



## Investissez en immobilier avec INTEGRALE PERSPECTIVE-IMMO

Lorsque vous investissez dans le produit Perspective – Immo, Integrale utilise une méthode d'investissement en immobilier couramment employée par les investisseurs institutionnels.

### 1) La technique privilégiée par Integrale est la constitution d'une société anonyme pour loger chacune de leurs acquisitions immobilières.

Cela assure une liquidité du placement : il est plus facile et moins taxé\* de transférer les parts d'une société anonyme que de vendre un immeuble.

Cela permet de fractionner la propriété de façon souple, simple et précise : une partition physique de l'immeuble implique d'identifier les parties de l'immeuble qui font l'objet d'un transfert (tel étage ou telle partie d'étage) et de constituer un acte de base et un règlement de copropriété, tandis que le transfert d'une proportion des actions se fait aisément et quelle que soit la proportion retenue.

Les frais de constitution et de fonctionnement de la société anonyme qui contient l'immeuble sont et restent faibles par rapport à l'investissement.

### 2) Les acquisitions de la société anonyme sont financées à l'aide d'un capital et de prêts. Les prêts accordés par Integrale représentent en général la partie la plus importante du financement. Cela revient à transformer le loyer perçu en revenus de prêt.

Pour un investisseur, particulier ou société, les baux avec des entreprises sont considérés comme des revenus professionnels et taxés\* comme tels.

En cas de financement par un prêt, le résultat de la société anonyme sera constitué des loyers diminués des intérêts du prêt ; la taxation\* qui en résulte sera moindre qu'en l'absence de prêt. Les revenus d'Integrale sont du même ordre : le loyer est remplacé par des prêts.

Les entreprises d'assurances soumises aux règles de Solvabilité II doivent chiffrer l'impact de chocs économiques sur leurs fonds propres. Dans ce chiffrage, il est plus avantageux pour l'entreprise d'assurance d'avoir des flux de prêts que des flux de loyers.

### 3) Le niveau des intérêts du prêt

Le niveau des intérêts du prêt est justifié, à l'origine, par une comparaison sur les marchés des taux sans risque et des spreads (marge d'intérêt) utilisés pour les prêts. Cette approche est nécessaire pour éviter les situations d'avantages anormaux ou bénévoles que le fisc vérifie régulièrement.

### 4) Lors de l'acquisition d'un bien par une société immobilière, on a l'équivalence :

Immeuble = Prêt + Valeurs des actions

ACTIF	PASSIF
Immeuble	Capital
	Prêt

Avec le temps et l'indexation des loyers, l'équivalence n'est plus aussi absolue ; il faut tenir compte du fait que les loyers perçus sont indexés et qu'un surplus se constitue au sein de la société anonyme, surplus qui est diminué par les impôts\*. Ces impôts devraient être limités à moyen terme.

La valeur de l'investissement dans la combinaison du prêt et des actions sera normalement toujours supérieure ou égale à celle de l'immeuble.

ACTIF	PASSIF
Immeuble	Capital
	Prêt
Disponible	



## Investissez en immobilier avec INTEGRALE PERSPECTIVE-IMMO

Où le disponible représente le surplus qui s'est constitué après paiement des impôts\* par la différence entre le loyer et les intérêts du prêt.

Si l'entreprise d'assurance souhaite partager l'investissement immobilier avec un autre investisseur, il suffit de transférer à ce dernier la même proportion d'actions et de prêts.

**C'est cette possibilité qui est offerte aux souscripteurs de Perspective – Immo via son fonds d'investissement branche 23 .**

### En conclusion :

En souscrivant à **Integrale Perspective – Immo**, c'est comme si vous investissiez dans les immeubles et les rendements d'Integrale. L'évolution de la valeur du fonds ne sera pas affectée par l'évolution des 40 % – 75 % de prêts présents dans le fonds :

1) À quelques frottements comptables près (imposition, frais de fonctionnement de la société anonyme,...)

2) Pour autant que le fonds **Integrale Perspective – Immo** respecte l'équivalence suivante : le pourcentage de parts des sociétés anonymes sur la totalité des parts de chaque société doit être équivalent à celui des prêts détenus par le fonds sur la totalité de ceux accordés par Integrale à cette société. Integrale s'engage à respecter cette équivalence dans son fonds **Integrale Perspective – Immo**.

Le rendement attendu pour les parts des sociétés immobilières non cotées et les prêts détenus par le fonds peut être modélisé sous cette forme :

$R = \text{loyers} - \text{frais liés aux immeubles et leur mise en location} - \text{taxes}^* \pm \text{les plus/moins-values éventuelles sur les immeubles.}$

*\* Ce modèle de financement est établi sur base de la législation fiscale actuellement en vigueur qui pourrait, dans le futur, faire l'objet de modifications avec des répercussions sur celui-ci.*

### Integrale sa

Entreprise d'assurances belge sous le contrôle de la Banque Nationale de Belgique (Boulevard de Berlaimont 14, 1000 Bruxelles), agréée sous le n° de code 1530 et dont le siège social est situé Place Saint-Jacques 11/101, 4000 Liège, Belgique - TVA BE 0221.518.504 - IBAN BE43 3630 6477 2701 BIC BBRUBEBB

Liège  
Place Saint-Jacques 11/101, 4000 Liège  
Tel. 04 232 44 11 | Fax 04 232 44 51

Bruxelles  
Avenue Ariane 5, 1200 Bruxelles  
Tel. 02 774 88 50 | Fax 02 774 88 54

Anvers  
Justitiestraat 4/46, 2018 Antwerpen  
Tel. 03 216 40 80 | Fax 03 216 44 08