

Finalidad

Este documento le proporciona información fundamental que debe conocer sobre este producto de inversión. No se trata de material comercial. Es una información exigida por ley para ayudarle a comprender la naturaleza, los riesgos, los costes y los beneficios y pérdidas potenciales de este producto y para ayudarle a compararlo con otros productos.

Producto

Wellington Global Property Fund

USD S AccU

Un Fondo de Wellington Management Funds (Ireland) plc (la «Sociedad»)

Sociedad de Gestión: Wellington Luxembourg S.à r.l.

ISIN: IE00BYL7MQ77

Sitio web: http://sites.wellington.com/KIIDS_wmf/

Para más información, llame al +353 1 242 5452

La Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) es responsable de la supervisión de Wellington Luxembourg S.à r.l. en relación con este documento de datos fundamentales.

Este PRIIP está autorizado en Irlanda.

Wellington Luxembourg S.à r.l. está autorizada en Luxemburgo y está regulada por la Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF).

Fecha de elaboración del documento de datos fundamentales: 01/01/2023

Está a punto de adquirir un producto que no es sencillo y que puede ser difícil de comprender.

¿Qué es este producto?

Tipo

El Producto es una participación del Subfondo Wellington Global Property Fund (el «Fondo»), que forma parte de Wellington Management Funds (Ireland) plc (el «Fondo Paraguas»), una sociedad de inversión abierta con capital variable y pasivo segregado entre Fondos, constituida con el número de registro 267944 y autorizada en Irlanda como un OICVM con arreglo al Reglamento.

Plazo

El Fondo Paraguas y el Fondo no tienen un período de vencimiento ni un plazo fijo. Sin embargo, la Sociedad de Gestión, con la aprobación del Depositario, tiene derecho a notificar la disolución del Fondo Paraguas en cualquier momento. La Sociedad de Gestión puede liquidar el Fondo en cualquier momento si considera que cualquier cambio en los ámbitos comercial, regulatorio, militar, económico o político compromete la gestión efectiva del Fondo, o que la reducción del patrimonio neto total de un Fondo la hace inviable.

Objetivos

El Fondo procura obtener rentabilidades totales a largo plazo (apreciación del capital y obtención de ingresos).

El Fondo se gestionará activamente, e invertirá principalmente en empresas de todo el mundo que ejerzan su actividad en el marco de la promoción, la gestión, el servicio o la propiedad de bienes inmuebles, o que estén relacionadas con dichos sectores. El gestor de Inversiones busca en los sectores de la construcción de viviendas, el alojamiento, las viviendas multifamiliares, los bienes inmuebles comerciales, las oficinas y las empresas de servicios inmobiliarios. El Fondo también puede invertir en otras compañías que tengan una exposición considerable a los bienes inmuebles a través de la propiedad de activos inmobiliarios. El Fondo no compra activos inmobiliarios directamente.

El enfoque de inversión se basa en un análisis bottom-up independiente, combinado con un análisis top-down del mercado inmobiliario. Se buscan compañías que, en principio, presenten parámetros de valoración atractivos; equipos de gestión con una estrategia de inversión disciplinada; capacidad para lograr altos niveles de crecimiento de los arrendamientos y de la ocupación en relación con el mercado inmobiliario, y un balance sólido que permita financiar el crecimiento externo futuro y aumentar los dividendos. El análisis top-down se basa en tres componentes generales: las tendencias macroeconómicas (que afectan a la oferta y la demanda regionales de bienes inmuebles), las expectativas de los mercados de capital (expectativas de rentabilidad de las compañías en los mercados de renta fija y renta variable) y las tendencias del mercado inmobiliario privado (comprensión del impacto que ejercen las inversiones de los mercados privados sobre las compañías cotizadas del sector inmobiliario). El proceso de selección de valores bottom-up suele influir sobre las ponderaciones geográficas y sectoriales, aunque estas también pueden verse afectadas por la evaluación top-down del mercado inmobiliario.

