

Wanneer u investeert in het product Perspective - Immo, past Integrale een beleggingsmethode toe die algemeen gangbaar is onder institutionele beleggers bij beleggingen in vastgoed.

1) Integrale richt bij voorkeur een naamloze vennootschap op om haar vastgoedaankopen in onder te brengen.

Dit verzekert de liquiditeit van de belegging: het is gemakkelijker en wordt minder belast* om deelbewijzen van een naamloze vennootschap over te dragen dan een gebouw te verkopen.

Dit laat toe om de eigendom op een eenvoudige en nauwkeurige manier in te delen. Een fysieke verdeling van het gebouw leidt tot de identificatie van de over te dragen delen (een bepaalde verdieping of een deel van een verdieping). Verder is het mogelijk om een basisakte en een reglement van mede-eigendom op te maken. Tevens verloopt de overdracht van een deel van de aandelen gemakkelijk, ongeacht de gekozen verhouding.

De oprichtings- en werkingskosten van een naamloze vennootschap die het gebouw bevat, blijven beperkt in vergelijking met de belegging.

2) De aankopen van de naamloze vennootschap worden gefinancierd met behulp van kapitaal en leningen. De financiering bestaat doorgaans voor het grootste deel uit leningen uitgegeven door Integrale. Dit komt neer op het omzetten van ontvangen huurgeld in leeninkomsten.

Een belegger, particulier of bedrijf, beschouwt huurovereenkomsten met bedrijven als beroepsinkomsten. Ze worden daarom ook op die manier belast*.

Bij financiering door een lening bestaat het resultaat van de naamloze vennootschap uit huurgelden min het rentepercentage van de lening. De daaruit voortvloeiende belasting ligt lager dan zonder lening. De inkomsten van Integrale zijn navenant: de huur wordt vervangen door leningen.

Verzekeringsmaatschappijen onderworpen aan de Solvency II-voorschriften moeten het effect van economische schokken op het eigen vermogen becijferen. In deze berekening is het voor verzekeringsmaatschappijen voordeliger om schommelingen van leningen te hebben dan huurgeld.

3) Het rentepercentage voor de lening

Het rentepercentage van de lening wordt gerechtvaardigd aan de basis door een marktvergelijking van de risicoloze rente en van de spreads (rentemarge) die gehanteerd worden voor de leningen. Deze benadering is noodzakelijk om situaties te voorkomen van abnormaal of vrijwillig voordeel die door de fiscus regelmatig gecontroleerd worden.

4) Bij aankoop van een gebouw door een vastgoedvennootschap geldt de volgende verhouding:

Gebouw = Lening + Waarde van de aandelen

ACTIVA	PASSIVA
	Kapitaal
Gebouw	Lening

Na verloop van tijd en door de indexering van de huurgelden is de verhouding niet meer zo absoluut. Men moet rekening houden met het feit dat de ontvangen huurgelden geïndexeerd worden en dat er zich binnen de naamloze vennootschap een overschot vormt, dat verminderd wordt door belastingen*. Deze belastingen moeten op middellange termijn beperkt worden.



Beleggen in vastgoed met INTEGRALE PERSPECTIVE-IMMO

De waarde van de belegging zal in de combinatie van een lening en aandelen steeds groter zijn of gelijk aan de waarde van het gebouw.

ACTIVA	PASSIVA
Gebouw	Kapitaal
	Lening
Beschikbare gelden	

De beschikbare gelden komen overeen met de overschot na betaling van belastingen. Deze overschot is ontstaan door het verschil tussen huur en leeninkomsten.

Als de verzekeringsmaatschappij de vastgoedbelegging wil delen met een andere belegger, dan volstaat het om dezelfde verhouding van aandelen en leningen over te dragen.

Deze mogelijkheid wordt aangeboden aan wie intekent op Integrale Perspective-Immo via zijn investeringsfonds Tak 23.

Besluit :

Intekenen op **Integrale Perspective – Immo** is alsof u belegt in de gebouwen en in het rendement van Integrale. De evolutie van de waarde van het fonds wordt niet beïnvloed door de evolutie van de 40 % – 75 % leningen binnen het fonds:

- 1) op enkele boekhoudkundige kosten na (belastingen, werkingskosten van de vennootschap, enzovoort)
- 2) voor zover het fonds **Integrale Perspective – Immo** de volgende verhouding in acht neemt: het percentage aandelen van de naamloze vennootschappen op het geheel van deelbewijzen van iedere vennootschap moet gelijkwaardig zijn aan het percentage van de leningen aangehouden door het fonds op het totaal aantal leningen dat door Integrale aan deze vennootschap is toegekend. Integrale verbindt zich ertoe om deze verhouding te respecteren binnen haar fonds **Integrale Perspective – Immo**.

Het verwachte rendement voor de deelbewijzen van de niet-beursgenoteerde vastgoedvennootschappen en de leningen aangehouden door het fonds wordt als volgt in een model weergegeven:

R = huurgelden – kosten gekoppeld aan de gebouwen en aan de verhuur ervan - taksen +/- de eventuele meer-/minderwaarden op de gebouwen.

* Deze manier van financieren is tot stand gekomen op basis van de huidige fiscale wetgeving. Deze fiscale wetgeving kan in de toekomst wijzigen met mogelijke gevolgen voor deze manier van financieren.

Integrale nv

Belgische verzekeringsmaatschappij onder het toezicht van de Nationale Bank van België (Berlaimontlaan 14, 1000 Brussel), erkend onder codenummer 1530 en waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Place Saint-Jacques 11/101, 4000 Liège, België - BTW BE 0221.518.504 - IBAN BE43 3630 6477 2701 BIC BBRUBEBB

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

Brussel
Arianelaan 5, 1200 Brussel
Tel. 02 774 88 50 | Fax 02 774 88 54

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