



WisdomTree New Economy Real Estate UCITS ETF

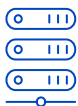


WisdomTree.eu
+44 (0) 207 448 4330

WisdomTree New Economy Real Estate UCITS ETF

Depuis quelques années, les mégatendances occupent une place centrale dans les stratégies d'investissement, offrant des perspectives de croissance portées par les transformations structurelles qui façonnent notre monde. Or, pour favoriser l'essor et le bon fonctionnement de certaines de ces tendances, des infrastructures sont indispensables. C'est pourquoi l'investissement dans l'infrastructure immobilière, avec pour objectif d'accompagner la croissance de nombreuses mégatendances (celles de la « nouvelle économie ») offre une opportunité stratégique, à la croisée de l'immobilier et de l'investissement thématique..

Grâce à l'immobilier de la « nouvelle économie », les investisseurs pourront tirer parti des mégatendances émergentes tout en diversifiant leur portefeuille. L'ETF fournit une exposition aux infrastructures suivantes :



Centres de données

Essentiels pour le cloud computing, l'IA et le traitement des informations à grande échelle, les centres de données requièrent une conception spécifique afin de gérer l'alimentation électrique, le refroidissement et la sécurité. Pilier de l'expansion de l'écosystème numérique, ils ouvrent des perspectives aux propriétaires et exploitants, alors que les besoins en infrastructures informatiques avancées ne cessent d'augmenter.



Infrastructure de télécommunications

Les communications modernes s'appuient sur des actifs physiques : tours de télécommunications, satellites et systèmes de fibre optique, qui permettent une connectivité mondiale. Elles prennent en charge les réseaux plus anciens et les protocoles de nouvelle génération, entraînant une croissance constante de la demande de données. Être propriétaire de ces infrastructures permet de capter la croissance du marché des communications rapides et fiables.



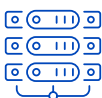
Centres logistiques modernes

Le commerce électronique et la vente de détail en ligne s'appuient sur des entrepôts de pointe et des centres de traitement équipés de dispositifs robotisés, de systèmes de gestion performants, de stockage réfrigéré et de réseaux logistiques optimisés pour la livraison du dernier kilomètre. Ces installations améliorent l'efficacité opérationnelle et répondent aux besoins croissants de l'économie numérique.



Centres d'innovation en sciences de la vie

Les infrastructures en soins de santé et sciences de la vie, telles que les laboratoires biotechnologiques et les installations de recherche, jouent un rôle clé dans l'innovation médicale. Ces établissements spécialisés respectent des normes techniques et réglementaires strictes, créant des actifs stables et de grande valeur, qui prennent en charge les technologies de santé de nouvelle génération.



Infrastructures numériques de nouvelle génération

Cette catégorie, qui englobe les sites d'hébergement de la blockchain, le minage de cryptomonnaies et le calcul haute performance, se situe à l'avant-garde de l'innovation numérique. En y consacrant 10 % de son allocation, la stratégie exploite un potentiel de croissance précoce susceptible de façonner notre avenir technologique.

Résumé de la méthodologie de l'indice

L'indice WisdomTree New Economy Real Estate UCITS est conçu pour mesurer la performance des entreprises des marchés développés mondiaux et s'exposer à l'immobilier de la nouvelle économie, notamment dans les domaines de la technologie, des sciences et/ou du commerce électronique.

Sélection des actions

L'inclusion dans l'indice est réservée aux entreprises des marchés développés mondiaux qui sont

impliquées dans des activités immobilières de la nouvelle économie, telles que précisées ci-dessus.

Elles sont évaluées sur la base des quatre piliers suivants :

- + **Pertinence thématique** : le fonds WTRE inclut les entreprises qui tirent au moins 50 % de leur chiffre d'affaires ou investissent au moins 50 % de leurs actifs dans des produits ou services liés aux infrastructures de l'économie numérique et industrielle (ex. : centres de données, tours de télécommunication, logistique moderne) ou aux infrastructures numériques de nouvelle génération (ex. : actifs immobiliers compatibles avec la blockchain, installations de calcul haute performance). Cette stratégie permet de s'exposer à des actifs immobiliers qui soutiennent les tendances technologiques émergentes.
- + **Positionnement sur le marché** : l'évaluation des entreprises repose sur leur importance stratégique et leur capacité à intégrer des technologies de pointe, assurant leur positionnement favorable pour profiter des dynamiques immobilières orientées vers la technologie.
- + **Évolutivité et potentiel** : la taille, la liquidité et le potentiel de croissance constituent des critères clés, qui orientent l'indice vers des entreprises dont les opérations évolutives dans les infrastructures numériques et de nouvelle génération répondent aux besoins croissants du cloud computing, du commerce électronique et du calcul haute performance (high-performance computing, HPC).
- + **Innovation** : le fonds WTRE permet de capter l'innovation dans les infrastructures, qu'il s'agisse de l'automatisation logistique ou des installations spécialisées en sciences de la vie, et l'étend à des domaines de nouvelle génération, tels que le calcul haute performance et l'hébergement de blockchain.

