



integrale

PROCHE DE VOUS

RÈGLEMENT DE GESTION DU  
FONDS D'INVESTISSEMENT  
**BRANCHE 23**

**Integrale Perspective - Immo**

## TABLE DES MATIÈRES

1. DESCRIPTION GÉNÉRALE .....	3
2. OBJECTIFS ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DU FONDS .....	3
3. VALEUR DE L'UNITÉ .....	3
3.1. Versements	
3.2. Rachats	
3.3. Valeur unitaire	
3.4. Fréquence de calcul et consultation	
3.5. Monnaie de la valeur de l'unité	
4. LIQUIDATION, FUSION OU REMPLACEMENT DU FONDS .....	5
5. MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE GESTION DU FONDS ET DE SA COMPOSITION .....	5
6. CLASSE DE RISQUE .....	5
7. DEVISE .....	5
8. FRAIS .....	5
9. DIVERS .....	6



# Règlement de gestion du fonds d'investissement branche 23 Integrale Perspective - Immo

## 1. DESCRIPTION GÉNÉRALE

Le fonds d'investissement dénommé **Integrale Perspective - Immo** est régi par le présent règlement de gestion.

Le fonds d'investissement **Integrale Perspective - Immo** a été créé le 01/06/2017 pour une durée illimitée et est lié à l'assurance vie branche 23 **Integrale Perspective**.

Le règlement de gestion complète les Conditions générales et les Conditions particulières des contrats d'assurance-vie de la branche 23 **Integrale Perspective** et fait partie intégrante du Contrat.

## 2. OBJECTIFS ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DU FONDS

Le fonds d'investissement **Integrale Perspective - Immo** vise un accroissement de l'actif.

Pour atteindre cet objectif, le fonds investit entre 5 % et 40 % de ses actifs dans des actions non cotées de sociétés actives dans le secteur immobilier\*. Ces sociétés investissent principalement directement dans des immeubles de bureaux et des entrepôts ou indirectement via des parts de sociétés immobilières cotées ou non. Ces sociétés peuvent également investir dans des immeubles du type résidences-services, centres de soins et maisons de repos.

Les critères de sélection de ces sociétés immobilières non cotées sont les suivants : Integrale détient plus de 50 % des parts de la société immobilière non cotée, les immeubles détenus par ces sociétés sont occupés pour une durée supérieure à 9 ans et la valorisation des actions de ces sociétés est positive depuis leur création.

Le fonds détient également des prêts accordés à ces entreprises, à concurrence de 40 % à 75 % de ses actifs\*\*. Tout ou partie de ces prêts peuvent être accordés sous la forme d'un remboursement du capital à terme fixe (crédit « bullet »).

Le fonds investit également dans des Sociétés Immobilières Réglementées (SIR) cotées sur Euronext, opérant dans le secteur de l'immobilier, à concurrence de 15 % à 40 % de ses actifs.

Les plus-values et revenus réalisés sont réinvestis dans le fonds conformément au règlement de gestion.

Le fonds peut détenir d'autres valeurs mobilières afin d'atteindre son objectif et ce, jusqu'à 20 % de ses actifs.

Lors de circonstances exceptionnelles, telles que de profondes incertitudes sur les marchés financiers, ces pourcentages peuvent être dépassés pendant une courte période.

\* Ces sociétés non cotées financent les biens immobiliers qu'elles achètent par des prêts octroyés par Integrale. On retrouve donc au bilan de ces sociétés à la fois des immeubles à l'actif et le prêt au passif. Ces prêts se retrouvent selon un principe de proportionnalité, décrit ci-après, également dans le fonds d'investissement. En termes de diversification, le fonds investit au minimum dans quatre sociétés immobilières non cotées différentes.

\*\* Le pourcentage de parts détenues par le fonds d'investissement sur la totalité des parts de chaque société non cotée active dans le secteur immobilier est équivalent à celui des prêts détenus par le fonds sur la totalité de ceux accordés par Integrale à cette société.

En respectant cette équivalence et par effet de vases communicants, lorsque la valeur de marché des prêts concédés à l'une des sociétés non cotées actives dans le secteur immobilier diminue, la valeur de marché des parts de cette société va augmenter dans les mêmes proportions.

## 3. VALEUR DE L'UNITÉ

### 3.1. Versements

Les versements effectués par le Preneur d'assurance dans le cadre de son Contrat sont, après déduction de la taxe et des frais d'entrée, investis dans le fonds d'investissement.

