

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 Income Fund

USD D M4 DisU

Un Fondo de Wellington Management Funds (Luxemburgo) III SICAV (el «Fondo Paraguas»)

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

ISIN: LU2339370293

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 Luxemburgo.

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 Income Fund (el «Fondo»), que forma parte de Wellington Management Funds (Luxemburgo) III SICAV (el «Fondo Paraguas»), un fondo de inversión abierto con capital variable («société d'investissement à capital variable») de tipo paraguas, autorizado con arreglo a la parte I de la Ley de 2010 y que cumple los requisitos para ser considerado un OICVM en virtud de los puntos a) y b) del apartado 2 del artículo 1 de la Directiva.

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 objetivo del Fondo es obtener rentabilidades totales a largo plazo superiores a las del FTSE EPRA/NAREIT Dividend+ Index (el «Índice») y, además, ingresos regulares invirtiendo sobre todo, ya sea directa o indirectamente, en empresas de todo el mundo que ejerzan su actividad en el marco de la promoción, la gestión o la propiedad en el sector inmobiliario (lo que incluye las sociedades de inversión inmobiliaria, REIT, por sus siglas en inglés), o que presten servicios relacionados. 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 intenta identificar compañías que, en principio, presenten parámetros de valoración atractivos (incluidas aquellas que obtengan una rentabilidad por dividendo atractiva); equipos de gestión con una estrategia de inversión disciplinada; la 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 Fondo tendrá como objetivo declarar unos ingresos por dividendos de entre un 4% y un 5% de su valor liquidativo en USD al año. 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.

Puede considerarse el Índice durante la construcción de la cartera y se utiliza a efectos 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 compañías inmobiliarias cotizadas en bolsa y de las REIT de todo el mundo que tengan una previsión anual de dividendos de un 2% o superior.

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 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).

Aunque el Fondo no tiene un objetivo específico de inversión sostenible, el gestor de inversiones promueve características ambientales y el Fondo invertirá al menos el 75% de su valor liquidativo (sin incluir el efectivo ni los equivalentes de efectivo) en empresas con una calificación de entre 1y3 en lo que respecta a las prácticas ambientales (A) en comparación con sus homólogos en el sector, en una escala de calificación del 1al5, en la que 1 representa la calificación más alta. Las calificaciones se basan en un marco de calificaciones propio de Wellington Management, mediante calificaciones cuantitativas que proceden de proveedores externos.

Política de ingresos

Normalmente, la clase de participaciones pagará dividendos derivados de ingresos mensualmente. El nivel de ingresos por inversión generados por el Fondo no está garantizado y dependerá de las condiciones del mercado. Si se considera que el nivel de ingresos es insuficiente, los dividendos se podrán pagar con el capital, aun a riesgo de erosionarlo y de reducir su potencial de crecimiento, incluso hasta que el capital se agote por completo.

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, además de la generación de ingresos periódicos, 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. Los inversores del Fondo deben tener en cuenta que, según se establece en la política de distribución del Fondo, los dividendos pueden declararse con cargo al capital del Fondo.

Depositario

State Street Bank International GmbH, Sucursal de Luxemburgo.

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	1,160 USD	1,460 USD
Tensión	Rendimiento medio cada año	-88.40%	-31.94%
	Lo que podría recibir tras deducir los costes	7,460 USD	6,950 USD
Desfavorable	Rendimiento medio cada año	-25.40%	-7.02%
	Lo que podría recibir tras deducir los costes	10,150 USD	13,360 USD
Moderado	Rendimiento medio cada año	1.50%	5.96%
	Lo que podría recibir tras deducir los costes	12,460 USD	15,680 USD
Favorable	Rendimiento medio cada año	24.60%	9.41%

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 2017 y 2022.

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	692 USD	2,010 USD
Incidencia anual de los costes (*)	6.9%	3.0% 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 9.0% antes de deducir los costes y del 6.0% 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	5.00% del importe que pagará usted al realizar esta inversión. Se incluyen costes de distribución del 5.00% del importe invertido. Se trata de la cantidad máxima que se le cobrará. La persona que le venda el producto le comunicará cuánto se le cobrará realmente.	Hasta 500 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	1.69% del valor de su inversión al año. Se trata de una estimación basada en los costes reales del último año.	169 USD
Costes de operación	0.23% 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.	23 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_LU2339370293_es.pdf.

- https://docs.data2report.lu/documents/KID_PS/KID_annex_PS_Wellington_LU2339370293_es.pdf.