

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, sodass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

## Wellington Global Property Income Fund

USD S M4 DisU

Wellington Global Property Income Fund (der „Fonds“) ein Fonds von Wellington Management Funds (Luxembourg) III SICAV (der „Umbrella-Fonds“)

ISIN: LU2339370459

Verwaltungsgesellschaft: Wellington Luxembourg S.à r.l.

### ZIELE UND ANLAGEPOLITIK

- Das Ziel des Fonds besteht darin, langfristige Gesamtrenditen zu erzielen, die über dem FTSE EPRA/NAREIT Dividend+ Index (der „Index“) liegen. Zudem liegt der Schwerpunkt auf laufenden Erträgen, indem vornehmlich, entweder direkt oder indirekt, in Unternehmen weltweit investiert wird, die sich mit Entwicklung, Betrieb, Instandhaltung und/oder Eigentum von Immobilien, einschließlich Real Estate Investment Trusts („REITs“), befassen. Der Fonds erwirbt keine Immobilien direkt.
- Der Investmentansatz beruht auf einem unabhängigen Bottom-up-Research sowie einer Top-down-Analyse des Immobilienmarktes. Dabei werden Unternehmen gesucht, von denen angenommen wird, dass sie attraktive Bewertungskennzahlen (einschließlich attraktiver Dividendenrenditen), Managementteams mit einer disziplinierten Anlagestrategie, die Fähigkeit, ein hohes Maß an Mietwachstum und Belegung im Verhältnis zum Immobilienmarkt zu erzielen, sowie eine starke Bilanz mit der Fähigkeit, zukünftiges externes Wachstum zu finanzieren und Dividenden zu erhöhen, aufweisen. Der Fonds strebt jährliche Dividenden in Höhe von 4%–5% seines Nettoinventarwerts in US-Dollar an. Die Top-down-Analyse beruht auf drei breiten Komponenten: Makroökonomische Entwicklungen (die Angebot und Nachfrage am Immobilienmarkt in bestimmten Regionen beeinflussen), Erwartungen der Kapitalmärkte (Renditeerwartungen von Unternehmen über breite Aktien- und Rentenmärkte hinweg) und Entwicklungen am Privatimmobilienmarkt (Verständnis der Auswirkungen von Privatmarktinvestitionen auf börsennotierte Immobiliengesellschaften). Geografische und Sektor-Gewichtungen werden im Allgemeinen am meisten durch die Bottom-up-Titelwahl beeinflusst, die Top-down-Bewertung des Immobilienmarktes spielt jedoch ebenfalls eine Rolle.
- Der Index kann während der Portfoliokonstruktion berücksichtigt werden und wird zum Vergleich der Wertentwicklung herangezogen. Fondswertpapiere können Bestandteile des Index sein, es wird jedoch nicht erwartet, dass sie ähnliche Gewichtungen aufweisen. Der Anlageverwalter nutzt bei der Abwägung der Abweichungen der Gewichtungen von Regionen und Wertpapieren vom Index breite Toleranzbereiche. Dies sollte die Fähigkeit des Fonds, eine stark vom Index abweichende Performance zu erzielen, jedoch nicht einschränken. Der Index ist darauf ausgerichtet, die Performance börsennotierter Immobiliengesellschaften und REITs weltweit nachzubilden, deren prognostizierte Dividende über ein Jahr hinweg mindestens 2% beträgt.
- Der Fonds investiert, entweder direkt oder indirekt über Finanzderivate, in Aktienwerte oder Wertpapiere mit Aktiencharakter wie z.B. Stammaktien, Hinterlegungsscheine oder Wertpapiere von Real Estate Investment Trusts (REITs). Der Fonds kann in Wertpapiere aus dem gesamten Marktkapitalisierungsspektrum sowie in Wertpapiere von Emittenten aus Ländern, die nach Ansicht des Anlageverwalters Emerging Markets sind, investieren.
- Derivate können zur Absicherung (Steuerung) von Risiken und zu Anlagezwecken (z.B. zum Aufbau eines Engagements in einem Wertpapier) eingesetzt werden.
- Auch wenn der Fonds kein konkretes nachhaltiges Anlageziel verfolgt, unterstützt der Anlageverwalter Umweltkriterien. Der Fonds investiert in Unternehmen, die für ihre Umweltpraktiken (Environment – E) auf einer Rating-Skala von 1–5 (wobei 1 das höchste Rating darstellt) für mindestens 75% des Nettoinventarwerts des Fonds (außer Cash und Geldmarktpapiere) gegenüber ihren Wettbewerbern ein Rating von 1–3 erhalten haben. Die Ratings basieren auf dem unternehmenseigenen Rating-Modell von Wellington Management, in das quantitative Ratings von Drittanbietern einfließen.
- Die Anteilsklasse zahlt normalerweise monatlich Dividenden aus Erträgen. Die Höhe des durch den Fonds generierten Anlageertrags ist nicht garantiert und hängt von den Marktbedingungen ab. Falls die Höhe der Erträge als unzureichend betrachtet wird, können Dividenden aus Kapital gezahlt werden, was mit dem Verzicht auf ein potenzielles Kapitalwachstum und einer Minderung des Kapitals einhergeht, möglicherweise, bis das gesamte Kapital aufgebraucht ist.
- Anteile können täglich unter Berücksichtigung der Bestimmungen im Verkaufsprospekt gekauft und verkauft werden.
- Dieser Fonds ist möglicherweise nicht für Anleger geeignet, die beabsichtigen, ihr Geld innerhalb von fünf Jahren abzurufen.