Ces versements nets sont convertis en un certain nombre de parts du fonds, appelées « Unités ».

Les Unités ne sont pas négociables. Elles ne peuvent donc être transmises à des tiers. Les actifs du fonds restent la propriété d'Integrale qui les gère dans l'intérêt du Preneur d'assurance ou des bénéficiaires.

Les Unités du fonds peuvent être consolidées ou subdivisées, si Integrale l'estime nécessaire, et ce, sans aucun désavantage pour le Preneur d'assurance.

À tout moment, Integrale pourra décider de suspendre temporairement ou définitivement la souscription et/ou le versement de nouvelles primes sur les contrats en cours pour ce fonds d'investissement.

### 3.2. Rachats

À tout moment, le Preneur d'assurance a le droit de demander le Rachat total ou partiel de son Contrat.

Un Rachat partiel n'est possible que pour un montant minimum de 2.500 € et à condition qu'il subsiste une réserve minimum de 5.000 € dans le fonds d'investissement.

La notification d'une demande de Rachat partiel équivalent à un montant supérieur ou égal à la Valeur du Contrat est considérée comme une demande de Rachat total du Contrat.

Le Rachat total met fin au Contrat.

Integrale procède au Rachat total lorsque, suite à des Rachats partiels, la Valeur du Contrat est inférieure au montant minimum de 5.000 €.

Le Rachat total ou partiel doit être demandé par le biais du formulaire dont le modèle est établi par Integrale, daté et signé, adressé à Integrale auquel est joint une copie recto/verso de la carte d'identité du Preneur d'assurance, et le cas échéant de l'accord du Bénéficiaire acceptant et/ou du cessionnaire.

Le Rachat du Contrat se réalise par la conversion en euros du nombre d'Unités prélevées du fonds d'investissement. Integrale paie la Valeur de Rachat correspondante.

### 3.3. Valeur unitaire

La valeur unitaire est égale à la valeur nette du fonds divisée par le nombre d'Unités dont est constitué le fonds à ce moment-là. Le résultat de cette division est arrondi à l'eurocent.

La valeur d'inventaire du fonds sous-jacent est déterminée par Integrale.



## Règlement de gestion du fonds d'investissement branche 23 Integrale Perspective - Immo

Pour le calcul hebdomadaire de la valeur de l'Unité, la valeur prise en compte pour les actions des Sociétés Immobilières Réglementées (SIR) cotées est celle publiée quotidiennement par EURONEXT.

Pour le calcul hebdomadaire de la valeur de l'Unité, la valeur prise en compte pour les actions de sociétés non cotées est la dernière valeur connue. La valorisation de ces actions est effectuée mensuellement, par Integrale, sur base de plusieurs composantes :

- les immeubles détenus par les sociétés non cotées actives dans le secteur immobilier dont la valorisation est effectuée, par Integrale, mensuellement.  
Le taux de rendement des différents immeubles, nécessaire au calcul de la valeur de ces derniers, est confirmé mensuellement par une société d'expertise immobilière indépendante, en respectant les règles contenues dans le RICS Appraisal and Valuation Manual publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).  
A la date d'entrée en vigueur de ce règlement de gestion et depuis la création du fonds d'investissement, la société d'expertise immobilière indépendante visée ci-dessus est la SPRL Jones Lang LaSalle dont le siège social est situé avenue Marnix 23 à 1000 Bruxelles, enregistrée sous le n° de BCE 0403.376.874 ;
- les prêts accordés aux sociétés non cotées actives dans le secteur immobilier dont la valorisation est effectuée, par Integrale, trimestriellement ;
- d'autres éléments comptables (ex : impôts différés) qui sont valorisés trimestriellement, par Integrale, sur base des résultats comptables des sociétés.

Pour le calcul hebdomadaire de la valeur de l'Unité, la valeur prise en compte pour les prêts accordés aux sociétés non cotées actives dans le secteur immobilier est la dernière valeur connue. La valorisation de ces prêts est effectuée, par Integrale, trimestriellement et la méthodologie utilisée est celle de la projection des flux futurs. Les flux futurs prévus dans chaque contrat de prêt sont actualisés avec une courbe de taux d'intérêt sans risque corrigée d'un spread pour tenir compte du risque de crédit de l'emprunteur.

Lors de son entrée et sortie du fonds d'investissement, le Preneur d'assurance ou le Bénéficiaire supporte le risque financier inhérent au décalage dans la fréquence de valorisation de ces actifs et de la valeur de l'Unité.

