WELLINGTON MANAGEMENT®

Document d'Informations Clés

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

Wellington Global Property Fund

USD D AccU

Un fonds de Wellington Management Funds (Ireland) plc (la « Société »)

Société de gestion : Wellington Luxembourg S. à r. l.

ISIN: IE00BKPTXP72

Site Web : http://sites.wellington.com/KIIDS_wmf/

Appelez le +353 1242 5452 pour plus d'informations

La Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) est chargée de superviser Wellington Luxembourg S. à r. l. en ce qui concerne ce document d'informations clés.

Ce PRIIP est autorisé en Irlande.

Wellington Luxembourg S.à r.l. est autorisée au Luxembourg et réglementée par la Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF).

Date de production du DIC :01/01/2023

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre

En quoi consiste ce produit?

Type

Le Produit est une action du Sous-fonds Wellington Global Property Fund (le « Fonds ») qui fait partie de Wellington Management Funds (Ireland) plc (le « Fonds parapluie »), une société d'investissement ouvert à capital variable et à passif séparé entre les Fonds constituée sous le numéro d'enregistrement 267944 et qui est autorisée en Irlande en tant qu'OPCVM conformément au Règlement.

Durée

Le Fonds parapluie et le Fonds n'ont pas de durée ni de période d'échéance fixes, mais la Société de gestion, avec l'approbation du Dépositaire, a le droit de donner avis de la dissolution du Fonds parapluie multiples à tout moment. Si la Société de gestion considère que des changements dans les environnements politiques, économiques, militaires, réglementaires ou commerciaux, ou des réductions de l'échelle des actifs nets totaux d'un Fonds compromettent la gestion efficace d'un Fonds, la Société de gestion est habilitée à liquider le Fonds à tout moment.

Objectifs

Le Fonds cherche à générer des rendements totaux à long terme (appréciation du capital et revenus).

Le Fonds sera activement géré et investira principalement dans des sociétés du monde entier ayant des activités dans le développement, l'exploitation, les services et/ou la détention immobilière ou dans des activités connexes. Le Gestionnaire d'investissement cherchera à investir dans des sociétés de développement résidentiel, de logement, de logement multifamilial, d'immobilier pour particulier, de bureau et de services immobiliers. Le Fonds peut également investir dans d'autres sociétés fortement exposées à l'immobilier via la détention d'actifs immobiliers. Le Fonds n'achète pas directement des biens immobiliers.

L'approche d'investissement est basée sur une recherche indépendante de type « bottom-up », combinée à une analyse de type « top-down » du marché de l'immobilier, dans le but d'identifier des sociétés considérées comme ayant des paramètres d'évaluation attrayants, des équipes de gestion menant une stratégie d'investissement rigoureuse, des sociétés aptes à fournir des niveaux élevés de croissance des loyers et d'occupation par rapport au marché de l'immobilier, ainsi qu'un bilan solide permettant de financer une croissance externe future et d'augmenter les dividendes. L'analyse de type « top-down » repose sur trois composantes importantes : les tendances macroéconomiques (celles qui ont une incidence sur l'offre et la demande en immobilier au niveau des régions), les attentes des marchés financiers (les perspectives de rendement des sociétés sur les marchés d'actions et marchés des titres à revenu fixe dans leur ensemble), et les tendances sur les marchés immobiliers privés (comprendre l'impact sur les sociétés immobilières publiques des investissements sur les marchés privés). Généralement, les pondérations géographiques et sectorielles sont davantage influencées par le processus de sélection de titres de type « bottom-up », bien qu'elles soient également impactées par l'évaluation de type « top-down » du marché de l'immobilier.

L'Indice FTSE EPRA Nareit Developed (l'« Indice »), qui est susceptible d'être pris en compte lors de la constitution du portefeuille, est utilisé à des fins de comparaison des performances. Les titres du Fonds peuvent entrer dans la composition de l'Indice, mais leur pondération devrait varier. Le Gestionnaire d'investissement peut s'accorder de grandes marges de tolérance pour décider de la mesure dans laquelle la pondération des régions et des titres varie par rapport à l'Indice. Cependant, cela ne devrait pas s'opposer à ce que le Fonds dégage des rendements significativement différents de ceux de l'Indice. L'Indice est conçu pour répliquer la performance des sociétés immobilières et des Sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) dans le monde entier.

Le Fonds investira, directement ou via des IFD, dans des titres de participation ou d'autres titres présentant des caractéristiques similaires, comme des actions ordinaires, des titres en dépôt ou des titres dans des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC). Le Fonds peut investir dans des titres de toutes capitalisations boursières et dans des titres émis par des émetteurs de pays que le Gestionnaire d'investissement considère comme des marchés émergents.

Les instruments dérivés peuvent être utilisés pour couvrir (gérer) le risque et à des fins d'investissement (telles que l'exposition à un titre).

