



integrale

PROCHE DE VOUS



BROCHURE PUBLICITAIRE

INTEGRALE PERSPECTIVE

Assurance-vie branche 23

Envie d'un accroissement de vos actifs ?

Avec Integrale Perspective, vous avez le choix entre 2 fonds d'investissement : Perspective – Immo et Perspective – Test Achats !

Vos investissements méritent un spécialiste.

Integrale, compagnie d'assurance vie belge, est spécialisée dans les pensions complémentaires et l'assurance-vie depuis 1925.

Integrale Perspective – Immo

(1^{ère} VNI le 28/06/2017)

L'immobilier est un secteur porteur, mais acheter et louer des biens immobiliers signifie un investissement important, un suivi régulier ainsi que des frais et des risques qu'il ne faut pas sous-estimer. Une source de stress lorsque l'on n'est pas un professionnel.

Une alternative est de vous offrir l'accès à l'immobilier via une assurance-vie individuelle (branche 23) dont le rendement dépend des résultats du fonds d'investissement **Integrale Perspective – Immo**.

En transformant la brique en « brique-papier », avec **Integrale Perspective – Immo**, vous bénéficiez de l'expertise acquise par Integrale dans la gestion d'un parc immobilier, en évitant d'investir vous-même, en direct, des montants élevés.



Au cours des dernières années, la qualité de la gestion immobilière d'Integrale a été récompensée à plusieurs reprises.

Quelle est la politique d'investissement de Perspective – Immo ?

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 et 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.

Le fonds détient également des prêts accordés à ces entreprises, à concurrence de 40 % à 80 % 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.

L'horizon de placement recommandé est de minimum 5 ans.

Vue d'ensemble des principaux investissements en date du 26/09/2018

Sociétés immobilières non cotées sélectionnées pour vous avec soin (*)
Building Green One SA
FM-A Invest SA
Tetris Office. The Loop Building one SA
Immo Fractal SA
Sociétés immobilières réglementées cotées (SIR) sur EURONEXT
Befimmo
Ascencio
Montea

(*) Quels sont les critères de sélection des sociétés immobilières non cotées lors de la création du fonds d'investissement Perspective – Immo :

- » 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.
- » La valorisation des actions de ces sociétés est positive depuis leur création.

(*) 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.



Tetris



Green One



FMA Invest

Integrale Perspective – Test Achats

(1^{ère} VNI le 26/09/2018)

Ce nouveau fonds disponible depuis le 15 septembre 2018 vous permet d'investir en une fois dans une sélection d'OPCVM tels que des fonds, trackers et autres placements recommandés par Test Achats invest au sein de son portefeuille phare, sans devoir investir des montants élevés. La gestion individuelle d'un tel portefeuille requiert en effet temps et rigueur. Tous les fonds recommandés ne sont pas nécessairement disponibles au sein de la même banque, ce qui vous oblige à chercher des fonds alternatifs ou à ouvrir des comptes auprès de différentes banques. De même, il n'est pas toujours aisé de rééquilibrer les postes en portefeuille afin de respecter les pondérations recommandées par Test Achats pour chaque catégorie de placement. Le fonds d'investissement **Integrale Perspective – Test Achats** pallie à ces difficultés. En choisissant ce fonds d'investissement, vous accédez aux meilleurs fonds de placement et trackers qui composent ce portefeuille phare, facilement et sans devoir consacrer du temps à leur suivi. C'est un portefeuille diversifié et axé sur un rendement performant à long terme.

Quelle est la politique d'investissement de Perspective – Test Achats ?

Le fonds d'investissement **Integrale Perspective – Test Achats** vise un accroissement de l'actif.

Pour atteindre cet objectif, le fonds investit dans des Organismes de Placement Collectif en Valeurs Mobilières (OPCVM), à concurrence de 70 % à 100 % de ses actifs.

La sélection des OPCVM est effectuée selon un objectif de diversification globale tant au niveau des places financières internationales choisies que des secteurs économiques dans lesquels ils investissent et ce, à travers des actifs variés tels que des actions, des obligations et des devises.

La détermination du pourcentage d'une catégorie de placements ou d'un OPCVM dans le fonds dépend des objectifs attendus à long terme, du risque, de la corrélation avec les autres actifs ainsi que des impératifs de diversification, et ce dans le cadre d'une gestion dynamique et flexible.

Les actifs du fonds ne peuvent être composés de plus de 20 % de parts dans un même OPCVM.

Le fonds peut détenir d'autres valeurs mobilières afin d'atteindre son objectif et ce, jusqu'à 30 % de ses actifs.