Critères d'éligibilité supplémentaires

Toutes les entreprises doivent remplir les conditions générales d'éligibilité à l'indice, à savoir :

- + Constitution, domiciliation et cotation en bourse dans les pays développés éligibles,
- + Capitalisation boursière minimale de 500 millions de dollars,
- + Volume quotidien médian en dollars supérieur à 1 000 000 de dollars au cours de chacun des trois mois précédant la sélection.

Les entreprises sont ensuite classées par catégorie :

- + **Infrastructures de l'économie numérique et industrielle** : couvrant des secteurs qui incluent, sans toutefois s'y limiter, les tours de télécommunications, les centres de données, les installations logistiques modernes et de commerce électronique, les laboratoires de sciences de la vie, ainsi que d'autres infrastructures industrielles et spécialisées.
- + **Infrastructures numériques de nouvelle génération** : intégrant des entreprises qui incluent, sans toutefois s'y limiter, les entreprises compatibles avec la blockchain, ou qui fournissent

des installations de calcul haute performance (HPC) et d'autres infrastructures numériques avancées.

Ces entreprises sont ensuite soumises aux critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) définis dans le Cadre ESG de WisdomTree. Pour en savoir plus sur l'approche de WisdomTree concernant les critères ESG, rendez-vous sur notre page [dédiée à l'investissement responsable](#).

Pondération

L'indice intègre un minimum de 50 actions, qui répondent aux critères d'exposition et de sélection. Il cible une allocation de 90 % aux infrastructures de l'économie numérique et industrielle, et de 10 % aux infrastructures numériques de nouvelle génération. Dans chaque catégorie, les entreprises sont pondérées par capitalisation boursière flottante, en tenant compte :

- + D'une pondération maximale par action individuelle de 7,5 %,
- + Des ajustements du facteur de volume et autres règles définies dans la méthodologie.

L'indice est rééquilibré chaque semestre, aux mois de mars et de septembre.

Le document complet relatif à la méthodologie, qui comprend tous les renseignements pertinents concernant l'indice, est disponible sur le [site Web](#) de WisdomTree.

Pourquoi investir dans le fonds WisdomTree New Economy Real Estate UCITS ETF ?

- + **Une approche thématique ciblée de l'immobilier axé sur la technologie :** les actifs immobiliers jouent un rôle essentiel dans la mise en œuvre des technologies émergentes. En investissant dans l'infrastructure qui soutient la nouvelle économie, cette stratégie offre une exposition ciblée aux technologies clés qui reçoivent les industries et accompagnent la croissance.
- + **Une exposition équilibrée à travers des segments dynamiques :** l'indice alloue 90 % aux infrastructures numériques et industrielles, et 10 % aux plateformes numériques de nouvelle génération, ce qui permet de trouver un équilibre entre stabilité des secteurs établis et potentiel de croissance des actifs technologiques innovants.
- + **Une stratégie conçue pour saisir de nouvelles opportunités économiques :** élaborée à l'aide d'indicateurs clés, tels que la pertinence du chiffre d'affaires, le positionnement sur le marché et l'innovation, cette approche est étroitement alignée sur le thème de la nouvelle économie. Elle permet aux investisseurs d'accéder à des infrastructures évolutives et alimentées par la technologie, ainsi qu'à des opportunités de marché en expansion.
- + **Une alternative innovante aux fonds des SCPI traditionnelles :** contrairement aux stratégies conventionnelles des SCPI, qui se concentrent généralement sur les propriétés résidentielles et commerciales, cet ETF cible les actifs clés des technologies émergentes et des mégatendances structurelles, offrant aux investisseurs l'opportunité de bénéficier de l'évolution des infrastructures technologiques.

Informations relatives à l'ETF : WisdomTree New Economy Real Estate UCITS ETF

| Code bourse | Place de cotation | Code ISIN | Code Bloomberg | Devise de cotation | Devise de référence | TFE |
|-------------|-------------------|--------------|----------------|--------------------|---------------------|--------|
| WTRE | LSE | IE000MO2MB07 | WTRE LN | USD | USD | 0,45 % |
| WTNR | LSE | IE000MO2MB07 | WTNR LN | GBX | USD | 0,45 % |
| WTRE | Borsa Italiana | IE000MO2MB07 | WTRE IM | EUR | USD | 0,45 % |
| WTRE | XETRA | IE000MO2MB07 | WTRE GY | EUR | USD | 0,45 % |

TFE : Taux de frais sur encours

Informations importantes

Communications commerciales publiées dans l'Espace économique européen (« EEE ») : Ce document est publié et approuvé par WisdomTree Ireland Limited, une société autorisée et réglementée par la Central Bank of Ireland.

