

DOCUMENT D'INFORMATIONS CLES ("DIC")

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

Produit:	SHELTER UCITS - EUROPEAN REITS FUND R EUR ACC
Initiateur:	ShelteR Investment Management
ISIN	LU1915498213
Site web:	http://www.shelter-im.com
Contact:	+352 206 03 000 90

ShelteR Investment Management est agréée au Luxembourg, et réglementée par la Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF).

Ce document a été publié le 11-02-2026.

En quoi consiste ce produit ?

Type Les actions d'un compartiment de ShelteR UCITS SICAV, un organisme de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM). Ce fonds est "open-ended."

Objectifs

Objectif d'investissement L'objectif du Compartiment est de réaliser une performance positive à long terme, composée de revenus et d'une appréciation du capital, en investissant dans un portefeuille de sociétés immobilières cotées (les Sociétés Cibles) principalement situées en Europe. Au sein de cet univers, le Compartiment peut présenter une exposition régionale significative aux sociétés immobilières cotées de la zone Belgique–Pays-Bas–Luxembourg.

Bien que l'exposition du Compartiment soit principalement concentrée sur l'immobilier coté européen, le Compartiment peut élargir son exposition par des investissements dans des sociétés immobilières sélectionnées en dehors de l'Europe, lorsque ces investissements sont jugés bénéfiques pour la diversification du portefeuille ou offrent des opportunités de marché attractives.

Approche de l'investissement Le Compartiment est géré activement. Le gestionnaire d'investissement applique une approche d'investissement discrétionnaire et fondée sur l'analyse fondamentale pour la sélection des titres, soutenue par un modèle quantitatif intégrant :

- la diversification géographique ; et
- une combinaison de facteurs dynamiques, notamment la solidité financière, la valorisation, la qualité, le momentum, des indicateurs de risque et d'autres caractéristiques pertinentes.

Politique d'investissement Le Compartiment entend atteindre l'objectif d'investissement conformément aux restrictions d'investissement en (i) investissant principalement directement dans (a) des Real Estate Investment Trusts (REIT) de type fermé, y compris tout droit éligible, ou d'autres titres distribués aux détenteurs des actions concernées ou (b) des OPCVM et autres OPC investissant dans des REIT et en (ii) employant des instruments financiers dérivés

(y compris des dérivés de gré à gré) à des fins de gestion des risques et de couverture.

Indice de référence Le Compartiment utilise l'indice de référence suivant : Morningstar Developed Europe REIT Index (en EUR). L'indice de référence est utilisé comme point de comparaison des performances du Compartiment, toutefois la composition du portefeuille et la performance du Compartiment peuvent s'écarter sensiblement de celles de l'indice de référence.

Rachats et négociation Les actionnaires peuvent racheter leurs actions chaque jour de négociation au Luxembourg. Tout revenu gagné par le Compartiment sera conservé et reflété dans une augmentation de la valeur des actions (accumulation).

Politique de distribution Les revenus sont réinvestis dans le fonds pour cette classe d'actions.

Ségrégation des actifs Afin de protéger les investisseurs du Compartiment, les responsabilités sont séparées entre les Compartiments (c'est-à-dire que les actifs du Compartiment ne seront pas utilisés pour acquitter les responsabilités d'autres Compartiments au sein de ShelteR UCITS). En outre, les actifs du Compartiment sont détenus séparément des actifs des autres Compartiments.

Investisseurs de détail visés Ce produit peut intéresser les investisseurs ayant une connaissance de base et une expérience nulle ou limitée en matière d'investissement dans des fonds, qui prévoient de conserver leur investissement pendant la période de détention recommandée d'au moins 5,0 ans, qui recherchent une croissance du capital pendant la période de détention recommandée et qui comprennent le risque de perdre une partie ou la totalité du capital investi.

Durée Ce produit n'est soumis à aucune échéance fixe.

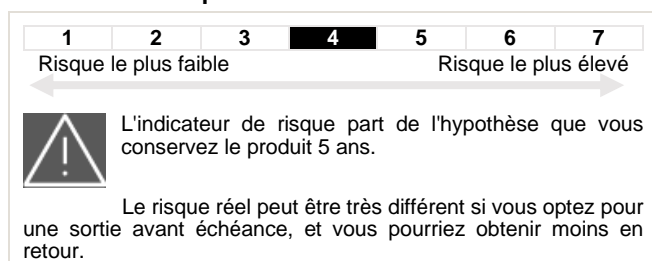
Informations pratiques

Banque dépositaire: Banque de Luxembourg S.A.

Publication des cours: Le cours de l'action est publié quotidiennement et est disponible, ainsi que toute valeur nette d'inventaire indicative, en ligne à l'adresse suivante : www.shelter-im.com

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les

marchés, il est possible que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Attention au risque de change. Les sommes qui vous seront versées le seront dans une autre monnaie; votre gain final dépendra donc du taux de change entre les deux monnaies. Ce risque n'est pas pris en compte dans l'indicateur ci-dessus.

