

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 DL AccU

Un comparto di Wellington Management Funds (Ireland) plc (il "Fondo multicomparto")

Ideatore di prodotti d'investimento al dettaglio e assicurativi preassemblati (PRIIP): Wellington Luxembourg S.à r.l.

ISIN: IE00BMTS4176

Sito web: <https://www.wellington.com/KIDS>

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.à r.l. è nominata società di gestione del Fondo multicomparto ed è autorizzata in Lussemburgo e regolamentata dalla Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF).

Data di realizzazione del documento contenente le informazioni chiave: 21/03/2025

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") (la "Categoria di azioni"), che fa parte del Fondo multicomparto, una società di investimento di tipo aperto a capitale variabile (société d'investissement à capital variable), e che si qualifica come organismo d'investimento collettivo in valori mobiliari (OICVM) ai sensi della Direttiva 2009/65/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 13 luglio 2009 e successive modifiche.

Termine

Il Fondo multicomparto e il Fondo non hanno un termine o una scadenza prestabiliti. Fatti salvi i diritti di estinzione degli amministratori del Fondo multicomparto, come indicato nella sezione "Estinzione dei Fondi" del prospetto del Fondo multicomparto (il "Prospetto"), non è possibile procedere automaticamente all'estinzione del Fondo. La società di gestione del Fondo multicomparto (la "Società di gestione") non può unilateralmente procedere all'estinzione del Fondo.

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 (il "Gestore degli investimenti") utilizza ampi intervalli di tolleranza nel valutare come le ponderazioni regionali e dei titoli differiscono dall'Indice, tuttavia ciò non dovrebbe limitare 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.

I derivati possono essere utilizzati per coprire (gestire) il rischio, per finalità di investimento (ad esempio per acquisire esposizione a un titolo) e per gestire il Fondo in modo più efficiente.

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

Gli eventuali redditi attribuiti alla Categoria di azioni dal Fondo vengono reinvestiti.

Frequenza di contrattazione

Le azioni possono essere acquistate o vendute ogni giorno in conformità al prospetto del Fondo multicomparto (il "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.

Conversioni

Potete richiedere la conversione delle vostre azioni in azioni di un'altra classe/un altro comparto del Fondo multicomparto, a condizione che siano soddisfatti i criteri di investimento in tale altra classe. Il Fondo non addebiterà alcuna spesa di conversione, ma il consulente o l'intermediario finanziario potrebbe addebitarvi una commissione. I costi di terzi non sono riportati di seguito. Per ulteriori informazioni sul diritto di conversione, vi invitiamo a consultare il Prospetto.

Depositario

State Street Custodial Services (Ireland) Limited (il "Depositario").

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.

L'indicatore sintetico di rischio è una guida al livello di rischio di questo prodotto rispetto ad altri prodotti. Mostra con che probabilità il prodotto subirà una perdita a causa dei movimenti sui mercati o perché non siamo in grado di ripagare gli investitori.

Al Fondo è stato attribuito un punteggio di 4 su 7, ovvero una classe di rischio media. Le potenziali perdite derivanti dalla performance futura sono, quindi, valutate a un livello medio. Condizioni di mercato sfavorevoli potrebbero avere un impatto sul valore dell'investimento.

Siate consapevoli del rischio valutario. Riceverete i pagamenti in una valuta diversa; pertanto il rendimento finale che otterrete dipenderà dal tasso di cambio tra le due valute. Questo rischio non è considerato nell'indicatore mostrato sopra.

Si prega di fare riferimento al Prospetto per i dettagli completi su qualsiasi altro rischio rilevante per il fondo non incluso nell'indicatore sintetico di rischio, come il rischio di liquidità, il rischio sostenibilità e il rischio operativo.

Questo prodotto non include alcuna protezione dall'andamento futuro dei mercati; pertanto potreste perdere il vostro intero investimento o parte di esso.

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	Possibile rimborso al netto dei costi	1 220 USD	2 570 USD
	Rendimento medio per ciascun anno	-87.80%	-23.79%
Stress	Possibile rimborso al netto dei costi	6 790 USD	7 500 USD
	Rendimento medio per ciascun anno	-32.10%	-5.59%
Sfavorevole	Possibile rimborso al netto dei costi	10 080 USD	10 900 USD
	Rendimento medio per ciascun anno	0.80%	1.74%
Moderato	Possibile rimborso al netto dei costi	12 840 USD	15 630 USD
	Rendimento medio per ciascun anno	28.40%	9.34%
Favorevole	Possibile rimborso al netto dei costi		
	Rendimento medio per ciascun anno		

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 2017 e il 2022.

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?

Le attività del Fondo sono detenute 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'insolvenza 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 USD

	In caso di uscita dopo 1 anno	In caso di uscita dopo 5 anni
Costi totali	619 USD	2 198 USD
Incidenza annuale dei costi (*)	6.2%	3.8% 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 5.5% prima dei costi e al 1.7% 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	3.00% dell'importo pagato al momento della sottoscrizione dell'investimento. Sono compresi i costi di distribuzione del 3.00% dell'importo investito. Questa è la cifra massima che può essere addebitata. La persona che vende il prodotto vi informerà del costo effettivo.	Fino a 300 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	2.55% del valore dell'investimento all'anno. Si tratta di una stima basata sui costi effettivi dell'ultimo anno.	255 USD
Costi di transazione	0.64% 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.	64 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.

Il Fondo multicomparto 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 decidete di effettuare investimenti nel Fondo e desiderate successivamente presentare un reclamo inerente all'investimento, 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 o via e-mail all'indirizzo WellingtonGlobalTA@statestreet.com

- la Società di gestione a mezzo posta all'indirizzo 33, Avenue de la Liberté L-1931 Luxembourg, 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, 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, come previsto dalla legge. I dettagli di contatto sono riportate di seguito. I documenti, redatti in lingua inglese, sono disponibili gratuitamente presso la sede legale della Società di gestione: 33, Avenue de la Liberté L-1931 Luxembourg, Granducato di Lussemburgo. Il Prospetto e le relazioni periodiche sono redatti per l'intero Fondo multicomparto.

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/Wellington/KID_PP/KID_annex_PP_IE00BMTS4176_it.pdf

- https://docs.data2report.lu/documents/Wellington/KID_PS/KID_annex_PS_IE00BMTS4176_it.pdf