

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de ce Fonds. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce Fonds et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.

## Wellington Global Property Fund

USD S AccU

Wellington Global Property Fund (le « Fonds »), un fonds de Wellington Management Funds (Ireland) plc (la « Société »)

ISIN : IE00BYL7MQ77

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

### OBJECTIFS ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

- Le Compartiment cherche à générer des rendements totaux à long terme (appréciation du capital et revenus).
- Le Compartiment 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 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 Compartiment peut également investir dans d'autres sociétés fortement exposées à l'immobilier via la détention d'actifs immobiliers. Le Compartiment n'achète pas directement des biens immobiliers.
- L'approche d'investissement est basée sur une recherche indépendante ascendante, combinée à une analyse descendante 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 descendante 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 ascendant, bien qu'elles soient également impactées par l'évaluation descendante du marché de l'immobilier.
- L'indice FTSE EPRA Nareit Developed Index (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 Compartiment peuvent être des composantes de l'Indice, sans nécessairement présenter la même pondération. Le Gestionnaire financier 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

- Compartiment 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 Compartiment 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 Compartiment 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 Compartiment privilégiera certaines caractéristiques environnementales en investissant au moins 75 % du Compartiment 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 sont pris en compte, ils n'entraînent pas nécessairement l'exclusion d'une société de l'univers d'investissement.
- Tout revenu alloué à une Catégorie d'actions du Fonds est réinvesti.
- Des actions peuvent être achetées ou vendues quotidiennement conformément au Prospectus.
- Ce Fonds pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport dans les 5 ans.

Des informations complètes sur les objectifs et la politique d'investissement figurent dans le Prospectus.

### PROFIL DE RISQUE ET DE RENDEMENT

#### < À RISQUE PLUS FAIBLE

< À rendement généralement plus faible

#### À RISQUE PLUS ÉLEVÉ >

À rendement généralement plus élevé >



L'indicateur mesure non pas le risque de perte de capital, mais les hausses et les baisses antérieures de la valeur du Fonds. Il se fonde sur des données historiques et n'est pas nécessairement représentatif du profil de risque futur du Fonds. Si le Fonds a été lancé il y a moins de 5 ans, un historique représentatif, tel que celui d'une Catégorie d'actions ou d'un indice comparable, peut avoir été utilisé pour créer l'indicateur.

- L'indicateur peut changer au fil du temps et ne saurait constituer un objectif ou une garantie.
- La catégorie la plus basse n'est pas synonyme d'investissement sans risque.
- Le Fonds est classé dans la catégorie 6 car, au cours des cinq dernières années, les variations annuelles moyennes des performances se sont inscrites entre 15 % et 25 %.

#### RISQUES MATÉRIELS LIÉS AU FONDS QUI NE SONT PAS COMPLÈTEMENT PRIS EN COMPTE PAR L'INDICATEUR :

**CAPITAL** : Les marchés d'investissements sont soumis à des risques économiques, réglementaires, politiques et liés au sentiment du marché, susceptibles de provoquer des pertes de capital imprévues.

**CONCENTRATION** : La concentration des investissements au sein de titres, de secteurs ou d'activités, ou de régions géographiques peut avoir un impact sur la performance.

**CONTREPARTIE** : Les institutions avec lesquelles le Fonds peut négocier ou investir, ou auprès desquelles les actifs peuvent être confiés, peuvent faillir à leurs obligations, ce qui pourrait avoir des répercussions sur la capacité opérationnelle ou

la valeur de votre investissement.

**DEVISE** : La valeur du Fonds peut être impactée par les fluctuations des taux de change. En raison du risque de change, le Fonds peut être sujet à une importante volatilité.

**INSTRUMENTS DÉRIVÉS** : Des risques spécifiques, tels que des problèmes opérationnels, de complexité et de valorisation, peuvent découler de l'éventuelle utilisation des instruments dérivés.

**COUVERTURE** : Toute stratégie de couverture impliquant le recours à des instruments dérivés pourrait ne pas garantir une couverture parfaite.

**LIQUIDITÉ** : Le Fonds peut investir dans des titres qui sont moins liquides et pourraient être plus difficiles à acheter ou vendre en temps opportun et/ou à leur juste valeur.

**OPÉRATIONNEL** : L'impact de pannes des systèmes, des procédures internes et de l'erreur humaine.

**TITRES IMMOBILIERS** : Les titres immobiliers peuvent être influencés par la nature cyclique des valeurs dans le domaine immobilier, le risque lié aux conditions économiques générales et locales, la surconstruction et une concurrence croissante, les tendances démographiques, l'augmentation des taux d'intérêt et toutes autres influences des marchés de capitaux immobiliers.

**DURABILITÉ** : Un Risque en matière de durabilité peut être défini comme un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur d'un investissement. De plus amples informations sur les Risques spécifiques en matière de durabilité sont disponibles dans le prospectus du Compartiment.

La section « Facteurs de risques » du Prospectus comporte une description plus détaillée des facteurs de risque applicables au Fonds.