Le fonds peut détenir des liquidités en euros, jusqu'à 30 % 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.

Les plus-values réalisées et revenus (comme les intérêts, les dividendes ou les éventuelles rétrocessions) perçus sont réinvestis dans le fonds conformément au Règlement de gestion.

L'horizon de placement recommandé est de minimum 10 ans.

Régulièrement et au moins une fois par mois, la composition du fonds est réexaminée par Integrale et modifiée si cela s'avère nécessaire.

Pour déterminer la composition du fonds, Integrale s'appuie sur une analyse financière continue réalisée de manière indépendante. A la date d'entrée en vigueur de ce Règlement de gestion et depuis la création du fonds d'investissement, la société qui effectue l'analyse financière indépendante visée ci-dessus est la SCRL ASSOCIATION DES CONSOMMATEURS TEST ACHATS dont le siège social est situé rue de Hollande 13 à 1060 Saint-Gilles, enregistrée sous le n° de BCE 0425.989.356.

Vue d'ensemble de la composition du fonds d'investissement en date du 26/09/2018

1/ Bond USD High Yield	15 %	PIMCO GIS US High Yield Bond E USD Acc
2/ Equity Canada	5 %	iShares MSCI Canada UCITS ETF USD (Acc)
3/ Equity China	10 %	Fidelity Funds - China Focus Y-ACC-EUR
4/ Equity Europe Income	5 %	Amundi ETF MSCI EMU High Dividend UCITS ETF
5/ Equity Indonesia	5 %	Lyxor MSCI Indonesia UCITS ETF - Acc
6/ Equity Poland	5 %	iShares MSCI Poland UCITS ETF USD (Acc)
7/ Equity South Africa	5 %	iShares MSCI South Africa UCITS ETF USD (Acc)
8/ Equity Sweden	5 %	XACT OMXS30
9/ Equity UK	15 %	SPDR FTSE UK All Share ETF
10/ Equity US	10 %	iShares Core S&P 500 UCITS ETF USD (Acc)
11/ Equity Sector Real Est Eur	10 %	DPAM INVEST B Real Estate Europe E
Cash	10 %	
Total	100 %	



Quels sont les risques liés à cet investissement ?

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 vous payer.

En date du 26/09/2018, l'indicateur de risque du fonds d'investissement **Perspective – Immo** est égal à 6 sur 7 et celui de **Perspective – Test Achats** à 3 sur 7.

Cet indicateur de risque peut évoluer dans le temps et est calculé au moins une fois par an. **Integrale Perspective** n'offre aucune garantie de rendement ni de capital. C'est un contrat d'assurance-vie individuelle de la Branche 23. Le risque financier est intégralement supporté par le preneur d'assurance.

Ci-dessous un résumé des principaux risques :

Risques opérationnels

Pour atteindre l'objectif d'investissement défini dans le règlement de gestion des fonds, Integrale peut effectuer des investissements dans des classes et styles d'actifs différents dans des proportions variables en fonction des circonstances de marché.

Cependant, dans des conditions anormales de marché, les techniques de gestion habituelles des fonds d'investissement peuvent se révéler inefficaces ou défavorables.

Concernant le fonds d'investissement **Perspective – Immo**, et afin de garder le contrôle, Integrale détient plus de 50 % des parts des sociétés immobilières non cotées dans lesquelles ledit fonds investit. Ainsi, Integrale a un rôle prépondérant dans la gestion de ces sociétés et particulièrement dans le choix d'achat ou de vente d'immeubles. C'est également Integrale qui s'assure que les intérêts des prêts revenant au fonds d'investissement ont bien été versés par ces sociétés aux échéances fixées contractuellement. Ainsi, la gestion effectuée par Integrale influence directement les résultats du fonds **Perspective – Immo**.

Risque de contrepartie

Les fonds sous-jacents peuvent subir des pertes lorsqu'une contrepartie est incapable de faire face à ses obligations contractuelles.

Risque de crédit

Une obligation peut perdre toute sa valeur lorsque l'émetteur de l'obligation n'est pas en mesure de rembourser sa dette à l'échéance fixée.

