WELLINGTON MANAGEMENT®

Informazioni chiave per gli investitori

Wellington Management Funds (Ireland) plc

Il presente documento contiene le informazioni chiave di cui tutti gli investitori devono disporre in relazione a questo Fondo. Non si tratta di un documento promozionale. Le informazioni contenute nel presente documento, richieste dalla legge, hanno lo scopo di aiutarvi a capire la natura di questo Fondo e i rischi ad esso connessi. Si raccomanda di prenderne visione, in modo da operare una scelta informata in merito all'opportunità di investire.

Wellington Global Property Fund

USD D AccU

Wellington Global Property Fund (il "Fondo") un Fondo di Wellington Management Funds (Ireland) plc (la "Società")

ISIN: IE00BKPTXP72

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

OBIETTIVI E POLITICA DI INVESTIMENTO

- Il Fondo mira a conseguire rendimenti totali a lungo termine (apprezzamento del capitale e reddito).
- Il Fondo sarà gestito attivamente e investirà principalmente in società a livello globale, con attività in o correlate allo sviluppo, alla gestione, ai servizi e/o al possedimento di immobili. 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 può investire anche in altre società che hanno una notevole esposizione al settore immobiliare in quanto proprietari di beni 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 componenti: tendenze macroeconomiche (che influenzano l'offerta e la domanda di beni immobili all'interno delle regioni), aspettative dei mercati dei capitali (aspettative di rendimento delle società nei mercati azionari generali e a reddito fisso) e tendenze del mercato immobiliare privato (comprendendo l'impatto degli investimenti dei 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.
- Il FTSE EPRA Nareit Developed Index ("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 ad un titolo).
- Il Fondo sosterrà alcune caratteristiche ambientali investendo almeno il 75% del Fondo in società e fondi comuni d'investimento immobiliare (REIT) con rating 1-3 per il criterio Ambientale su una scala di rating interna da 1 a 5, dove 1 corrisponde al rating migliore.
- 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.
- Tutti i redditi attribuiti alla Classe di azioni dal Fondo vengono reinvestiti.
- Le azioni possono essere acquistate o vendute ogni giorno in conformità al Prospetto informativo.
- Questo Comparto potrebbe non essere indicato per gli investitori che prevedono di ritirare il proprio capitale entro cinque anni.

Per ulteriori dettagli su obiettivi e politica d'investimento, si rimanda al Prospetto informativo.

PROFILO DI RISCHIO E RENDIMENTO

< RISCHIO PIÙ BASSO
< Rendimenti potenzialmente più bassi

RISCHIO PIÙ ELEVATO >
Rendimenti potenzialmente più elevati >

1	2	3	4	5	**6**	7

L'indicatore non è una misura del rischio di perdita del capitale, bensì dei rialzi e ribassi precedenti del valore del Fondo. Si basa sui dati storici e non rappresenta un indicatore affidabile del profilo di rischio futuro del Fondo. Qualora il Fondo sia operativo da meno di 5 anni, per creare l'indicatore è possibile utilizzare un andamento storico rappresentativo, come per esempio un indice o una Classe di azioni simile.

- L'indicatore può variare nel tempo e non costituisce un obiettivo o una garanzia.
- L'appartenenza alla categoria più bassa non garantisce un investimento esente da rischi.
- Il Fondo è classificato nella categoria 6 poiché, negli ultimi 5 anni, i rendimenti medi hanno presentato una variazione annuale pari o superiore al 15% e inferiore al 25%.

RISCHI SOSTANZIALI PERTINENTI AL FONDO CHE NON VENGONO RILEVATI COMPLETAMENTE DALL'INDICATORE:

CAPITALE: i mercati degli investimenti sono soggetti a rischi economici, normativi, del sentiment di mercato e politici che possono determinare una perdita inattesa del capitale.

CONCENTRAZIONE: la concentrazione degli investimenti nei medesimi titoli, settori, aree economiche o regioni geografiche può avere un impatto sulla performance.

CONTROPARTE: gli istituti con cui il Fondo negozia o investe, o ai quali possono essere affidate le attività, possono diventare inadempienti rispetto ai loro obblighi, condizionando potenzialmente la capacità operativa o il valore dell'investimento.

VALUTA: il valore del Fondo può essere influenzato dalle variazioni dei tassi di cambio. Se privo di copertura, il rischio di cambio può esporre il Fondo a una significativa volatilità.

DERIVATI: l'eventuale ricorso a derivati può comportare rischi specifici quali rischi legati a problemi operativi, complessità e valutazioni.

COPERTURA: qualsiasi strategia di copertura finanziaria tramite derivati potrebbe non raggiungere una protezione perfetta.

LIQUIDITÀ: il Fondo può investire in titoli che sono meno liquidi e potrebbero essere più difficili da acquistare o vendere in modo tempestivo e puntuale e/o al valore equo.

OPERATIVO: l'impatto di eventuali interruzioni nei sistemi e nelle procedure interne e di eventuali errori umani.

TITOLI IMMOBILIARI: I titoli immobiliari possono essere soggetti alla natura ciclica dei valori immobiliari, al rischio legato alle condizioni economiche generali e locali, ad un'edificazione eccessiva o ad un aumento della concorrenza, alle tendenze demografiche, ad un aumento dei tassi d'interesse e ad altri fattori del mercato dei capitali immobiliari.

