

Scopo

Il presente documento fornisce le informazioni chiave relative a questo prodotto di investimento. Non si tratta di un documento promozionale. Le informazioni, prescritte per legge, hanno lo scopo di aiutarvi a capire le caratteristiche, i rischi, i costi e i guadagni e le perdite potenziali di questo prodotto e di aiutarvi a fare un raffronto con altri prodotti d'investimento.

Prodotto

Wellington Global Property Fund

USD S AccU

Un Fondo di Wellington Management Funds (Ireland) plc (la "Società")

Società di gestione: Wellington Luxembourg S.à r.l.

ISIN: IE00BYL7MQ77

Sito web: http://sites.wellington.com/KIDS_wmf/

Per ulteriori informazioni, contattare il numero +353 1 242 5452

La Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) è responsabile della supervisione di Wellington Luxembourg S.à r.l. in relazione al presente Documento contenente le informazioni chiave.

Il presente PRIIP è autorizzato in Lussemburgo.

Wellington Luxembourg S.a.r.l. è autorizzata in Lussemburgo e regolamentata dalla Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF).

Data di realizzazione del documento contenente le informazioni chiave: 27/06/2024

State per acquistare un prodotto che non è semplice e può essere di difficile comprensione

Cos'è questo prodotto?

Tipo

Il Prodotto è un'azione del Comparto Wellington Global Property Fund (il "Fondo"), facente parte di Wellington Management Funds (Ireland) plc (il "Fondo multicomparto"), una società di investimento a capitale variabile e separazione patrimoniale tra i Fondi, costituita con numero di registrazione 267944 e autorizzata in Irlanda come OICVM ai sensi del Regolamento.

Termine

Il Fondo multicomparto e il Fondo non presentano una durata fissa, ma la Società di gestione, con l'approvazione del Depositario, ha il diritto di notificare in qualsiasi momento la liquidazione del Fondo multicomparto. Nel caso in cui ritenga che i cambiamenti del contesto politico, economico, militare, normativo o commerciale, ovvero le riduzioni dell'entità del patrimonio netto totale di un Fondo compromettano l'efficace gestione dello stesso, la Società di gestione ha la facoltà di liquidare uno o più Fondi in qualsiasi momento.

Obiettivi

Il Fondo punta a generare rendimenti totali a lungo termine.

Il Fondo sarà gestito attivamente puntando a sovraperformare l'indice FTSE EPRA/NAREIT Developed (l'"Indice"), investendo principalmente in società e/o fondi comuni di investimento immobiliare ("REIT"), a livello globale, con attività in o correlate allo sviluppo, alla gestione, al servizio e/o alla proprietà di immobili. Il Fondo può investire anche in altri emittenti che hanno una notevole esposizione al settore immobiliare in quanto proprietari di beni immobiliari. Il Gestore degli investimenti sceglie fra costruttori edili, appartamenti, abitazioni multi-familiari, immobili retail, proprietà ad uso ufficio e società di servizi immobiliari. Il Fondo non acquista proprietà in modo diretto.

L'approccio di investimento si basa su una ricerca indipendente di tipo bottom-up combinata con un'analisi top-down del mercato immobiliare, cercando società che si ritiene posseggano metriche di valutazione interessanti, team di gestione con una strategia di investimento disciplinata e capacità di generare alti livelli di crescita degli affitti e occupazione in rapporto al mercato immobiliare, nonché un bilancio solido in grado di finanziare la futura crescita esterna e aumentare i dividendi. L'analisi top-down si basa su tre ampie componenti: le tendenze macroeconomiche (quelle che incidono sull'offerta e sulla domanda di beni immobili nell'ambito delle regioni), le aspettative dei mercati dei capitali (previsioni di rendimento delle società nei mercati azionari e obbligazionari globali) e le tendenze dei mercati immobiliari privati (comprendere l'impatto degli investimenti nei mercati privati sulle società immobiliari pubbliche). Le ponderazioni geografiche e settoriali sono in genere maggiormente influenzate dal processo di selezione dei titoli di tipo bottom-up, benché subiscano anche l'impatto della valutazione top-down del mercato immobiliare.