Les risques particuliers qui ne sont pas pris en compte de manière adéquate par l'indicateur de risque sont notamment les suivants. Risque de contrepartie : l'insolvabilité de toute institution agissant en tant que contrepartie de produits dérivés ou d'autres instruments peut exposer le Compartiment à une perte financière. Risque opérationnel : l'insolvabilité de toute institution fournissant des services tels que la garde d'actifs peut exposer le Compartiment à une perte financière. Risque de change : le Compartiment investit dans d'autres devises. Les variations des taux de change affecteront donc la valeur de l'investissement. Veuillez consulter le prospectus du Compartiment pour plus d'informations sur les risques.

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Si nous ne sommes pas en mesure de vous verser les sommes dues, vous pouvez perdre l'intégralité de votre investissement.

Scénarios de performance

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus 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, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne du produit et de l'indice de référence approprié au cours des 10 dernières années.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée		5 ans	
Exemple d'investissement:		EUR 10 000	
Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans
Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.		
Tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	4 810 EUR	3 630 EUR
	Rendement annuel moyen	-51.88%	-18.33%
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	6 300 EUR	6 670 EUR
	Rendement annuel moyen	-37.04%	-7.78%
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 980 EUR	9 370 EUR
	Rendement annuel moyen	-0.16%	-1.30%
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	14 360 EUR	13 850 EUR
	Rendement annuel moyen	43.57%	6.74%

Scénario défavorable Ce type de scénario s'est produit pour un investissement (12/2021 - 01/2026).

Scénario intermédiaire Ce type de scénario s'est produit pour un investissement (07/2020 - 07/2025).

Scénario favorable Ce type de scénario s'est produit pour un investissement (10/2016 - 10/2021).

Les calculs susmentionnés ont été effectués à l'aide de la référence Morningstar Developed Europe REIT (80%) and Morningstar Global Real Estate (20%).

Que se passe-t-il si ShelteR Investment Management n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

L'insolvabilité de la société de gestion n'entraînera pas nécessairement des pertes pour vous. Les actifs du fonds et de la société de gestion du fonds sont détenus séparément.

Ce produit ne participe pas à un système de rémunération des investisseurs.

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 les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire
- EUR 10 000 sont investis.

Investissement EUR 10 000		
Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans
Coûts totaux	223 EUR	1 153 EUR
Incidence des coûts annuels(*)	2.2%	2.2% chaque année

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle 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 0.87% avant déduction des coûts et de -1.30% 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.

Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	Nous ne facturons pas de droits d'entrée pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	0 EUR
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de droits d'entrée pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	0 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		

Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	2.0% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation basée sur les coûts réels de l'année écoulée.	199 EUR
Coûts de transaction	0.2% 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.	25 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement.	Il n'y a pas de commission de performance pour ce produit.	N/A EUR

Combien de temps dois-je le conserver, et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée?

Période de détention recommandée: 5 ans

La période de détention recommandée est basée sur notre évaluation des caractéristiques de risque et de rendement et des coûts du produit. Les actions du fonds doivent être considérées comme des investissements à long terme et vous devez être prêt à investir pendant au moins 5,0 ans. Il n'y a pas de période de détention minimale requise. Les parts du fonds peuvent être rachetées chaque jour ouvrable bancaire luxembourgeois, à l'exception des jours ouvrables bancaires au cours desquels la valeur nette d'inventaire du fonds ou de ses investissements ne peut être déterminée en raison de jours fériés étrangers ou de vacances bancaires, ou si la société de gestion a temporairement suspendu le calcul de la valeur des parts du fonds en raison de conditions exceptionnelles décrites dans le règlement du fonds.

Comment puis-je formuler une réclamation?

Pour toute plainte, n'hésitez pas à contacter le service des plaintes du Shelter IM :

Site web:	https://www.shelter-im.com/en/contact
E-mail:	complaints@shelter-im.com
Adresse:	22, rue de l'Industrie, L-8399 Windhof (Koerich), Luxembourg

Votre demande sera alors traitée et des commentaires vous seront fournis dès que possible.

Autres informations pertinentes

Les documents statutaires du Fonds, tels que le prospectus et le règlement du Fonds, sont disponibles à l'adresse www.shelter-im.com/en/investing/client-fund-solutions/ ou auprès du prestataire de services agissant en tant que distributeur du Fonds.

Les performances passées de ce produit peuvent être consultées sur <https://www.shelter-im.com/en/investing/client-fund-solutions/>, ou en suivant ce lien <https://priips-performance-chart.com/shelter-investment-management/LU1915498213/fr/>.

Les performances passées indiquent les performances du fonds sous forme de pourcentage de perte ou de gain par an au cours des 6 dernières années.

Les calculs des scénarios de performance précédents peuvent être trouvés sur <https://www.shelter-im.com/en/investing/client-fund-solutions/>, ou en suivant ce lien: <https://priips-scenarios.com/shelter-investment-management/LU1915498213/fr/>.