



Integrale Perspective – Immo

Document d'informations clés

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

Integrale Perspective-Immo dont l'assureur est Integrale sa (www.integrale.be). Appelez le 02 774 88 59 pour des plus amples informations. Autorité de contrôle compétente : FSMA, Rue du Congrès 12/14, 1000 Bruxelles
Date de production du document : 01/01/2019
Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT?

Type

Integrale Perspective-Immo est une assurance-vie individuelle liée au fonds d'investissement **Integrale Perspective – Immo**, composé d'actifs relevant du secteur immobilier, sans garantie de capital, ni de rendement (branche 23).

Objectifs

Integrale Perspective-Immo a pour objectif d'obtenir les rendements stables d'un parc immobilier (loyers ainsi que plus-values éventuelles) constitué par Integrale et comprenant des immeubles de bureaux et des entrepôts situés en Belgique. Ces sociétés peuvent également investir dans des immeubles du type résidences-services, centres de soins et maisons de repos. Integrale acquiert son parc immobilier par la constitution de sociétés qui acquièrent les immeubles et souscrivent à un prêt pour les financer. Afin d'obtenir le rendement du parc Immobilier d'Integrale sans être influencé par le prêt contracté par la société qui détient l'immeuble, le fonds Perspective-Immo investit à la fois dans les participations des sociétés qui détiennent les immeubles mais aussi dans les prêts accordés à ces entreprises (voir le règlement de gestion sur le sujet). Le fonds investit également dans des Sociétés Immobilières Réglementées (SIR) cotées sur EURONEXT. Le rendement est fonction de l'évolution de la valeur nette d'inventaire (VNI) déterminée de manière hebdomadaire et qui varie de manière linéaire en fonction de la valorisation de chaque actif sous-jacent.

Investisseurs de détail visés

Cette assurance s'adresse aux preneurs d'assurance majeurs, résidant en Belgique, qui cherchent à investir leur argent et/ou diversifier leur portefeuille avec un horizon de placement à moyen et long terme, et qui peuvent supporter le risque d'une baisse de la valeur de l'investissement.

Assurance: avantages et coûts

En cas de décès de la tête assurée, Integrale versera au(x) bénéficiaire(s) la valeur en EUR de toutes les unités du fonds d'investissement qui sont attribuées au contrat. Le montant de cette couverture d'assurance figure dans la section "Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter?" et plus précisément dans le scénario en cas de décès.

Durée de vie du produit

La stratégie d'investissement est motivée par une vision moyen-long terme. La durée recommandée pour investir dans **Integrale Perspective – Immo** est de 5 ans ou plus. Le contrat prend fin au terme du contrat, en cas de décès de la tête assurée ou, à tout moment, en cas de rachat total par le preneur d'assurance. L'assureur ne peut résilier le contrat unilatéralement.

QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

Indicateur de risque



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 5 ans.

Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre (résilier) facilement votre produit, ou de devoir le vendre (résilier) à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

L'indicateur 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 6 sur 7, qui est une classe de risque élevé. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre moyen et élevé et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est probable que notre capacité à vous payer en soit affectée. Si nous ne sommes pas en mesure de vous verser les sommes dues, vous pouvez perdre l'intégralité de votre investissement.



Integrale Perspective – Immo

Document d'informations clés

Scénarios de performance

Prime d'assurance 10.000 €		1 an	3 ans	5 ans, période de détention recommandée
Scénario en cas de survie				
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8.751.69 €	6.635.24 €	5.913.32 €
	Rendement annuel moyen	-12,48 %	-12,78 %	-9,97 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8.904.13 €	9.380.56 €	10.154.17 €
	Rendement annuel moyen	-10,96 %	-2,11 %	0,31 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10.034.04 €	11.547.08 €	13.282.75 €
	Rendement annuel moyen	0,34 %	4,91 %	5,84 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	11.328.77 €	14.241.02 €	17.408.47 €
	Rendement annuel moyen	13,29 %	12,51 %	11,73 %
Scénario en cas de décès				
Décès de la personne assurée	Ce que les bénéficiaires pourraient obtenir après déduction des coûts	10.034.04 €	11.547.08 €	13.282.75 €
Prime d'assurance cumulée			10.000.00 €	10.000.00 €

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir au terme de la période indiquée (respectivement 1 an, 3 ans ou 5 ans), en fonction des différents scénarios, en supposant que vous versiez une prime de 10.000 €.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.