El FTSE EPRA Nareit Developed Index (el «Índice») puede considerarse durante la construcción de la cartera y se utiliza con fines de comparación de la rentabilidad. Los valores del Fondo pueden ser componentes del Índice, pero no se espera que

tengan ponderaciones similares. El gestor de inversiones utiliza amplios márgenes de tolerancia al evaluar en qué medida difieren del Índice las ponderaciones regionales y por valor, pero no se prevé que esto restrinja la capacidad del Fondo para lograr una rentabilidad significativamente diferente de la del Índice. El Índice está diseñado para reproducir la rentabilidad de las inmobiliarias cotizadas en bolsa y de las sociedades de inversión inmobiliaria (REIT) en todo el mundo.

El Fondo invertirá, directamente o a través de IFD, en valores de renta variable o valores con características de renta variable como acciones ordinarias, certificados de depósito o sociedades de inversión inmobiliaria (REIT). El Fondo puede invertir en valores de toda la gama de capitalizaciones bursátiles y en valores emitidos por emisores ubicados en lo que el gestor de inversiones considera mercados emergentes.

Los derivados podrán usarse para cubrir (gestionar) el riesgo y con fines de inversión (p. ej., obtener exposición a un valor).

El Fondo promoverá determinadas características medioambientales invirtiendo al menos el 75% del Fondo en empresas y REIT con una calificación de entre 1y3, en lo que respecta a criterios medioambientales, en una escala de calificación interna del 1a15 en la que 1 representa la mejor calificación.

Los factores ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) son clave en el proceso que aplica el gestor de inversiones (con la ayuda de analistas internos de criterios ASG) para evaluar las oportunidades inmobiliarias, ya que se estima que las características de sostenibilidad, la implicación social de las actividades empresariales y la calidad de la gobernanza empresarial pueden afectar en gran medida al valor de las rentabilidades para los accionistas en este sector. Aunque los factores ASG se tienen en cuenta, no conllevan la exclusión automática de una compañía del universo de inversión.

Política de ingresos

Se reinvierte cualquier ingreso asignado a la clase de Participaciones del Fondo.

Frecuencia de negociación

Las participaciones pueden comprarse o venderse diariamente de conformidad con lo estipulado en el Folleto.

Inversor minorista al que va dirigido

El Fondo está dirigido a inversores minoristas con un horizonte de inversión a largo plazo que persigan la apreciación del capital a largo plazo y tengan capacidad para soportar la pérdida de capital. Los inversores del Fondo deben estar dispuestos a aceptar, en condiciones normales de mercado, un alto grado de volatilidad del valor liquidativo en cualquier momento. El Fondo es adecuado como inversión en una cartera bien diversificada.

Depositario

State Street Custodial Services (Ireland) Limited.

Información adicional:

Consulte la sección «Otros datos de interés» a continuación.

¿Qué riesgos corro y qué podría obtener a cambio?

Indicador de riesgo



Riesgo más bajo

Riesgo más alto



En relación con el indicador de riesgo, se parte del supuesto de que usted conservará el producto durante 5 años.

El riesgo real puede variar de forma significativa si usted hace efectivo el producto de manera anticipada, y podría recibir una cantidad inferior.

Es posible que no pueda hacer efectivo el producto de manera anticipada. Usted podría tener que pagar costes adicionales significativos en caso de que haga efectivo el producto de manera anticipada.

Es posible que no pueda hacer efectivo su producto fácilmente o que tenga que venderlo a un precio que afecte de forma significativa a la cantidad que recibe.

Escenarios de rentabilidad

Las cifras presentadas incluyen todos los costes del producto propiamente dicho, pero es posible que no incluyan todos los costes que usted deba pagar a su asesor o distribuidor. Las cifras no tienen en cuenta su situación fiscal personal, que también puede influir en la cantidad que recibe.

Lo que obtenga de este producto dependerá de la evolución futura del mercado, la cual es incierta y no puede predecirse con exactitud.