SOSTENIBILITÀ: un rischio di sostenibilità può essere definito come un evento o una condizione ambientale, sociale o di governance che, qualora si verificasse, potrebbe causare un impatto negativo sostanziale, effettivo o potenziale, sul valore di un investimento. Ulteriori informazioni su rischi di sostenibilità specifici sono disponibili nel prospetto del Fondo.

Per una descrizione più dettagliata dei fattori di rischio cui è soggetto il Fondo si rimanda alla sezione "Risk Factors" del Prospetto informativo.

SPESE

Le spese a carico degli investitori vengono utilizzate per coprire i costi di gestione del Fondo, compresi i relativi costi di commercializzazione e distribuzione. Tali spese riducono la crescita potenziale dell'investimento.

SPESE UNA TANTUM PRELEVATE PRIMA O DOPO L'INVESTIMENTO	
Spesa di sottoscrizione	5.00%
Spesa di rimborso	0.00%

Percentuale massima che può essere prelevata dal vostro capitale prima che venga investito / prima che il rendimento dell'investimento venga distribuito. Separatamente, il proprio consulente finanziario o intermediario può addebitarvi una commissione per l'operazione.

SPESE PRELEVATE DAL FONDO SU BASE ANNUA	
Spese correnti	1.50%

SPESE PRELEVATE DAL FONDO IN DETERMINATE CONDIZIONI SPECIFICHE	
Commissioni legate al rendimento	N.D.

Le spese correnti si basano sulle spese per il periodo di 12 mesi conclusosi a dicembre 2021. Questo importo può variare di anno in anno.

Il dato relativo alle spese correnti esclude i costi delle operazioni del Fondo, salvo in caso di commissioni di deposito e spese di sottoscrizione/rimborso pagate dal Fondo quando si acquistano o vendono Azioni di un altro organismo d'investimento collettivo.

La spesa di sottoscrizione riportata nella sezione "Spese una tantum" e la commissione di conversione delle azioni dell'1% rappresentano l'importo massimo che può essere dedotto dalla sottoscrizione da parte del vostro consulente finanziario o intermediario prima dell'investimento. Si consiglia agli investitori di consultare il proprio consulente finanziario o intermediario in merito all'effettiva spesa di sottoscrizione e ad altre commissioni di transazione dovute al proprio consulente finanziario o intermediario.

Per una descrizione più dettagliata delle spese a cui è soggetto il Fondo si rimanda alla sezione "Charges and Expenses" del Prospetto informativo.

RENDIMENTI OTTENUTI NEL PASSATO

- I risultati passati non sono indicativi dei risultati futuri.
- Le performance delle Classi di azioni sono espresse come variazione percentuale del valore patrimoniale netto della Classe di azioni alla fine di ogni esercizio, rettificata in base al reinvestimento delle eventuali distribuzioni dichiarate nel corso dell'esercizio. Le performance sono riportate al netto della deduzione delle spese correnti. Le eventuali tasse o le spese di sottoscrizione/rimborso che possono derivare da un investimento in questa Classe di azioni sono escluse dal calcolo.
- Anno di lancio della Classe di azioni: 2020.
- Il grafico illustra i risultati annuali in USD.
- La Classe di azioni non è gestita con riferimento a un Indice.

INFORMAZIONI PRATICHE

BANCA DEPOSITARIA: State Street Custodial Services (Ireland) Limited.

ULTERIORI INFORMAZIONI: per ulteriori informazioni in merito al Fondo, ad altre Classi 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 Quote è possibile contattare telefonicamente o tramite e-mail l'Agente per i trasferimenti del Fondo. I dettagli di contatto sono riportati di seguito. I documenti sono gratuiti e redatti in lingua inglese.

Tel.: +353 1 242 5452
E-mail: WellingtonGlobalTA@statestreet.com

PASSIVITÀ SEPARATE: Per legge le attività e le passività di ciascun Fondo sono separate da quelle degli altri Fondi. Ciascun Fondo è pertanto responsabile unicamente delle proprie passività.

DIRITTI DI CONVERSIONE: gli investitori possono passare da una Categoria di azioni o Fondo a un altro conformemente a determinate condizioni specificate nel Prospetto.

LEGISLAZIONE FISCALE: La legislazione fiscale dello Stato di origine della Società può avere un impatto sulla posizione fiscale personale dell'investitore.

DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ: Wellington Luxembourg S.à r.l. può essere ritenuta responsabile esclusivamente sulla base delle dichiarazioni contenute nel presente documento che risultano fuorvianti, inesatte o incoerenti rispetto alle corrispondenti parti del Prospetto informativo del Fondo a ombrello.

INFORMAZIONI SULLA SOCIETÀ: Il presente documento descrive una Classe di azioni di un Fondo della Società, mentre il Prospetto informativo e le relazioni annuali sono riferite all'intera Società, indicata all'inizio del documento.

SWING PRICING: il Fondo può subire una diluizione del Valore patrimoniale netto, nel caso in cui gli investitori acquistino o vendano Azioni a un prezzo che non tiene conto dei costi di negoziazione dei conti. Al fine di compensare questo effetto, viene attualmente adottato un meccanismo parziale di swing pricing, a tutela degli interessi degli Azionisti.

POLITICA PER LE REMUNERAZIONI: una copia della politica per le remunerazioni della Società e delle relative prassi è reperibile sul sito http://sites.wellington.com/KIIDS_wmf/. Una copia cartacea è disponibile gratuitamente su richiesta.