Ausführliche Angaben zu den Anlagezielen und der Anlagepolitik finden Sie im Prospekt.

### RISIKO- UND ERTRAGSPROFIL

#### < NIEDRIGE RISIKEN

< Üblicherweise niedrigere Erträge



Der Indikator ist keine Kennzahl für das Risiko eines Kapitalverlustes sondern eine Kennzahl für die bisherigen Auf- und Abwärtsbewegungen des Wertes des Fonds. Er beruht auf historischen Daten und ist möglicherweise kein zuverlässiger Hinweis auf das zukünftige Risikoprofil des Fonds. Wenn der Fonds seit weniger als fünf Jahren besteht, wurden zur Erstellung des vorstehenden Indikators gegebenenfalls repräsentative historische Daten wie z. B. Daten einer vergleichbaren Anteilsklasse oder eines Index verwendet.

- Der Indikator kann im Zeitverlauf Veränderungen unterliegen und stellt keine Zielvorgabe oder Garantie dar.
- Die niedrigste Risikokategorie kann nicht mit einer risikofreien Anlage gleichgesetzt werden.
- Der Fonds ist in die Kategorie 6 eingestuft, da die Renditen während der vergangenen fünf Jahre um mindestens 15 %, jedoch weniger als 25 % im Jahr schwankten.

#### WESENTLICHE RISIKEN FÜR DEN FONDS, DIE NICHT VOLLSTÄNDIG VON DIESEM INDIKATOR ERFASST WERDEN:

**KONZENTRATION:** Eine Konzentration von Anlagen innerhalb von Wertpapieren, Sektoren oder Branchen oder geografischen Regionen kann sich auf die Wertentwicklung auswirken.

**KONTRAHENTEN:** Es kann vorkommen, dass die Einrichtungen, mit denen der Fonds Handels- oder Anlagegeschäfte eingeht, oder denen seine Vermögenswerte anvertraut werden, ihre Verpflichtungen nicht erfüllen, was sich auf die Funktionsfähigkeit oder den Wert Ihrer Anlage auswirken kann.

#### HOHE RISIKEN >

Üblicherweise höhere Erträge >

**WÄHRUNG:** Der Wert des Fonds kann durch Änderungen der Wechselkurse beeinflusst werden. Ein nicht abgesichertes Währungsrisiko kann den Fonds erheblicher Volatilität aussetzen.

**SCHWELLENMÄRKTE:** Schwellemnärkte können Verwahrungs- oder politischen Risiken und Volatilität ausgesetzt sein. Die Anlage in einer Fremdwährung ist mit Wechselkursrisiken verbunden.

**AKTIEN:** Anlagen können volatil sein und je nach den Marktbedingungen sowie der Wertentwicklung einzelner Unternehmen und des breiteren Aktienmarkts schwanken.

**DERIVATE:** Es können spezifische Risiken, wie z. B. operative Probleme, Komplexität und Bewertung, mit der möglichen Nutzung von Derivaten verbunden sein.

**LIQUIDITÄT:** Der Fonds kann in Wertpapiere investieren, die eine geringere Liquidität aufweisen und eventuell nur schwer kurzfristig und/oder zum Marktwert gekauft oder verkauft werden können.

**OPERATIV:** Die Auswirkungen von Ausfällen in Systemen, internen Verfahren und menschlichem Versagen.

**STOCK CONNECT:** Anlagen über Shanghai Stock Connect oder Shenzhen Stock Connect gehen mit zusätzlichen Risiken einher, insbesondere Quotenbeschränkungen, Verwahrissen, Clearing- und Abwicklungsrisiken und Kontrahentenrisiken.

**NACHHALTIGKEIT:** Das Nachhaltigkeitsrisiko kann definiert werden als ein Ereignis oder eine Gegebenheit aus den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance, dessen bzw. deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert einer Anlage haben könnte. Weitere Informationen über spezifische Nachhaltigkeitsrisiken können dem Prospekt des Fonds entnommen werden.