Los escenarios desfavorable, moderado y favorable que se muestran son ilustraciones basadas en la rentabilidad más baja, media y más alta del producto y el valor de referencia adecuado durante los últimos 10 años. Los mercados podrían evolucionar de manera muy distinta en el futuro.

| Periodo de mantenimiento recomendado: | | 5 años | |
|---------------------------------------|---|------------------------------------|-------------------------------------|
| Ejemplo de inversión: | | 10,000 USD | |
| | | En caso de salida después de 1 año | En caso de salida después de 5 años |
| Escenarios | | | |
| Mínimo | No hay un rendimiento mínimo garantizado. Podría perder parte o la totalidad de su inversión. | | |
| | Lo que podría recibir tras deducir los costes | 1,220 USD | 1,540 USD |
| Tensión | Rendimiento medio cada año | -87.80% | -31.21% |
| | Lo que podría recibir tras deducir los costes | 7,480 USD | 7,000 USD |
| Desfavorable | Rendimiento medio cada año | -25.20% | -6.89% |
| | Lo que podría recibir tras deducir los costes | 10,790 USD | 14,900 USD |
| Moderado | Rendimiento medio cada año | 7.90% | 8.30% |
| | Lo que podría recibir tras deducir los costes | 13,560 USD | 17,720 USD |
| Favorable | Rendimiento medio cada año | 35.60% | 12.12% |

El escenario de tensión muestra lo que usted podría recibir en circunstancias extremas de los mercados.

Escenario desfavorable: Este tipo de escenario se produjo para una inversión usando el valor de referencia, como se describe en el folleto, entre 2021 y 2022.

Escenario moderado: Este tipo de escenario se produjo para una inversión usando el valor de referencia, como se describe en el folleto, entre 2014 y 2019.

Escenario favorable: Este tipo de escenario se produjo para una inversión usando el valor de referencia, como se describe en el folleto, entre 2016 y 2021.

¿Qué pasa si Wellington Luxembourg S.à r.l. no puede pagar?

Los activos del Fondo están custodiados por su depositario. En caso de insolvencia de la Sociedad de Gestión, los activos del Fondo bajo la custodia del Depositario no se verán afectados. Sin embargo, en caso de insolvencia del Depositario o de alguien que actúe en su nombre, el Fondo puede sufrir una pérdida financiera. Sin embargo, este riesgo se mitiga en cierta medida por el hecho de que la ley y el reglamento exigen al Depositario segregar sus propios activos de los del Fondo. Asimismo, el Depositario será responsable con respecto al Fondo y ante los inversores por cualquier pérdida derivada, entre otras cosas, de negligencia, fraude o incumplimiento doloso de sus obligaciones (con sujeción a determinadas limitaciones).

No existe ningún régimen de garantía ni de compensación que le brinde protección en caso de impago del depositario del Fondo.

¿Cuáles son los costes?

La persona que le asesore sobre este producto o se lo venda puede cobrarle otros costes. En tal caso, esa persona le facilitará información acerca de estos costes y de la incidencia que tienen en su inversión.

Costes a lo largo del tiempo

Los cuadros muestran los importes que se deducen de su inversión para cubrir diferentes tipos de costes. Estos importes dependen de cuánto invierte, de cuánto tiempo mantiene el producto y de lo buenos que sean los resultados del producto. Los importes indicados aquí ilustran un ejemplo de inversión de una determinada cuantía durante diferentes períodos de inversión posibles.

Hemos partido de los siguientes supuestos:

- El primer año recuperaría usted el importe invertido (rendimiento anual del 0%). En relación con el período de mantenimiento de 5 años, hemos supuesto que el producto evoluciona tal como muestra el escenario moderado

- 10,000.00 USD

| | En caso de salida después de 1 año | En caso de salida después de 5 años |
|---|------------------------------------|-------------------------------------|
| Costes totales | 106 USD | 744 USD |
| Incidencia anual de los costes (*) | 1.1% | 1.1% cada año |

(*) Refleja la medida en que los costes reducen su rendimiento cada año a lo largo del período de mantenimiento. Por ejemplo, muestra que, en caso de salida al término del período de mantenimiento recomendado, el rendimiento medio que se prevé que obtendrá cada año será del 9.4% antes de deducir los costes y del 8.3% después de deducir los costes.

Es posible que compartamos parte de los costes con la persona que le vende el producto para cubrir los servicios que le presta. El importe le será comunicado.

Estas cifras incluyen la comisión de distribución máxima que puede cobrar la persona que le vende el producto. Esta persona le informará de la comisión de distribución real.