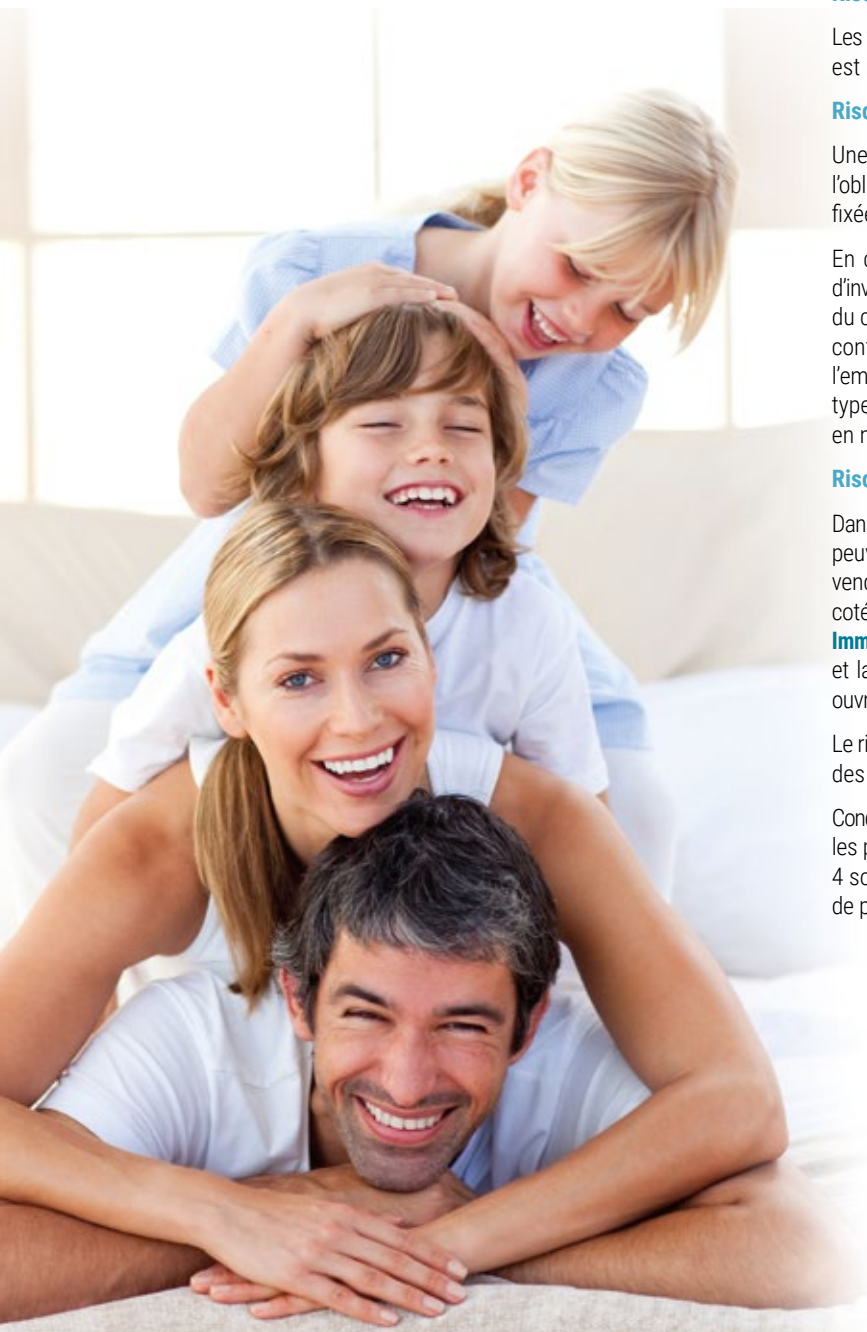
En ce qui concerne les prêts accordés, dans le cadre du fonds d'investissement **Perspective – Immo**, sous la forme de remboursement du capital à terme fixe (crédit « bullet »), pendant toute la durée du contrat, seuls les intérêts sur la somme empruntée sont payés par l'emprunteur. Le capital est remboursé en une fois à l'échéance. Ce type d'actifs comporte donc le risque que le débiteur ne soit pas en mesure de rembourser le capital à l'échéance.

Risque de liquidité

Dans certaines circonstances exceptionnelles, certains titres financiers peuvent se révéler impossibles à vendre rapidement ou doivent être vendus avec une décote et notamment lorsqu'il s'agit d'actions non cotées de sociétés actives dans le secteur immobilier (**Perspective – Immo**). Dans ce cas, le calcul de la valeur unitaire peut être suspendu et la date de valorisation ainsi être reportée jusqu'au premier jour ouvrable suivant, auquel la valeur de l'unité du fonds peut être calculée.

Le risque de liquidité diminue avec l'augmentation de la diversification des actifs.

Concernant le fonds d'investissement **Perspective – Immo**, au 26/09/2018, les parts de sociétés immobilières non cotées se répartissent entre 4 sociétés. Le fait qu'une partie des actifs du fonds est composée de parts de sociétés cotées ne supprime pas le risque de liquidité.