Le Fonds privilégiera certaines caractéristiques environnementales en investissant au moins 75% du Fonds dans des sociétés et des REIT dont la notation environnementale est comprise entre 1 et 3, sur une échelle de notation interne allant de 1 à 5, où 1 correspond au meilleur score.

Les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) occupent une place importante dans la façon dont le Gestionnaire d'investissement (avec l'apport d'analystes ESG externes) évalue les possibilités d'investissement dans l'immobilier, car il est d'avis que les caractéristiques de durabilité, les répercussions sociales des activités et la qualité de la gouvernance d'entreprise peuvent avoir une incidence importante sur la valeur des rendements pour les actionnaires dans ce secteur. Bien que les facteurs ESG soient pris en compte, ils n'entraînent pas nécessairement l'exclusion d'une société de l'univers d'investissement.

Politique de revenu

Tout revenu attribué à la catégorie d'Actions par le Fonds est réinvesti.

Fréquence des transactions

Des actions peuvent être achetées ou vendues quotidiennement, conformément au Prospectus.

Investisseurs de détail visés

Le Fonds s'adresse aux principaux investisseurs de détail avec un horizon d'investissement à long terme, qui recherchent l'appréciation du capital et sont en mesure de supporter une perte de capital. L'investisseur doit être disposé à accepter, en conditions normales de marché, un degré de volatilité de la valeur nette des actifs pouvant être occasionnellement élevé. Le Fonds convient en tant que placement dans un portefeuille bien diversifié.

Dépositaire

State Street Custodial Services (Ireland) Limited

Informations complémentaires

Veuillez vous reporter à la section « Autres informations pertinentes » ci-dessous.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter?

Indicateur de risque



Risque le plus faible **Risque le plus élevé**



L'indicateur de risque suppose que vous conservez le produit pendant 5 années.

Le risque réel peut varier de manière considérable si vous encaissez une somme prématurément et vous pouvez récupérer moins que la mise initiale.

Il se peut que vous ne puissiez pas encaisser une somme prématurément. Vous devrez peut-être payer des frais supplémentaires importants pour encaisser un montant prématurément.

Vous pouvez ne pas être en mesure de vendre votre produit facilement ou vous pouvez être dans l'obligation de vendre à un prix qui a un impact significatif sur le montant que vous obtenez en retour.

L'indicateur synthétique de risque (ISR) sert de guide pour le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres produits. Il montre à quel point il est probable que le produit perde de l'argent en raison des mouvements sur les marchés ou parce que nous ne sommes pas en mesure de vous payer.

Nous avons classé ce Fonds dans la classe de risque 4 sur 7, soit une classe de risque moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futures performances se situent à un niveau moyen. Si la situation venait à se détériorer sur les marchés, la valeur de votre investissement pourrait en être affectée.

Soyez conscient du risque de change. Vous percevrez des paiements dans une autre devise, de sorte que le rendement final que vous obtiendrez dépendra du taux de change entre les deux devises. Ce risque n'est pas pris en compte dans l'indicateur ci-dessus.

Veuillez vous reporter au Prospectus pour obtenir des détails complets sur tout autre risque important pour le fonds qui n'est pas inclus dans l'Indicateur synthétique de risque (ISR), comme le risque de liquidité, de durabilité et d'exploitation.

Ce produit n'inclut aucune protection contre les performances futures du marché, vous pourriez donc perdre une partie ou la totalité de votre investissement.

Scénarios de performance

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais peuvent ne pas inclure tous les coûts que vous payez à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, modéré et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne du produit et l'indice de référence pertinent au cours des 10 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Période de détention recommandée:		**5 ans**	
Exemple d'investissement:		**10,000 USD**	
		Si vous sortez après 1 an	**Si vous sortez après 5 ans**
Scénarios			
Minimum	Il n'y a pas de rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre une partie ou la totalité de votre investissement.		
Tensions	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	1,160 USD	1,460 USD
	Rendement annuel moyen	-88.40%	-31.94%
Défavorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	7,060 USD	6,600 USD
	Rendement annuel moyen	-29.40%	-7.97%
Intermédiaire	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	10,170 USD	13,610 USD
	Rendement annuel moyen	1.70%	6.36%
Favorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	12,790 USD	16,190 USD
	Rendement annuel moyen	27.90%	10.12%

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.
Scénario défavorable : Ce type de scénario s'est produit pour un investissement suivant un indice de référence, comme indiqué dans le prospectus, entre 2021 et 2022.
Scénario intermédiaire : Ce type de scénario s'est produit pour un investissement suivant un indice de référence, comme indiqué dans le prospectus, entre 2014 et 2019.
Scénario favorable : Ce type de scénario s'est produit pour un investissement suivant un indice de référence, comme indiqué dans le prospectus, entre 2016 et 2021.