L'indice FTSE EPRA NAREIT Developed (l'"Indice") può essere preso in considerazione durante la creazione del portafoglio ed è utilizzato a scopo di confronto delle performance. I titoli del Fondo possono essere componenti dell'Indice ma probabilmente non avranno le stesse ponderazioni. Il Gestore degli

investimenti utilizza ampi intervalli di tolleranza nel valutare come le ponderazioni regionali e dei titoli differiscono dall'Indice, tuttavia non è previsto che ciò limiti la capacità del Fondo di ottenere rendimenti sostanzialmente differenti dall'Indice. L'Indice è concepito per replicare le performance di società immobiliari quotate e di Real Estate Investment Trust ("REIT") in tutto il mondo.

Il Fondo investirà, direttamente o tramite SFD, in titoli azionari o con caratteristiche azionarie, quali azioni ordinarie, depositary receipt o titoli di real estate investment trust (REIT). Il Fondo può investire in titoli in tutto lo spettro delle capitalizzazioni di mercato e in titoli emessi da emittenti situati in quelli che il Gestore degli investimenti considera mercati emergenti.

Potranno essere utilizzati derivati per coprire (gestire) il rischio e con finalità d'investimento (ad esempio per assumere un'esposizione a un titolo).

Il Fondo sosterrà alcune caratteristiche ambientali investendo almeno il 75% del patrimonio netto del Fondo in società e fondi comuni d'investimento immobiliare (REIT) con rating 1-3 per il criterio ambientale su una scala di valutazione interna da 1 a 5, dove 1 corrisponde alla valutazione più alta.

I criteri ambientali, sociali e di governance ("ESG") rappresentano una parte importante della modalità con cui il Gestore degli investimenti (sulla scorta del contributo di analisti interni in materia di ESG) valuta le idee nel settore immobiliare, in quanto ritiene che le caratteristiche di sostenibilità, le implicazioni sociali delle attività aziendali e la qualità della governance aziendale possano influenzare notevolmente il valore dei rendimenti conseguiti dagli azionisti in questo settore. Sebbene i fattori ESG siano tenuti in considerazione, essi non comportano necessariamente l'esclusione di un'azienda dall'universo degli investimenti.

Politica di distribuzione

Tutti i redditi attribuiti alla Categoria di azioni dal Fondo vengono reinvestiti.

Frequenza di negoziazione

Le azioni possono essere acquistate o vendute ogni giorno in conformità al Prospetto.

Investitori al dettaglio cui si intende commercializzare il prodotto

Il Fondo si rivolge a investitori al dettaglio generici con un orizzonte d'investimento a lungo termine, alla ricerca di un apprezzamento del capitale e in grado di far fronte a perdite in conto capitale. Gli investitori del Fondo dovrebbero essere disposti ad accettare, in normali condizioni di mercato, un elevato grado di volatilità del valore patrimoniale netto nel tempo. Il Fondo è adatto come investimento in un portafoglio ben diversificato.

Depositario

State Street Custodial Services (Ireland) Limited.

Ulteriori informazioni

Fare riferimento alla sezione "Altre informazioni rilevanti" riportata di seguito.

Quali sono i rischi e qual è il potenziale rendimento?

Indicatore di rischio



Rischio più basso

Rischio più alto



L'indicatore di rischio presuppone che il prodotto venga utilizzato per 5 anni.

In caso di rimborso anticipato dell'investimento, il rischio effettivo può variare in misura significativa e l'importo rimborsato può essere inferiore a quello investito.

Potrebbe non essere possibile ottenere un rimborso anticipato. Il rimborso anticipato potrebbe comportare costi aggiuntivi.

Potreste non essere in grado di vendere facilmente il prodotto o potreste doverlo vendere a un prezzo che influisce in misura significativa sull'importo rimborsato.

Performance Scenari

Le cifre riportate comprendono tutti i costi del prodotto in quanto tale, ma possono non comprendere tutti i costi da voi pagati al consulente o al distributore. Le cifre non tengono conto della vostra situazione fiscale personale, che può incidere anch'essa sull'importo del rimborso.

Il possibile rimborso dipenderà dall'andamento futuro dei mercati, che è incerto e non può essere previsto con esattezza.

Gli scenari sfavorevoli, moderati e favorevoli riportati sono illustrazioni basate sulla performance peggiore, media e migliore del prodotto e del parametro di riferimento idoneo negli ultimi 10 anni. Nel futuro i mercati potrebbero avere un andamento molto diverso.