Risque de marché

Les fonds d'investissement sont exposés au risque de perte qui peut résulter de la fluctuation des actifs qui les composent.

Risque relatif à la valorisation des actifs du fonds d'investissement 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 La Salle 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 supporte le risque financier inhérent à ce décalage dans la fréquence de valorisation de ces actifs et de la valeur de l'unité.

Risque lié à la gestion des fonds

Seul l'émetteur des actifs financiers dispose des informations requises pour pouvoir évaluer les risques du produit et procéder à leur évaluation. Le risque existe que les investissements n'aient pas le rendement escompté.

Risque locatif concernant le fonds d'investissement Perspective – Immo

Les actions cotées ou non de sociétés actives dans le secteur immobilier peuvent perdre de leur valeur lorsque les immeubles (ex. bureaux, entrepôts, résidences-services, centre de soins et maisons de repos) repris à leur actif font face à un vide locatif ou que le locataire reste en défaut de payer son loyer.

Quelle est la durée d'investissement ?

La stratégie d'investissement est motivée par une vision moyen-long terme, en recherchant le meilleur rapport entre rendement et qualité des investissements. La durée recommandée pour investir dans le fonds d'investissement **Perspective – Immo** est de 5 ans ou plus et dans celui de **Perspective – Test Achats** de 10 ans ou plus.

Quels sont les frais ?

Les frais d'entrée s'élèvent à maximum 1,50 % de la prime versée, après prélèvement des taxes. Ils sont de 0,50 % pour les adhérents AFER Europe et les membres de Test Achats.

Les frais de sortie en cas de rachat total ou partiel s'élèvent à 4 % du montant du rachat la 1ère année qui suit sa souscription et sont dégressifs de 1 % par an. A partir de la 5^{ème} 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.

Des frais de transfert d'un fonds à l'autre de 1 % sont dus sur le montant transféré.

Les frais de gestion annuels à charge du fonds **Perspective – Immo** s'élèvent à maximum 1,20 % et à maximum 0,80 % pour le fonds **Perspective – Test Achats**. Ils sont calculés au taux de 1/52^{ème} par semaine et sont prélevés automatiquement sur la valeur de l'Unité.

Profitez d'un cadre fiscal favorable

Profitez du cadre fiscal et financier privilégié de l'assurance-vie pour faire fructifier votre argent, préparer votre retraite ou organiser votre succession.

Dans l'état actuel de la législation, l'assurance-vie n'est pas visée par la taxe sur les opérations de bourse, ni par le précompte mobilier (branche 23). Seules les primes de votre assurance-vie sont soumises à une taxe de 2 %.

Possibilité de planning successoral

L'assurance-vie est un outil de planification successorale. En effet, vous pouvez désigner librement un ou plusieurs bénéficiaires en cas de décès, en respectant cependant certaines règles en matière de réserve héréditaire. Nous vous conseillons de prendre l'avis de votre notaire sur les différentes possibilités offertes.

Que se passe-t-il en cas de décès ?

En cas de décès, Integrale verse le capital décès, à savoir la valeur du contrat, aux bénéficiaires désignés.

Comment intégrer Integrale Perspective dans votre stratégie d'investissement ?

Avant tout investissement dans **Integrale Perspective**, Integrale analysera votre situation personnelle afin de s'assurer que vous pouvez supporter le risque lié à un tel investissement.

Si, sur base de cette analyse, l'investissement envisagé n'est pas en adéquation avec votre situation personnelle, nous chercherons avec vous une alternative intéressante.

Integrale Perspective est un contrat d'assurance-vie multisupport de la branche 23 visant un rendement potentiellement attractif, grâce à des coûts de gestion maîtrisés et un niveau d'indicateur de risque de 6 pour le fonds d'investissement **Perspective – Immo** et de 3 pour celui de **Perspective – Test Achats**.