Que se passe-t-il si Wellington Luxembourg S.à r.l. n'est pas en mesure d'effectuer les versements?

Les actifs du Fonds sont gardés par son dépositaire. En cas d'insolvabilité de la Société de gestion, les actifs du Fonds sous la garde du Dépositaire ne seront pas affectés. Toutefois, en cas d'insolvabilité du Dépositaire ou d'une personne agissant en son nom, le Fonds peut subir une perte financière. Cependant, ce risque est atténué dans une certaine mesure par le fait que le Dépositaire est tenu par la loi et la réglementation de séparer ses propres actifs des actifs du Fonds. Le Dépositaire sera également tenu pour responsable envers le Fonds et les investisseurs de toute perte résultant, entre autres, de sa négligence, d'une fraude ou d'un manquement intentionnel dans la bonne exécution de ses obligations (sous réserve de certaines limitations).

Il n'existe pas de régime de compensation ou de garantie vous protégeant contre une défaillance du dépositaire du Fonds.

Que va me coûter cet investissement?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- Qu'au cours de la première année, vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour la période de détention de 5 ans, le produit évoluerait de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire
- 10,000.00 USD

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans
Coûts totaux	681 USD	1,964 USD
Incidence des coûts annuels (*)	6.8%	2.9% Chaque année

(*) Cela indique dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, cela montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 9.3 % avant déduction des coûts et de 6.4 % après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Ces chiffres comprennent les coûts de distribution maximaux que la personne vous vendant le produit peut vous facturer. Cette personne vous informera des coûts de distribution réels.

Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	5.00 % du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Cela comprend des coûts de distribution de 5.00 % du montant investi. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	Jusqu'à 500 USD
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de frais de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	0 USD
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1.50 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	150 USD
Coûts de transaction	0.31 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	31 USD
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	Il n'y a pas de commission de performance pour ce produit.	0 USD

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée?

Période de détention recommandée: 5 ans

Ce produit ne comprend pas de période de détention minimale requise mais est conçu pour un investissement à long terme ; vous devriez avoir un horizon d'investissement d'au moins 5 années.

La Société de gestion rachètera les actions de ce Fonds au prix de rachat à chaque jour de transaction. Les rachats du Fonds applicable seront effectués au moment de l'évaluation le jour de transaction concerné. Le prix est basé sur la valeur nette des actifs par action de chaque catégorie déterminée au moment de l'évaluation. Les demandes de rachat reçues après la date limite de transaction seront traitées comme ayant été reçues avant la date limite de transaction suivante, sauf disposition contraire convenue par la Société de gestion.

Veuillez communiquer avec votre courtier, votre conseiller financier ou votre distributeur pour obtenir des renseignements sur les coûts et les frais liés à la vente des actions.

Comment puis-je formuler une réclamation?

Si vous choisissez d'investir dans le Fonds et que vous avez par la suite une plainte à son sujet, à propos du Gestionnaire ou de tout autre distributeur du Fonds, vous devez en premier lieu contacter :

- L'Agent de transfert par téléphone au +353 1 242 5452, par courriel à l'adresse WellingtonGlobalTA@statestreet.com
- le Gestionnaire de fonds d'investissement par courrier à l'adresse 33, Avenue de la liberté L-1931 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg.

Autres informations pertinentes

Des informations complémentaires sur le Fonds ou sur d'autres catégories d'Actions ou le Fonds du Fonds parapluie, y compris le Prospectus, le rapport annuel le plus récent, les éventuels rapports semestriels ultérieurs et le prix des Parts, peuvent être obtenues par courriel ou par téléphone auprès de l'Agent de transfert du Fonds. Vous trouverez les coordonnées ci-dessous. Ces documents sont disponibles en anglais sans frais.

Tél. : +353 1 242 5452

C Curriel : WellingtonGlobalTA@statestreet.com

Les installations suivantes sont disponibles sur www.eifs.lu/wellingtonmanagementfunds :

• Informations sur la façon dont les commandes (souscription, remboursement et rachat) peuvent être effectuées et la façon dont les produits de remboursement et de rachat sont payés ;

• informations et accès aux procédures et aux arrangements relatifs aux droits des investisseurs et au traitement des plaintes ;

• informations relatives aux tâches effectuées par les installations sur un support durable ;

• le prospectus de vente le plus récent, les statuts, les rapports annuels et semestriels, ainsi que les documents d'informations clés pour l'investisseur.

Vous trouverez des informations sur les scénarios de performance du produit au cours des 5 dernières années et sur les calculs des scénarios de performances précédents sur :

- https://docs.data2report.lu/documents/KID_PP/KID_annex_PP_Wellington_IE00BKPTXP72_fr.pdf.
- https://docs.data2report.lu/documents/KID_PS/KID_annex_PS_Wellington_IE00BKPTXP72_fr.pdf.