Periodo di detenzione raccomandato:		5 anni	
Esempio di investimento:		10,000 USD	
		In caso di uscita dopo 1 anno	In caso di uscita dopo 5 anni
Scenari			
Minimo	Non esiste un rendimento minimo garantito. Potreste perdere il vostro intero investimento o parte di esso.		
Stress	Possibile rimborso al netto dei costi	1,250 USD	1,550 USD
	Rendimento medio per ciascun anno	-87.50%	-31.12%
Sfavorevole	Possibile rimborso al netto dei costi	7,130 USD	7,680 USD
	Rendimento medio per ciascun anno	-28.70%	-5.14%
Moderato	Possibile rimborso al netto dei costi	10,550 USD	13,620 USD
	Rendimento medio per ciascun anno	5.50%	6.37%
Favorevole	Possibile rimborso al netto dei costi	13,490 USD	17,720 USD
	Rendimento medio per ciascun anno	34.90%	12.12%

Lo scenario di stress indica quale potrebbe essere l'importo rimborsato in circostanze di mercato estreme.

Scenario sfavorevole: Questo tipo di scenario si è verificato per un investimento utilizzando un parametro di riferimento idoneo tra il 2021 e il 2024.

Scenario moderato: Questo tipo di scenario si è verificato per un investimento utilizzando un parametro di riferimento idoneo tra il 2015 e il 2020.

Scenario favorevole: Questo tipo di scenario si è verificato per un investimento utilizzando un parametro di riferimento idoneo tra il 2016 e il 2021.

Cosa accade se Wellington Luxembourg S.à r.l. non è in grado di corrispondere quanto dovuto?

Il patrimonio del Fondo è detenuto in custodia dal suo depositario. In caso di insolvenza della Società di Gestione, il patrimonio del Fondo in custodia presso il Depositario non sarà influenzato. Tuttavia, in caso di insolvenza del Depositario, o di un soggetto che agisce per suo conto, il Fondo può subire una perdita finanziaria. Tale rischio è comunque attenuato in una certa misura dal fatto che il Depositario è tenuto, per legge e per regolamento, a separare il proprio patrimonio dal patrimonio del Fondo. Il Depositario sarà inoltre responsabile nei confronti del Fondo e degli investitori per qualsiasi perdita derivante, fra l'altro, da sua negligenza, frode o incapacità intenzionale di adempiere adeguatamente ai suoi obblighi (fatte salve determinate limitazioni).

Non vi è alcun sistema di indennizzo o garanzia che vi protegga da un default del Depositario del Fondo.

Quali sono i costi?

La persona che fornisce consulenza sul PRIIP o che lo vende potrebbe addebitare altri costi, nel qual caso fornirà informazioni su tali costi, illustrandone l'impatto sull'investimento.

Andamento dei costi nel tempo

Le tabelle mostrano gli importi prelevati dall'investimento per coprire diversi tipi di costi. Tali importi dipendono dall'entità dell'investimento, dalla durata della detenzione del prodotto e dall'andamento del prodotto. Gli importi sono qui riportati a fini illustrativi e si basano su un importo esemplificativo dell'investimento e su diversi possibili periodi di investimento.

Si è ipotizzato quanto segue:

- nel primo anno recupero dell'importo investito (rendimento annuo dello 0%). Per il periodo di detenzione di 5 anni si è ipotizzato che il prodotto abbia la performance indicata nello scenario moderato
- 10,000.00 USD

	In caso di uscita dopo 1 anno	In caso di uscita dopo 5 anni
Costi totali	138 USD	906 USD
Incidenza annuale dei costi (*)	1.4%	1.4% ogni anno

(*) Dimostra come i costi riducano ogni anno il rendimento nel corso del periodo di detenzione. Ad esempio, se l'uscita avviene nel periodo di detenzione raccomandato, si prevede che il rendimento medio annuo sarà pari al 7.8% prima dei costi e al 6.4% al netto dei costi.

Una parte dei costi può essere condivisa con la persona che vende il prodotto per coprire i servizi che fornisce. L'importo verrà comunicato.

Queste cifre comprendono la commissione massima di distribuzione che la persona che vende il prodotto può addebitare. Questa persona vi informerà riguardo all'effettiva commissione di distribuzione.