TRANQUILITÉ D'ESPRIT	Expérience d'Integrale concernant les investissements dans le secteur immobilier et de Test Achats concernant les recommandations des actifs sélectionnés.
FLEXIBILITÉ	Vous investissez à votre rythme et vous pouvez procéder au rachat total ou partiel de votre contrat à tout moment. Des frais de sortie dégressifs ne sont dus que les 4 premières années. Vous pouvez panacher votre investissement entre les 2 fonds d'investissement proposés à ce jour, et modifier à tout moment la répartition.
QUALITÉ	Ce placement moyen-long terme est un élément d'une stratégie générale d'investissement.
PRIMES	1 ^{er} versement : minimum 5.000€ au total pour les 2 fonds d'investissement. Versements complémentaires, au total pour les 2 fonds d'investissement, à partir de 2.500€ et/ou de 200€ mensuels par ordre permanent.
FISCALITÉ	Vous bénéficiez, en l'état actuel de la législation, d'un régime fiscal attrayant. Pas de taxe sur les opérations de bourse. Pas de précompte mobilier sur les intérêts et plus-values. Seule une taxe de 2 % est due sur chaque prime pour les personnes physiques résidant en Belgique.
PLANIFICATION SUCCESSORALE	Nous vous recommandons de consulter votre notaire sur les possibilités de planification successorale.



Vous désirez en savoir plus ?

Afin de prendre connaissance de toutes les caractéristiques du produit, nous vous recommandons de lire attentivement les conditions générales, les règlements de gestion et les documents d'informations clés des fonds d'investissement **Perspective – Immo** et **Perspective – Test Achats** avant toute décision d'investissement. Ces documents sont disponibles sur <https://perspective.integrale.be>.

Ils vous permettront de faire votre choix en toute connaissance de cause. Vous pouvez également nous contacter au **02 774 88 59** ou par mail à perspective@integrale.be.

Un conseiller spécialisé est à votre disposition pour vous donner tous les renseignements complémentaires que vous désiriez obtenir sur notre fonctionnement et vous aider à compléter votre profil d'investissement et la demande d'assurance.

Vous pouvez consulter la valeur nette d'inventaire des fonds d'investissements **Perspective – Immo** et **Perspective – Test Achats** via <https://perspective.integrale.be>.

Comment souscrire à Integrale Perspective ?

Rien de plus simple.

Il vous suffit de compléter la fiche de renseignements pour la souscription d'une assurance-vie auprès d'Integrale « on line » sur <https://perspective.integrale.be> en contactant un conseiller d'Integrale au **02 774 88 59** qui vous aidera à remplir ce document et s'assurera que vous avez bien compris le fonctionnement du produit.

Ce questionnaire est rendu obligatoire aujourd'hui pour la souscription d'un contrat d'assurance-vie et vous permettra de voir si le produit proposé est adapté à votre profil d'investissement. Le soin que vous apporterez à compléter ce questionnaire est donc important.

Si votre profil est en adéquation avec le produit **Integrale Perspective**, il vous suffira de compléter la demande d'assurance, en précisant la clé de répartition de votre 1^{er} versement ainsi que des versements complémentaires entre **Perspective – Immo** et **Perspective – Test Achats**. Ensuite, vous imprimez la fiche de renseignements et la demande d'assurance, vous les signez et les renvoyez accompagnés d'une copie de votre carte d'identité et d'une preuve d'adresse à Integrale – Avenue Ariane 5 – 1200 Bruxelles.

Après acceptation du dossier par Integrale, vous effectuez votre versement selon les instructions données par Integrale.

INFORMATIONS LEGALES

Integrale Perspective est une assurance-vie (branche 23) d'Integrale soumise au droit belge. Sa durée est la vie entière. Les valeurs d'unités des fonds peuvent être consultées sur le site <https://perspective.integrale.be>.

Sans préjudice de la possibilité d'ester en justice, toute plainte éventuelle relative à un contrat **Integrale Perspective** peut être adressée et transmise au service « Solutions » d'Integrale, Place Saint-Jacques 11/101, 4000 Liège ou par mail à solutions@integrale.be.

Si la solution proposée par Integrale ne donne pas satisfaction au preneur d'assurance, il peut soumettre sa plainte à l'Ombudsman des Assurances (info@ombudsman.as) Square de Meeûs à 1000 Bruxelles, www.ombudsman.as





integrale

PROCHE DE VOUS

Bruxelles

Avenue Ariane, 5
1200 Bruxelles
Tél. : 00 32 (0)2.774.88.50
perspective@integrale.be
www.integrale.be

Liège

Place Saint-Jacques, 11/101
4000 Liège
Tél. : 00 32 (0)4.232.44.11
perspective@integrale.be
www.integrale.be

Antwerpen

Justitiestraat, 4/46
2018 Antwerpen
Tél. : 00 32 (0)3.216.40.80
perspective@integrale.be
www.integrale.be

Integrale sa,
Entreprise d'assurances belge sous le
contrôle de la Banque Nationale de Belgique
(Boulevard de Berlaimont 14, 1000 Bruxelles),
agrée 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.

Plus d'infos sur www.integrale.be