

Document d'informations clés spécifique

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 : support en unité de compte Regard Immobilier (Multisupport Confiance)

Assureur : Société d'Assurances Familiales des Salariés et Artisans Vie (SAF BTP VIE), membre du Groupe PRO BTP

Site Internet : www.probtp.com

Téléphone : Appelez le 01 57 63 66 30 pour de plus amples informations

Autorité compétente : Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), située au 61 rue Taitbout, 75009 PARIS

Date de production du document : 25 mai 2018

Avertissement : *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 ?

Objectifs

Regard Immobilier est un support d'investissement à vocation principalement immobilière, et dont les sous-jacents sont liés au marché de l'immobilier d'entreprise. Ce support est intégré au sein du contrat Multisupport Confiance. Il vise à atteindre, sur un horizon d'investissement de 8 ans, une performance proche de l'évolution du marché de l'immobilier de bureaux en France et en Europe, grâce à l'acquisition sélective, et la gestion d'un patrimoine principalement immobilier par la société de gestion partenaire, La Française REM. La nature de la structure qui sera en charge d'unité de compte Regard Immobilier a la forme juridique d'une société civile de portefeuille (SCP).

Regard Immobilier vise à la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier, en investissant, essentiellement de façon indirecte, dans des actifs composés à la fois de biens, droits immobiliers, valeurs mobilières, titres de sociétés immobilières, instruments financiers ayant un rapport avec l'activité immobilière et, plus particulièrement, de parts de sociétés civiles de placement immobilier, de parts ou d'actions d'organismes de placement collectif immobilier. Ce portefeuille sera principalement localisé en France, mais aussi en Europe. Il vise aussi à la constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières et d'instruments financiers nécessaire à la réalisation de l'objet social notamment pour assurer la gestion de la trésorerie courante, de la liquidité et du fonds de remboursement, le cas échéant.

La gestion de la société civile de portefeuille est entièrement assumée par la Société de gestion partenaire, La Française REM. La valorisation du support en unités de compte Regard Immobilier est effectuée de manière mensuelle.

Le rendement de l'Unité de compte Regard Immobilier dépend des revenus et des éventuelles plus-values générés par la gestion financière des actifs sous-jacents, qui sont principalement de nature immobilière.


La valeur de l'épargne constituée sur les supports en unités de compte n'est pas garantie et fluctue à la hausse ou à la baisse, en fonction notamment de l'évolution de la valeur des actifs immobiliers sous-jacents. Par conséquent, le montant investi globalement sur le support en unité de comptes Regard Immobilier ne fait pas l'objet d'une garantie en capital.

La période d'investissement recommandée pour le support Regard Immobilier est de 8 ans. Elle reflète la durée recommandée pour disposer d'une exposition au risque lié au marché de l'immobilier d'entreprise, suffisamment significative en début de phase d'investissement. Elle permet également de disposer d'un horizon suffisamment long pour réduire le risque de perte à l'échéance du placement.

Clients visés

L'unité de Compte Regard Immobilier s'adresse aux adhérents souhaitant diversifier leur investissement, et acceptant de prendre un risque limité pour améliorer le potentiel de rendement d'une épargne investie dans l'objectif de financer un projet ou valoriser un capital sur le long terme. Elle est adaptée aux adhérents qui sont peu susceptibles de retirer leur épargne à court terme. Enfin, elle convient aux adhérents disposant des connaissances théoriques et de l'expérience nécessaires à la compréhension des risques et des facteurs de rendement liés à un placement principalement exposé aux marchés immobiliers.

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

1	2	3	4	5	6	7
←-----→						
Risque le plus faible			Risque le plus élevé			
 <p>L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 8 années. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.</p>						

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres, et suppose une détention du produit supérieure à 8 ans. 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 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Cette unité de compte ne prévoyant pas de protection contre les aléas des marchés immobiliers, vous pourrez perdre tout ou partie de votre investissement sur ce support.

Si nous ne sommes pas en mesure de vous verser les sommes dues, vous pouvez perdre l'intégralité de votre investissement. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour. Toutefois, vous bénéficiez d'un système de protection des consommateurs. L'indicateur présenté ci-dessus ne tient pas compte de cette protection.

Par ailleurs, il existe un risque de liquidité matériellement pertinent, lié au support Regard Immobilier. En effet, la liquidité peut se trouver restreinte dans certaines conditions liées au marché immobilier et au marché des parts.

Hypothèse d'un investissement de 10 000 €				
Scénarios en cas de survie		1 an	4 ans	8 ans
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	7 896€	7 623€	6 896€
	Rendement annuel moyen	-21,04 %	-5,94 %	-3,88 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 624€	10 919€	13 283€
	Rendement annuel moyen	-3,76 %	2,30 %	4,10 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 088€	12 048€	15 270€
	Rendement annuel moyen	0,88 %	5,12 %	6,59 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 587€	13 306€	17 564€
	Rendement annuel moyen	5,87 %	8,26 %	9,45 %
Scénario en cas de décès				
Evènement assuré	Ce que vos bénéficiaires pourraient obtenir après déduction des coûts	10 088€	12 048€	15 270€

Le tableau ci-dessus montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 8 ans, durée de souscription recommandée pour le support unités de compte Regard Immobilier, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 euros.

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. 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 chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas les frais sur versement dus au titre du contrat d'assurance vie. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevez.

Que va me coûter cet investissement ?

Dans les tableaux ci-dessous, la réduction du rendement 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 euros. 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 de 10 000 euros			
Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 4 ans	Si vous sortez après 8 ans
Coûts totaux	813€	1 776€	3 060€
Incidence sur le rendement (réduction du rendement par an)	8,13%	4,44%	3,83%

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	0,38%	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement.
	Coûts de sortie	0 %	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	2,09%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	1,96%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	0 %	L'incidence des commissions liées aux résultats.
	Commissions d'intéressement	0 %	L'incidence des commissions d'intéressement.