Les montants indiqués tiennent compte de tous les coûts du produit lui-même ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ils ne tiennent pas compte de la fiscalité liée au produit ou à votre situation personnelle.

QUE SE PASSE-T-IL SI INTEGRALE N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

Les contrats d'assurance-vie font l'objet d'un patrimoine spécial géré séparément au sein des actifs d'Integrale. En cas de faillite de l'assureur, ce patrimoine est réservé prioritairement à l'exécution des engagements pris envers les preneurs d'assurances et/ou les bénéficiaires.

Les primes versées dans une assurance-vie de la branche 23 ne sont pas couvertes par le Fonds de garantie instituée par les arrêtés royaux du 14 novembre 2008 et 23 décembre 2009.

QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10.000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Coûts au fil du temps

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 l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Investissement unique de 10.000 €

Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 3 ans	Si vous sortez après 5 ans
Coûts totaux	657,47 €	694,51 €	741,00 €
Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an	6,57 %	2,26 %	1,44 %

Composition des coûts
Le tableau ci-dessous indique:

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée;
- la signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an

Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	0,31 %	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez ; il se pourrait que vous payiez moins. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit
	Coûts de sortie	0,00 %	L'incidence de coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	0,03 %	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit
	Autres coûts récurrents	1,20 %	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
Coûts accessoires	Commissions liées au résultat	0,00 %	L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous prélevons cette commission pour votre investissement si le produit dépasse son indice de référence.
	Commissions d'intéressement	0,00 %	L'incidence des commissions d'intéressement. Nous prélevons ce montant lorsque la performance de l'investissement est supérieure à un pourcentage donné.

COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE?

Période de détention recommandée : 5 ans ou plus

L'indemnité de sortie s'élève à 4 % de la valeur du contrat pendant la première année qui suit sa souscription et diminue chaque année de 1 %. A partir de la cinquième année, il n'y a donc plus d'indemnité de sortie due, c'est pourquoi une période de détention de cinq ans ou plus est recommandée.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Sans préjudice des actions en justice, toutes les plaintes concernant ce produit peuvent être transmises par écrit au service «Solutions» d'Integrale.

Par lettre : Integrale sa - Service Solutions – gestion des plaintes, Integrale, Place Saint-Jacques 11/101, B-4000 Liège.

Fax : +32 4 232 44 51 E-mail : solutions@integrale.be

Si la solution proposée par Integrale ne donne pas satisfaction, le preneur d'assurance et/ou le(s) bénéficiaire(s) peu(ven)t, soumettre sa/leur plainte à l'Ombudsman des Assurances (info@ombudsman.as), Square de Meeûs 35 à B-1000 Bruxelles, www.ombudsman.as.

Autres informations pertinentes

Integrale, entreprise d'assurances agréée par la Banque Nationale de Belgique (Boulevard de Berlaimont 14, 1000 Bruxelles) sous le n° de code 1530 pour les branches vie 21, 23 et 27, dont le siège social est situé Place Saint-Jacques 11/101, 4000 Liège, Belgique - TVA BE 0221.518.504.

Il est conseillé aux preneurs d'assurance de lire attentivement les conditions générales et particulières du contrat ainsi que le règlement de gestion avant la souscription. Toute décision de souscrire **Integrale Perspective – Immo**, contrat d'assurance de la branche 23 soumis au droit belge, doit être fondée sur un examen exhaustif des conditions particulières, des conditions générales et du règlement de gestion. Ces documents sont disponibles gratuitement dans nos bureaux et sur notre site www.integrale.be. Integrale établit chaque année un rapport adéquat et un rapport financier qui est transmis au preneur d'assurance, ainsi qu'un relevé du contrat, conformément à la réglementation.

En cas de doute quant à l'interprétation de la présente fiche, les conditions générales et particulières du contrat priment. Le droit applicable au contrat et durant la période précontractuelle est le droit belge.