Composición de los costes

| Costes únicos de entrada o salida | | En caso de salida después de 1 año |
|--|--|------------------------------------|
| Costes de entrada | No cobramos comisión de entrada. | 0 USD |
| Costes de salida | No cobramos una comisión de salida por este producto, pero es posible que la persona que se lo venda sí lo haga. | 0 USD |
| Costes corrientes detraídos cada año | | |
| Comisiones de gestión y otros costes administrativos o de funcionamiento | 0.75% del valor de su inversión al año. Se trata de una estimación basada en los costes reales del último año. | 75 USD |
| Costes de operación | 0.31% del valor de su inversión al año. Se trata de una estimación de los costes en que incurrimos al comprar y vender las inversiones subyacentes del producto. El importe real variará en función de la cantidad que compremos y vendamos. | 31 USD |
| Costes accesorios detraídos en condiciones específicas | | |
| Comisiones de rendimiento | No se aplica ninguna comisión de rendimiento a este producto. | 0 USD |

¿Cuánto tiempo debo mantener la inversión, y puedo retirar dinero de manera anticipada?

Período de mantenimiento recomendado: 5 años

Este producto no tiene un período de mantenimiento mínimo exigido, pero está concebido para una inversión a largo plazo; su horizonte de inversión debería ser de, al menos, 5 años.

La Sociedad de Gestión reembolsará las participaciones de este Fondo al precio de rescate en cada día de negociación. Los rescates del Fondo aplicable se efectuarán al punto de valoración del día de negociación pertinente. El precio se basa en el valor liquidativo por participación de cada clase, el cual se determina al punto de valoración. Las solicitudes de rescate recibidas una vez transcurrido el plazo de negociación se considerarán como recibidas antes del siguiente plazo de negociación, a menos que la Sociedad de Gestión determine lo contrario.

Póngase en contacto con su corredor de bolsa, asesor financiero o distribuidor para obtener información sobre cualesquiera costes y gastos asociados a la venta de participaciones.

¿Cómo puedo reclamar?

Si opta por invertir en el Fondo y, posteriormente, desea presentar una reclamación con respecto al mismo o al Gestor o a cualquier distribuidor del Fondo, en primer lugar debe ponerse en contacto con:

- el Agente de Transferencias, llamando al teléfono +353 1 242 5452 o a través de correo electrónico en la dirección WellingtonGlobalTA@statestreet.com
- el Gestor del fondo de inversión, mediante correo postal a la dirección 33, Avenue de la Liberté L-1931 Luxemburgo (Gran Ducado de Luxemburgo).

Otros datos de interés

Puede obtenerse información adicional sobre el Fondo y otras clases de Participaciones o Fondos del Fondo Paraguas, y consultar el Folleto, el último informe anual, cualquier informe semestral posterior, y los precios de Participaciones solicitándolos al Agente de Transferencias del Fondo por correo electrónico o por teléfono. Véanse más abajo los datos de contacto. Los documentos se encuentran disponibles en inglés y son gratuitos.

Tel.: +353 1 242 5452

Correo electrónico: WellingtonGlobalTA@statestreet.com

La siguiente documentación se encuentra disponible en www.eifs.lu/wellingtonmanagementfunds:

- Información sobre cómo ejecutar órdenes (de suscripción, recompra o rescate) y cómo se abona el producto de recompras y rescates;
- información sobre los procedimientos y acuerdos relativos a los derechos de los inversores y la gestión de reclamaciones, así como acceso a los mismos;
- información sobre las tareas que realizan las distintas entidades en un soporte duradero;
- los últimos folletos de comercialización, los estatutos, los informes anuales y semestrales, así como los documentos de datos fundamentales para el inversor.

Puede obtener información relativa a la rentabilidad histórica del producto en los últimos 5 años, y a los cálculos de escenarios de rentabilidad anterior, en el sitio web :

- https://docs.data2report.lu/documents/KID_PP/KID_annex_PP_Wellington_IE00BYL7MQ77_es.pdf.

- https://docs.data2report.lu/documents/KID_PS/KID_annex_PS_Wellington_IE00BYL7MQ77_es.pdf.