## FRAIS

Les frais que vous payez servent à couvrir les coûts d'exploitation du Fonds, y compris ses coûts de commercialisation et de distribution. Ces frais réduisent la croissance potentielle de votre investissement.

| FRAIS PONCTUELS PRÉLEVÉS AVANT OU APRÈS INVESTISSEMENT |       |
|--|-------|
| Frais d'entrée   | 0.00% |
| Frais de sortie  | 0.00% |

Le pourcentage indiqué est le maximum pouvant être prélevé sur votre capital avant qu'il ne soit investi/que le revenu de votre investissement ne vous soit distribué. Séparément, votre conseiller financier ou intermédiaire peut vous demander de payer une commission de transaction.

| FRAIS PRÉLEVÉS PAR LE FONDS SUR UNE ANNÉE |       |
|---|-------|
| Frais courants                            | 0.75% |

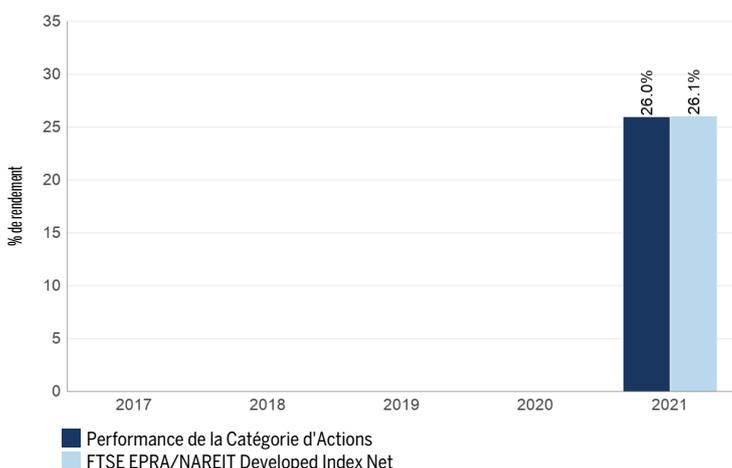
| FRAIS PRÉLEVÉS PAR LE FONDS DANS CERTAINES CIRCONSTANCES |     |
|--|-----|
| Commission de performance                                | S/O |

Le montant des frais courants se fonde sur les frais pour la période de 12 mois terminée en décembre 2021. Ce montant peut varier d'un exercice à l'autre.

Le montant des frais courants ne tient pas compte des coûts des opérations de Compartiment, sauf si le Compartiment acquitte des frais d'entrée/de sortie lorsqu'il achète ou vend des Actions d'un autre organisme de placement collectif.

La section « Frais et charges » du Prospectus comporte une description plus détaillée des frais applicables au Fonds.

## PERFORMANCES PASSÉES



- Les performances passées ne garantissent pas les résultats futurs.
- Toute performance attribuée à une Catégorie d'Actions s'exprime en variation en pourcentage de la valeur nette d'inventaire de la Catégorie d'Actions à la fin de chaque exercice, ajustée pour refléter le réinvestissement de toute distribution déclarée sur l'année. La performance mentionnée s'entend après déduction des frais courants. Les éventuels frais d'entrée/de sortie ou les taxes susceptibles de découler d'un investissement dans cette Catégorie d'Actions sont exclus de ce calcul.
- L'année de lancement de la Catégorie d'actions est 2020.
- Le graphique affiche la performance annuelle en USD.
- La Catégorie d'Actions n'est pas gérée par rapport à un Indice.

## INFORMATIONS PRATIQUES

**DÉPOSITAIRE :** State Street Custodial Services (Ireland) Limited.

**INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES :** Le Prospectus, les Documents d'Information Clé pour l'Investisseur, les statuts, et les rapports annuel et semestriel peuvent être obtenus gratuitement et sur simple demande auprès du représentant et service de paiement en Suisse :

BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES, Paris, succursale de Zurich  
Selnaustrasse 16  
8002 Zurich  
Suisse

**SÉPARATION DU PASSIF :** L'actif et le passif de chaque Fonds sont ségrégués en vertu de dispositions légales. Par conséquent, un Fonds est uniquement responsable de son propre passif.

**DROITS DE CONVERSION :** Les investisseurs peuvent échanger leurs Actions d'une catégorie ou d'un Compartiment contre celles d'une autre catégorie ou d'un autre Compartiment, pour autant que certaines conditions énoncées dans le Prospectus soient respectées.

**LÉGISLATION FISCALE :** La législation fiscale du pays d'origine de la Société peut avoir une incidence sur la situation fiscale personnelle de l'investisseur.

**DÉCLARATION DE RESPONSABILITÉ :** La responsabilité de Wellington Luxembourg S.à r.l. ne peut être engagée que sur la base de déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes du Prospectus du Fonds à compartiments multiples.

**INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ :** Le présent document décrit une Catégorie d'Actions d'un Fonds de la Société, tandis que le Prospectus et les rapports annuels sont préparés pour l'ensemble de la Société dont le nom figure au début du document.

**SWING PRICING :** Le Fonds peut subir des effets de dilution de la Valeur nette d'inventaire en raison d'achats et de ventes d'Actions par les investisseurs à des prix qui ne tiennent pas compte des frais de transaction. Pour remédier à cette situation, un mécanisme de swing pricing partiel est actuellement utilisé afin de protéger les intérêts des Actionnaires.

**POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION :** Une copie de la politique et des pratiques de rémunération de la Société est disponible à l'adresse suivante : [http://sites.wellington.com/KIIDS\\_wmf/](http://sites.wellington.com/KIIDS_wmf/). Une copie papier est disponible sans frais et sur demande.