Communications commerciales émises dans des juridictions en dehors de l'EEE : Ce document est publié et approuvé par WisdomTree UK Limited, une société autorisée et réglementée par la Financial Conduct Authority du Royaume-Uni.

WisdomTree Ireland Limited et WisdomTree UK Limited sont toutes les deux désignées comme « WisdomTree » (le cas échéant). Notre Politique sur les conflits d'intérêts et notre Inventaire sont disponibles sur demande.

Réservé aux clients professionnels uniquement. La performance passée ne constitue pas une indication fiable des performances futures. Toute donnée de performance historique incluse dans ce document peut avoir été obtenue par calcul a posteriori (« back testing »). Le back testing est le processus qui consiste à évaluer une stratégie d'investissement en l'appliquant à des données historiques afin de simuler la performance que cette stratégie aurait produite. La performance ainsi obtenue est purement hypothétique et n'est fournie dans ce document qu'à des fins d'information. Les données obtenues par calcul a posteriori ne représentent pas une performance réelle et ne doivent pas être considérées comme indicatives d'une performance réelle ou future. La valeur de tout investissement peut être affectée par des fluctuations de taux de change. Toute décision d'investissement doit être fondée sur les informations figurant dans le prospectus approprié et sur des conseils indépendants en matière d'investissement, fiscaux et juridiques. Ces produits peuvent ne pas être disponibles sur votre marché ou ne pas vous convenir. Le contenu de ce document ne constitue ni un conseil en investissement, ni une offre de vente ni une sollicitation d'offre d'achat d'un produit ou d'investissement.

Un investissement dans des produits cotés en bourse (ETP) dépend de la performance de l'indice sous-jacent, moins les coûts, mais ne doit pas égaler exactement cette performance. Les ETP présentent de nombreux risques, notamment les risques de marché généraux liés à l'indice sous-jacent concerné, les risques de crédit sur le fournisseur des swaps sur indice utilisés dans les ETP, les risques de change, les risques de taux d'intérêt, les risques d'inflation, les risques de liquidité, et les risques juridiques et réglementaires.

Ce document n'est pas et ne doit en aucun cas être interprété comme, une publicité ou une offre publique de vente d'actions aux États-Unis ou dans toute province ou tout territoire des États-Unis, où ni les émetteurs ni leurs produits ne sont agréés ou inscrits, où la distribution des produits n'est pas autorisée et où aucun prospectus des émetteurs n'a été déposé auprès d'une quelconque commission des valeurs mobilières ou autorité de réglementation. L'introduction, la transmission et la distribution (directes ou indirectes) de ce document ou des informations qu'il contient sont interdites aux États-Unis. Ni les émetteurs ni aucun titre émis par eux n'a été ni ne sera enregistré en vertu de la Loi américaine de 1933 sur les valeurs mobilières (United States Securities Act of

1933) ou de la Loi américaine de 1940 sur les sociétés d'investissement (Investment Company Act of 1940) et aucun d'eux n'a été ni ne sera qualifié en vertu des dispositions légales applicables de tout État relatives aux valeurs mobilières.

Ce document peut contenir des commentaires indépendants sur le marché rédigés par WisdomTree sur la base des informations publiques disponibles. Bien que WisdomTree s'efforce d'assurer l'exactitude du contenu de ce document, WisdomTree ne peut en garantir l'exactitude. Les fournisseurs de données tiers sollicités pour obtenir les informations contenues dans le présent document ne donnent aucune garantie ou représentation de quelque sorte en rapport avec ces données. Lorsque WisdomTree exprime ses propres opinions concernant le produit ou l'activité du marché, ces opinions sont susceptibles de changer. WisdomTree, ses affiliés et leurs dirigeants, directeurs, partenaires ou employés respectifs déclinent toute responsabilité pour toute perte directe ou indirecte découlant de l'utilisation de ce document ou de son contenu.

Ce document peut contenir des déclarations prospectives, y compris notre opinion ou nos attentes actuelles concernant la performance de certains secteurs et/ou catégories d'actions. Les déclarations prospectives sont sujettes à certains risques, incertitudes et hypothèses. Il n'existe aucune garantie quant à l'exactitude de ces déclarations et les résultats réels peuvent différer sensiblement des résultats prévus dans ces déclarations. WisdomTree recommande fortement de prendre ces déclarations prospectives avec la plus grande précaution.