Eine ausführlichere Beschreibung der für den Fonds geltenden Risikofaktoren entnehmen Sie bitte dem Abschnitt „Risk Factors“ des Verkaufsprospekts.

## KOSTEN

Die von Ihnen getragenen Kosten werden auf die Funktionsweise des Fonds verwendet, einschließlich der Vermarktung und des Vertriebs der Fondsanteile. Diese Kosten beschränken das potenzielle Wachstum Ihrer Anlage.

EINMALIGE KOSTEN VOR UND NACH DER ANLAGE	
Ausgabeaufschläge	0.00%
Rücknahmeaufschläge	0.00%

Dies ist das Maximum, das von Ihrem Anlagebetrag abgezogen werden kann, bevor er investiert wird/bevor die Erlöse Ihrer Anlage ausgezahlt werden. Davon unabhängig kann Ihr Finanzberater oder Vermittler eine Transaktionsgebühr von Ihnen verlangen.

KOSTEN, DIE VOM FONDS IM LAUFE DES JAHRES ABGEZOGEN WERDEN.	
Laufende Kosten	0.75%

KOSTEN, DIE DER FONDS UNTER BESTIMMTEN UMSTÄNDEN ZU TRAGEN HAT	
An die Wertentwicklung des Fonds gebundene Gebühren	Keine

Bei den ausgewiesenen laufenden Kosten handelt es sich um eine Schätzung der annualisierten Kosten.

Die laufenden Kosten beinhalten keine Transaktionskosten des Fonds, mit der Ausnahme etwaiger Verwahrstellengebühren und Ausgabeauf-/Rücknahmeaufschläge, die der Fonds beim Kauf oder Verkauf von Anteilen eines anderen Organismus für gemeinsame Anlagen zahlen muss.

Einer ausführlicheren Beschreibung der für den Fonds anfallenden Gebühren ist im Abschnitt „Gebühren und Ausgaben“ im Prospekt aufgeführt.

## FRÜHERE WERTENTWICKLUNG



• Die Anteilsklasse wurde 2021 aufgelegt.

## PRAKTISCHE INFORMATIONEN

**VERWAHRSTELLE:** State Street Bank International GmbH Luxembourg Branch.

**WEITERE INFORMATIONEN:** Weitere Informationen zum Fonds oder zu anderen Anteilsklassen oder Fonds des Umbrella-Fonds, darunter der Verkaufsprospekt, der letzte Jahresbericht und gegebenenfalls später veröffentlichte Halbjahresberichte sowie die Anteilspreise können per E-Mail oder telefonisch bei der Transferstelle des Fonds angefordert werden. Bitte beachten Sie die unten angegebenen Kontaktdaten. Die Unterlagen sind in Englisch erhältlich und werden kostenlos ausgegeben.

Tel.: +353 1 242 5452  
E-Mail: WellingtonGlobalTA@statestreet.com

**GETRENNTE HAFTUNG:** Die Aktiva und Passiva der einzelnen Fonds werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben getrennt von den anderen Fonds verwaltet. Daher haftet jeder Fonds nur für seine eigenen Verbindlichkeiten.

**UMTAUSCHRECHTE:** Anleger können von einer Anteilsklasse oder einem Fonds zu einer anderen Anteilsklasse bzw. einem anderen Fonds wechseln, wenn sie bestimmte Bedingungen erfüllen, die im Prospekt aufgeführt sind.

**STEUERRECHT:** Das Steuerrecht im Herkunftsland des Umbrella-Fonds kann sich auf die persönliche Steuerlage des Anlegers auswirken.

**HAFTUNGSERKLÄRUNG:** Wellington Luxembourg S.à r.l. kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Prospekts des Umbrella-Fonds vereinbar ist.

**FONDSINFORMATIONEN (UMBRELLA):** Dieses Dokument beschreibt eine Anteilsklasse eines Fonds des Umbrella-Fonds, wobei der Prospekt und die Jahresberichte für den gesamten am Anfang des Dokuments genannten Umbrella-Fonds erstellt werden.

**SWING PRICING:** Der Nettoinventarwert des Fonds kann verwässert werden, wenn Anleger Anteile zu einem Preis kaufen oder verkaufen, der die Handelskosten nicht berücksichtigt. Um dem entgegenzuwirken, wird derzeit ein partieller Swing-Pricing-Mechanismus angewendet, um die Interessen der Anteilinhaber zu schützen.

**VERGÜTUNGSPOLITIK:** Ein Exemplar der Vergütungspolitik und -praxis der Verwaltungsgesellschaft finden Sie unter [http://sites.wellington.com/KIIDS\\_wmf/](http://sites.wellington.com/KIIDS_wmf/). Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne ein kostenloses Exemplar in Papierform zu.