La valeur d'inventaire du fonds peut éventuellement être augmentée par l'octroi de dividendes (après retenue des taxes et des impôts).

Integrale se réserve le droit de déduire de cette valeur des frais de gestion et des charges financières.

Les frais de gestion déduits par Integrale sont stipulés au point 8 du présent règlement.

Les charges financières sont des frais relatifs à la gestion financière du fonds d'investissement branche 23 (ex : frais bancaires et de transaction dont les frais d'entrée et de sortie des actifs).

Les frais de gestion et les charges financières sont prélevés sur la valeur de l'Unité du fonds d'investissement. Les prélèvements des frais de gestion et des charges financières n'affectent en rien le nombre d'Unités du fonds mais seulement leur valeur.

Lorsqu'un prélèvement du fonds d'investissement lors d'une liquidation ou d'un rachat nécessite la vente d'actifs, les frais bancaires et de transactions dont les frais de sortie des actifs sont des charges financières qui sont prélevées avant la conversion en euros du nombre d'Unités prélevées du fonds d'investissement.

Ceci donne la valeur finale de l'Unité d'un fonds.

Dans les circonstances exceptionnelles, citées ci-dessous, le calcul de la valeur unitaire peut être suspendu et la date de valorisation ainsi être reportée jusqu'au premier jour suivant, auquel la valeur de l'Unité du fonds peut être calculée :

- lorsqu'une bourse ou un marché sur lequel une part substantielle des actifs du fonds sont cotés ou négociés ou qu'un marché des changes important où les devises dans lesquelles la valeur de l'actif net est exprimée sont cotés ou négociés, est fermé pour des raisons autres que les congés légaux ou lorsque les transactions y sont suspendues ou soumises à des restrictions ;
- lorsque la situation est à ce point grave qu'Integrale ne peut évaluer correctement les avoirs et/ou obligations, et ne peut en disposer normalement ou ne peut le faire sans nuire fortement aux intérêts des preneurs d'assurance ou des bénéficiaires du fonds ;
- lorsqu'Integrale ne peut transférer des fonds ou exécuter des transactions à un prix ou cours de change normal ou lorsque des limitations sont imposées aux marchés des changes ou aux marchés financiers ;
- lors d'un retrait substantiel du fonds s'élevant à plus de 80 % de la valeur du fonds ou lorsque celui-ci est supérieur à 1.250.000 € (indexés en fonction de l'indice santé des prix à la consommation (base 1988=100)).

En cas d'une telle suspension du calcul de la valeur de l'Unité, tous les calculs et opérations pour le fonds sont suspendus.

Le Preneur d'assurance peut demander le remboursement des primes versées pendant une période de suspension, diminuées des montants utilisés pour la couverture du risque.

### 3.4. Fréquence de calcul et consultation

La valeur de l'Unité est, sauf circonstances exceptionnelles, calculée de façon hebdomadaire sur base de la dernière valeur connue des actifs évalués conformément au point 3.3 du présent règlement.

La date de valorisation est fixée le mercredi. Si ce jour n'est pas un jour ouvrable belge, la valorisation s'effectuera le jour ouvrable précédent.

Elle peut être consultée sur le site [www.integrale.be](http://www.integrale.be).

En outre, le Preneur d'assurance reçoit chaque année une lettre d'information personnalisée mentionnant entre autres le nombre et la valeur des Unités du fonds liées à son contrat d'assurance vie.

### 3.5. Monnaie de la valeur de l'Unité

La valeur de l'Unité est exprimée en euros.



## Règlement de gestion du fonds d'investissement branche 23 Integrale Perspective - Immo

### 4. LIQUIDATION, FUSION OU REMPLACEMENT DU FONDS

Integrale peut procéder à tout moment à la liquidation du fonds d'investissement ou à la fusion des avoirs avec un ou plusieurs fonds d'investissement, dans les cas suivants :

- les actifs nets du fonds seraient inférieurs à 5.000.000 € ;
- les changements dans la situation politique ou économique le justifieraient ;
- le fonds ne permet plus ou ne permettra plus d'obtenir un rendement raisonnable, compte tenu de produits similaires sur les marchés financiers ;
- lorsqu'il existe des chances que la continuation du fonds ne puisse plus se dérouler dans des conditions de risque acceptables et des circonstances conformes au marché ;
- le fonds ne répond plus à la politique du fonds d'investissement initialement prévue ou à la stratégie du produit ;
- le fonds d'investissement est liquidé ou fusionne avec un ou plusieurs autres fonds ;
- des restrictions sur les transactions, entravant le maintien des objectifs du fonds ;
- le fonds ne répond plus aux exigences imposées par la législation, la réglementation et les circulaires des autorités de la FSMA et de la BNB en vigueur.