WisdomTree Issuer ICAV

Les produits pris en considération dans le présent document sont émis par WisdomTree Issuer ICAV (l'« Émetteur WT »). L'Émetteur WT est une société d'investissement à compartiments multiples, à capital variable et à responsabilité séparée entre ses fonds, structurée sous forme de Véhicule de gestion collective d'actifs de droit irlandais en vertu de la législation irlandaise et agréée par la Banque Centrale d'Irlande (« BCI »). L'Émetteur WT est structuré sous forme d'Organisme de placement collectif en valeurs mobilières (« OPCVM ») en vertu de la législation irlandaise et procédera à l'émission d'une catégorie d'actions distincte (« Actions ») représentative de chaque fonds.

Le Fonds est décrit dans un Document d'informations clés (DIC) ou Document d'informations clés pour l'investisseur (DICI) à l'intention des investisseurs britanniques, et dans le prospectus de l'Émetteur WT (« Prospectus WT »). Un exemplaire du Prospectus WT et du DIC / DICI est mis à disposition, pour l'Espace Économique Européen (l'«EEE »)/le Royaume-Uni uniquement, en anglais, sur le site www.wisdomtree.eu. Lorsque les réglementations nationales l'exigent, le DIC sera également disponible dans la langue locale de l'État membre de l'EEE concerné. Les investisseurs sont invités à lire le Prospectus WT avant d'investir et à consulter la section du Prospectus WT intitulée « Risk Factors » pour plus de détails sur les risques associés à un investissement dans les Actions.

La synthèse des droits de l'investisseur associés à un placement dans le fonds est disponible en anglais sur le site Internet de WisdomTree Europe. WisdomTree Management Limited peut décider de résilier les accords portant sur la commercialisation de ses organismes de placement collectif.

Dans ces circonstances, les actionnaires sujets de l'État membre de l'EEE concerné seront informés de cette décision et se verront offrir la possibilité de racheter leur participation dans le fonds, sans frais ni retenues durant une période minimum de 30 jours ouvrables à compter de la date de notification en question.

Le présent document constitue un document promotionnel relatif au(x) produit(s) financier(s) y mentionné(s).

Le prospectus et le Document d'informations clés aux Investisseurs (DICI) sont disponibles sur le site Internet de WisdomTree : <https://www.wisdomtree.eu/fr-ch/resource-library/prospectus-and-regulatory-reports>

Certains des compartiments figurant sur le présent document pourraient ne pas avoir été enregistrés auprès de l'Autorité fédérale suisse de surveillance des marchés financiers (« FINMA »). En Suisse, les compartiments en question, qui n'ont pas été enregistrés auprès de la FINMA, seront exclusivement distribués à des investisseurs qualifiés, au sens établi par la Loi fédérale suisse sur les placements collectifs de capitaux ou son ordonnance d'application (chacune pouvant être amendée, le cas échéant). Le représentant et agent payeur des compartiments en Suisse est Société Générale Paris, Zurich Branch, Talacker 50, PO Box 5070, 8021 Zurich, Suisse. Le prospectus, les documents d'informations clés pour l'investisseur (DICI), les statuts ainsi que les rapports annuels et semestriels des compartiments sont disponibles gratuitement auprès du représentant et agent payeur. Concernant la distribution en Suisse, le lieu d'exécution et la juridiction compétente correspondront au siège du représentant et agent payeur.

À l'intention des investisseurs en France : Les informations présentées dans le présent document sont préparées à la seule intention des investisseurs professionnels (au sens de la directive MiFID) qui investissent pour leur propre compte. Par ailleurs, ce document ne saurait aucunement être distribué auprès du public. La distribution du Prospectus et l'offre, la vente ou remise d'Actions dans d'autres juridictions peuvent être restreintes ou interdites par la loi. WT Issuer est un OPCVM régi par la législation irlandaise et agréé par la Financial Regulatory (autorité de réglementation financière) en tant qu'OPCVM conforme à la réglementation européenne, mais n'est pas tenu néanmoins de respecter les mêmes règles que celles qui s'appliquent pour un produit similaire agréé en France. Le Fonds a été enregistré à des fins de commercialisation en France par la Financial Markets Authority (Autorité des marchés financiers) et peut être distribué auprès des investisseurs situés en France. Des copies de tous les documents (c'-à d. le Prospectus, le Document d'informations clés pour l'investisseur, tout supplément ou addenda y afférent, les derniers rapports annuels ainsi que l'Acte et les statuts constitutifs) sont disponibles en France, gratuitement auprès de l'agent centralisateur français, Societe Generale au 29, Boulevard Haussmann, 75009, Paris, France. Toute souscription d'Actions du Fonds s'effectuera selon les conditions prévues dans le prospectus et tout supplément ou addenda y afférent.



WisdomTree.eu
+44 (0) 207 448 4330