

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**Athora GI Flex Immo**

Athora Belgium S.A.

Site Web : www.athora.com/be. Appelez le 02/403.87.00 pour de plus amples informations.

Autorité de contrôle : FSMA

Document d'informations spécifiques publié le 22 septembre 2025 à lire conjointement avec le document d'informations clés du produit Fortune by Athora (320110600).

En quoi consiste ce produit ?**Objectifs**

Le fonds interne d'assurance Athora GI Flex Immo est une des options d'investissement du produit Fortune by Athora (320110600).

Athora GI Flex Immo (le « Fonds ») vise à générer un rendement stable et régulier ainsi qu'une valorisation du capital à moyen terme à travers une politique active d'allocation d'actifs et de sélection de titres du marché européen d'actions de sociétés immobilières et des fonds obligataires court terme Zone Euro. La valeur du Fonds est exprimée en Euro.

A cette fin, les primes sont investies dans le Fonds « Athora GI Flex Immo ». Jusqu'à 10% du Fonds peuvent être investis (pour la gestion efficace du Fonds) dans des instruments monétaires au travers d'OPC conformes aux dispositions UCITS (Directive 2009/65).

L'objectif du Fonds est de délivrer un rendement stable et régulier ainsi qu'une valorisation du capital à moyen terme à travers une politique active d'allocation d'actifs et de sélection de titres du marché européen d'actions de sociétés immobilières et des fonds obligataires court terme Zone Euro.

Afin de répondre à cet objectif, le Fonds applique le principe de la diversification des investissements entre les différentes classes d'actifs. Le Fonds favorise l'investissement dans :

- les actions émises par des sociétés immobilières européennes cotées en Europe
- les investissements sur des OPCVM obligataires court terme investis sur des titres souverains et d'entreprises de la Zone Euro dont la maturité est inférieure à 3 ans. La pondération en sous-jacents obligataires ne dépassera pas 50% de l'actif du Fonds.

La gestion dynamique et réactive de l'exposition aux actions européennes de sociétés immobilières a pour but de générer un objectif de performance positive et régulière sur le moyen terme, en prenant en compte la volatilité des marchés. Cette exposition aux valeurs mobilières principalement représentatives du secteur immobilier est comprise entre 50% et 100% de l'actif du Fonds. La partie restante sera investie dans des fonds obligataires court terme Zone Euro. La poche actions sera diversifiée géographiquement, en termes de capitalisation et de sous-jacents immobiliers (entrepôts, locaux commerciaux, bureaux, résidentiel, ...).

L'exposition aux marchés obligataires vise à réduire l'exposition actions en cas de baisse des marchés tout en générant des rendements réguliers à l'investisseur. La poche exposée aux marchés obligataires bénéficiera d'une diversification géographique, d'émetteurs (souverains, privés), de qualité de crédit et sectorielle pour les titres obligataire d'entreprises.

Le Fonds pourra également investir sur des produits dérivés, à des fins de couverture des risques actions, taux et éventuellement de change.

Les investissements Sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Investisseurs de détail visés

Athora GI Flex immo est adapté aux investisseurs, avec ou sans connaissance de base, qui sont à la recherche de revenu et/ou de la croissance du capital. Ce Fonds est investi sur des foncières immobilières cotées (et sa période de détention recommandée est de 5 ans), sans pour autant offrir une garantie en capital.

Le Fonds s'adresse aux investisseurs qui ne recherchent pas nécessairement des caractéristiques de durabilité.

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 années.

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.

L'investisseur doit prendre également connaissance des autres risques pertinents liés au Fonds Sous-jacent :

- Risques liés au marché immobilier
- Risque de durabilité

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

Scénarios de performance
Investissement de 10.000 € (Prime brute, taxe d'assurance comprise)

		1 an	5 ans (Période de détention recommandée)
Scénario en cas de vie			
Scénario de tension	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	2.190 €	2.680 €
	Rendement annuel moyen	-78,12 %	-23,12 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	5.840 €	5.060 €
	Rendement annuel moyen	-41,61 %	-12,75 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8.980 €	6.630 €
	Rendement annuel moyen	-10,21 %	-7,88 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	12.020 €	11.040 €
	Rendement annuel moyen	20,21 %	1,99 %
Prime investie cumulée			
Scénario en cas de décès			
En cas de décès	Ce que vos bénéficiaires pourraient obtenir après déduction des coûts	9.160 €	6.630 €
Prime d'assurance cumulée		0,00 €	0,00 €

Scénario défavorable : Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre Mars 2015 et Mars 2020.

Scénario intermédiaire : Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre Janvier 2019 et Janvier 2024.

Scénario favorable : Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre Octobre 2016 et Octobre 2021.

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 5 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10.000 € (taxes comprises). 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 Athora Belgium SA ne pourra pas vous payer.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même ainsi que 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.

Que va me coûter cet investissement ?

La réduction de 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 deux périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10.000 € (taxes comprises). 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 10.000 € Scénario intermédiaire		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans
Coûts totaux	contrat d'assurance	513,49 €	263,01 €
	option d'investissement	221,04 €	839,68 €
Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an	contrat d'assurance	5,13 %	0,65 %
	option d'investissement	4,04 %	2,22 %

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		Contrat d'assurance	Option d'investissement	
Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	0,65 %	0,00 %	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 %	0,00 %	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	0,00 %	0,13 %	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	0,00 %	2,09 %	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.