En cas de liquidation ou remplacement du fonds, Integrale transférera, sans frais, les actifs investis dans ce fonds vers un fonds de remplacement répondant à des caractéristiques similaires au fonds initial.

En cas d'une fusion de fonds, Integrale transférera, sans frais, les actifs investis vers le fonds de remplacement issu de cette fusion, s'il répond à des caractéristiques similaires.

Le transfert de fonds entraîne la conversion d'un certain nombre de parts du fonds concernés en Unités d'autres fonds.

Sont considérés comme des fonds de remplacement ayant des caractéristiques similaires, les fonds dont la politique d'investissement est similaire à celle du fonds à liquider, à remplacer ou à fusionner.

En cas de liquidation, fusion ou remplacement du fonds, Integrale informera le Preneur d'assurance. Si le Preneur d'assurance n'accepte pas le transfert effectué dans le cadre de la liquidation ou fusion ou du remplacement du fonds, il aura la possibilité de demander la liquidation de la valeur de rachat théorique, sans frais, ni indemnité, selon les modalités et le délai raisonnable communiqué par Integrale à ce moment.

### 5. MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE GESTION DU FONDS ET DE SA COMPOSITION

Integrale se réserve le droit de modifier complètement ou partiellement le règlement de gestion du fonds d'investissement dans les conditions énoncées ci-après.

Le prix ou les caractéristiques considérées comme essentielles pour le consommateur, ne peuvent pas faire l'objet d'une modification.

En cas de modification du règlement de gestion, le Preneur d'assurance est informé préalablement sur la teneur précise de celle-ci.

Cette communication est effectuée au minimum 30 jours avant l'entrée en vigueur des modifications.

En cas de modification du règlement de gestion, à l'exception de celles purement formelles, et relatives à l'identité des gestionnaires, le Preneur d'assurance a le droit de mettre fin au contrat, sans aucun frais, durant 3 mois à compter de la communication par Integrale de ce changement.

La dernière version de ce règlement de gestion peut être consultée sur le site [www.integrale.be](http://www.integrale.be).

### 6. CLASSE DE RISQUE

Chaque fonds d'investissement, en fonction de sa nature et du type d'actifs dans lesquels il investit, présente une classe de risque spécifique.

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 d'Integrale de vous payer.

En date du 01/01/2018, l'indicateur de risque du fonds **Integrale Perspective - Immo** est égal à 6 sur 7. L'indicateur de risque peut évoluer dans le temps et est calculé au moins une fois par an.

Vous pouvez consulter l'indicateur de risque le plus récent du fonds sur le site [www.integrale.be](http://www.integrale.be).

### 7. DEVISE

Le fonds d'investissement est valorisé en euros. Les actifs du fonds qui seraient cotés dans une autre devise sont convertis en euros au taux de change interbancaire en vigueur en Belgique au jour de l'évaluation.

### 8. FRAIS

Le Contrat comporte des frais, notamment des frais d'entrée et de sortie, ainsi que des frais de gestion du fonds d'investissement.

#### Frais d'entrée

Les frais d'entrée sont appliqués sur le versement après déduction des taxes.

Les frais d'entrée s'élèvent à maximum 1,5 % calculés sur toutes les primes.

#### Frais de sortie

Les frais de sortie s'élèvent à 4 % de la valeur du Contrat pendant la première année qui suit sa souscription et sont dégressifs de 1 % par an.

A partir de la cinquième année, il n'y a donc plus de frais de sortie.

Il n'y a pas de frais de sortie en cas de résiliation du Contrat dans les 30 jours de son entrée en vigueur.

Il n'y a pas de frais de sortie en cas de décès de l'assuré.



## Règlement de gestion du fonds d'investissement branche 23 Integrale Perspective - Immo

### Frais de gestion

Les frais de gestion à charge du fonds d'investissement **Integrale Perspective - Immo** s'élèvent à maximum 1,2 % par an, calculés au taux de 1/52<sup>ème</sup> par semaine. Ils sont automatiquement prélevés sur la valeur de l'Unité.

### 9. DIVERS

La dernière version du présent règlement est disponible sur le site [www.integrale.be](http://www.integrale.be) ou peut être obtenue sur simple demande par le Preneur d'assurance auprès d'Integrale, Place Saint-Jacques 11/101, 4000 Liège.

### 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