

**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 Income Fund

### USD D M4 DisU

Un Fonds de Wellington Management Funds (Luxembourg) III SICAV (le « Fonds parapluie »)

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

ISIN: LU2339370293

Site Web : [http://sites.wellington.com/KIIDS\\_wmf/](http://sites.wellington.com/KIIDS_wmf/)

Appelez le +353 12425452 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 au Luxembourg.

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: 27/06/2024

**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 Income Fund (le « Fonds ») qui fait partie de Wellington Management Funds (Luxembourg) III SICAV (le « Fonds parapluie »), une société d'investissement à capital variable, de type parapluie, autorisé en vertu de la Partie I de la Loi de 2010 et considéré comme un OPCVM en vertu de l'article 1, paragraphe 2) points a) et b) de la directive.

**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.

Le Fonds fera l'objet d'une gestion active, au-delà de l'Indice FTSE EPRA/NAREIT Dividend+ (l'« Indice »), tout en privilégiant des rendements réguliers en investissant principalement, directement ou indirectement, dans des sociétés du monde entier, exerçant des activités dans ou liées au développement, à l'exploitation, aux services et/ou à la détention immobilière, notamment dans des sociétés d'investissement immobilier cotées (« SIIC »). Le Fonds 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 (y compris celles ayant un rendement en dividendes intéressant), 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. Le Fonds visera à déclarer des revenus de dividendes compris entre 3% et 5% de sa valeur nette des actifs en USD, par an. L'analyse descendante est basée sur trois grandes composantes : les tendances macroéconomiques (celles qui affectent l'offre et la demande de biens immobiliers au sein des régions), les prévisions des marchés de capitaux (prévisions de rendement des sociétés sur les grands marchés d'actions et de titres à revenu fixe) et les tendances du marché de l'immobilier privé (compréhension de l'impact des investissements des marchés privés sur les sociétés immobilières publiques). 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 peut être pris en compte lors de la constitution du portefeuille et est utilisé à des fins de comparaison de la performance. 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 cotées et des SIIC du monde entier, dont le dividende attendu sur un an est de 2% ou plus.

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 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).

Bien que le Fonds n'ait pas d'objectif spécifique en matière d'investissement durable, le Gestionnaire d'investissement privilégie les caractéristiques environnementales. Le Fonds investira au moins 75% de la valeur nette de ses actifs dans des sociétés et des SIIC notés entre 1 et 3 pour leurs pratiques environnementales (E) par rapport à leurs pairs du secteur, sur une échelle de notation comprise entre 1 et 5, 1 étant la meilleure note.

**Politique de revenu**

La catégorie d'Actions versera normalement des dividendes générés par le revenu sur une base mensuelle. Le niveau de revenu des investissements généré par le Fonds n'est pas garanti et dépend des conditions de marché. Si le niveau de revenu est considéré comme insuffisant, des dividendes peuvent être payés sur le capital, ce qui peut impacter la croissance potentielle du capital et le réduira, potentiellement jusqu'à ce qu'il n'y en ait plus.

**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 ainsi qu'un revenu régulier 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. Comme indiqué dans la Politique de distribution du Fonds, l'investisseur doit savoir que les dividendes peuvent être tirés du capital du Fonds.

**Dépositaire**

State Street Bank International GmbH, succursale du Luxembourg.

**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.

### 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 influencer 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	1,190 USD	1,470 USD
	Rendement annuel moyen	-88.10%	-31.85%
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	7,150 USD	7,410 USD
	Rendement annuel moyen	-28.50%	-5.82%
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9,920 USD	12,370 USD
	Rendement annuel moyen	-0.80%	4.35%
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	12,390 USD	15,680 USD
	Rendement annuel moyen	23.90%	9.41%

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 pertinent entre 2022 et 2024.

Scénario intermédiaire : Ce type de scénario s'est produit pour un investissement suivant un indice de référence pertinent entre 2017 et 2022.

Scénario favorable : Ce type de scénario s'est produit pour un investissement suivant un indice de référence pertinent 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
<b>Coûts totaux</b>	715 USD	2,031 USD
<b>Incidence des coûts annuels (*)</b>	7.2%	3.2% 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 7.5 % avant déduction des coûts et de 4.3 % 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	1.69 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	169 USD
Coûts de transaction	0.46 % 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.	46 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.

Veillez 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](mailto: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 12425452

C Curriel : [WellingtonGlobalTA@statestreet.com](mailto:WellingtonGlobalTA@statestreet.com)

Les installations suivantes sont disponibles sur [www.eifs.lu/wellingtonmanagementfunds](http://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\\_LU2339370293\\_fr.pdf](https://docs.data2report.lu/documents/KID_PP/KID_annex_PP_Wellington_LU2339370293_fr.pdf).

- [https://docs.data2report.lu/documents/KID\\_PS/KID\\_annex\\_PS\\_Wellington\\_LU2339370293\\_fr.pdf](https://docs.data2report.lu/documents/KID_PS/KID_annex_PS_Wellington_LU2339370293_fr.pdf).

Le Prospectus, les Document d'informations clés, 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, Paris, succursale de Zurich

Selnaustrasse 16

8002 Zurich

Suisse