Composizione dei costi

Costi una tantum di ingresso o di uscita		In caso di uscita dopo 1 anno
Costi di ingresso	Non addebitiamo una commissione di ingresso.	0 USD
Costi di uscita	Non addebitiamo una commissione di uscita per questo prodotto ma la persona che vende il prodotto può farlo.	0 USD
Costi correnti registrati ogni anno		
Commissioni di gestione e altri costi amministrativi o di esercizio	0.75% del valore dell'investimento all'anno. Si tratta di una stima basata sui costi effettivi dell'ultimo anno.	75 USD
Costi di transazione	0.63% del valore dell'investimento all'anno. Si tratta di una stima dei costi sostenuti per l'acquisto e la vendita degli investimenti sottostanti per il prodotto. L'importo effettivo varierà a seconda dell'importo che viene acquistato e venduto.	63 USD
Oneri accessori sostenuti in determinate condizioni		
Commissioni di performance	Per questo prodotto non si applicano le commissioni di performance.	0 USD

Per quanto tempo devo detenerlo? Posso ritirare il capitale prematuramente?

Periodo di detenzione raccomandato: 5 anni

Questo prodotto non ha un periodo di detenzione minimo richiesto, ma è concepito per investimenti a lungo termine. Dovreste avere quindi un orizzonte di investimento di almeno 5 anni.

La Società di gestione rimborserà le azioni di questo Fondo al prezzo di rimborso in ogni giorno di negoziazione. I rimborsi del Fondo in questione saranno effettuati al punto di valutazione del relativo giorno di negoziazione. Il prezzo si basa sul valore patrimoniale netto per azione di ciascuna categoria determinato al punto di valutazione. Le richieste di rimborso ricevute dopo il termine ultimo per la negoziazione saranno considerate come ricevute entro il termine ultimo di negoziazione successivo, salvo diverse disposizioni da parte della Società di gestione.

Contattare il proprio broker, consulente finanziario o distributore per informazioni su eventuali spese e oneri relativi alla vendita delle azioni.

Come presentare reclami?

Se si sceglie di investire nel Fondo e successivamente si presenta un reclamo al riguardo, al Gestore o a qualsiasi distributore del Fondo, è necessario contattare in primo luogo:

- l'Agente per i trasferimenti al numero +353 1 242 5452, via e-mail all'indirizzo WellingtonGlobalTA@statestreet.com
- il Gestore degli investimenti del Fondo per posta all'indirizzo 33, Avenue de la Liberté L-1931 Lussemburgo, Granducato di Lussemburgo.

Altre informazioni pertinenti

Per ulteriori informazioni in merito al Fondo, ad altre Categorie di azioni o ad altri Comparti del Fondo multicomparto e per richiedere il Prospetto informativo, l'ultima relazione annuale e le eventuali relazioni semestrali redatte successivamente, nonché i prezzi delle Azioni è possibile contattare per e-mail o telefonicamente l'Agente per i trasferimenti del Fondo. I dettagli di contatto sono riportate di seguito. Tali documenti sono redatti in lingua inglese e forniti gratuitamente.

Tel.: +353 1 242 5452

E-mail: WellingtonGlobalTA@statestreet.com

Sul sito www.eifs.lu/wellingtonmanagementfunds sono disponibili i seguenti servizi:

- informazioni su come effettuare gli ordini (sottoscrizione, riacquisto e rimborso) e su come vengono pagati i proventi del riacquisto e del rimborso;
- informazioni e accesso alle procedure e agli accordi relativi alla gestione dei diritti e dei reclami degli investitori;
- informazioni relative ai compiti svolti dai vari uffici su supporto durevole;
- l'ultimo prospetto di vendita, lo statuto, le relazioni annuali e semestrali, nonché i documenti contenenti le informazioni chiave per gli investitori.

Informazioni relative alla performance passata del prodotto negli ultimi 5 anni e ai calcoli dello scenario di performance precedente sono disponibili sul sito :

- https://docs.data2report.lu/documents/KID_PP/KID_annex_PP_Wellington_IE00BYL7MQ77_it.pdf.

- https://docs.data2report.lu/documents/KID_PS/KID_annex_PS_Wellington_IE00BYL7MQ77_it.pdf.

Il Prospetto, il documento contenente le informazioni chiave (KID), lo statuto, nonché le relazioni annuali e semestrali possono essere ottenuti gratuitamente e dietro semplice richiesta al Rappresentante e Agente per i pagamenti in Svizzera:

BNP PARIBAS, Paris, Zurich branch

Selnaustrasse 16

8002 Zurich

Svizzera