiera siano mercati meno sviluppati dei Paesi che ha assegnato ad altre categorie.

**MERCATI EMERGENTI:** I mercati emergenti sono mercati che il Gestore degli investimenti ritiene essere economie in via di sviluppo sulla base della valutazione di diversi fattori, ivi compresa la loro classificazione da parte dei provider degli indici e la loro integrazione nel sistema finanziario globale.

**POSIZIONE LONG:** Si riferisce alla proprietà diretta o indiretta di un titolo. Qualora il prezzo salisse, il detentore del titolo beneficerà dell'aumento di valore.

**POSIZIONE SHORT:** In un fondo OICVM, deve intendersi la vendita (sintetica tramite derivati) di un titolo non di proprietà. Il detentore della posizione short trarrà beneficio quando il prezzo del titolo sottostante scende.

**RENDIMENTO ALLA SCADENZA:** La stima del rendimento totale che potrebbe essere ottenuto dalle obbligazioni detenute da un Fondo qualora esse fossero mantenute fino alla rispettiva scadenza, presupponendo che l'emittente non divenga insolvente.

**RENDIMENTO MINIMO :** La stima del rendimento totale minimo possibile che potrebbe essere ricavato dalle obbligazioni detenute da un Fondo, senza che l'emittente divenga insolvente. È utilizzato per le obbligazioni in cui l'emittente gode del diritto di rimborsarle prima della relativa data di scadenza. Si tratta di una stima del peggior scenario possibile per il rendimento, che tiene conto dei diritti dell'emittente.

**RENDIMENTO TOTALE:** Il termine per l'utile o la perdita ottenuto da un investimento in un dato periodo, comprensivo del reddito (ad esempio, sotto forma di interessi o dividendi) e delle plusvalenze/minusvalenze.

**ROTAZIONE DEL PORTAFOGLIO:** Un valore annualizzato della percentuale di titoli acquistati e venduti in un Fondo.

**SWING PRICING:** Un meccanismo di determinazione dei prezzi adottato in alcuni casi per tutelare gli interessi degli azionisti di un fondo, il cui esito consiste nella rettifica del prezzo di un'azione, da trasferirsi sui costi di operazione stimati associati all'attività di trading degli investitori che acquistano o chiedono il rimborso. Informazioni dettagliate sono indicate nel prospetto del fondo.

**TRACKING ERROR:** Il valore che indica la deviazione dei rendimenti del fondo da quelli del suo indice di riferimento. Minore è il tracking error, maggiore è la vicinanza della performance storica del fondo a quella del suo indice di riferimento.

**VALORE PATRIMONIALE NETTO (NAV):** Il valore patrimoniale netto di un fondo si calcola partendo dal valore corrente delle sue attività per poi sottrarre le sue passività.

**VOLATILITÀ:** Il valore che indica la misura delle oscillazioni di prezzo di un titolo, un fondo o un indice.