



Vastgoed- certificaten

Brochure bestemd
voor particuliere beleggers

■ ■ ■ BASIC

Index

1. Verschillende manieren om
in vastgoed op de beurs te beleggen 3
2. Wat zijn vastgoedcertificaten? 4
3. Sterke punten van vastgoedcertificaten 5
4. Zwakke punten van vastgoedcertificaten 5
5. Wat zijn de risico's van vastgoedcertificaten? 6

Verschillende manieren om in vastgoed op de beurs te beleggen

De Belg heeft een baksteen in de maag. De gemiddelde Belg investeert een deel van zijn spaargeld in vastgoed, in de eerste plaats, in een eigen woning of appartement. Maar wist u dat er ook mogelijkheden zijn om te beleggen in vastgoed op de beurs?

Dat kan via gereguleerde vastgoedvennootschappen (de zogenaamde gw's) die de kenmerken van gewone aandelen volgen, vastgoedfondsen of vastgoedcertificaten. Op die laatste zoomen we in deze brochure in.

Wat zijn vastgoedcertificaten?

Vastgoedcertificaten worden uitgegeven voor de financiering van specifieke commerciële gebouwen (bv. een shoppingcenter) of kantoorgebouwen.

U belegt niet zoals bij een fonds of bepaalde vastgoedvennootschappen in een portefeuille van verschillende vastgoedactiva die voortdurend kan veranderen.

Als belegger in een vastgoedcertificaat hebt u een schuldvordering tegenover de uitgever. U bent dus geen mede-eigenaar van het vastgoed.

Het certificaat geeft u als belegger recht op een deel van de netto-opbrengsten van de verhuring en, na het verstrijken van de looptijd van het certificaat, op een deel van de restwaarde bij de verkoop van het vastgoed.

Bij uitgifte hebben vastgoedcertificaten een looptijd van doorgaans 15 tot 25 jaar. Aan het einde van de termijn wordt het certificaat vereffend, niet verlengd.

De couponuitkeringen van vastgoedcertificaten worden direct bepaald door het nettoresultaat van de uitbating van het gebouw en kunnen dus variëren. Een deel van de coupon wordt fiscaal meestal als een terugbetaling van het initieel

geïnvesteerde kapitaal beschouwd en ontsnapt zo aan de roerende voorheffing.

In de boeken van de eigenaar-emittent van het vastgoedcertificaat komt de terugbetaling overeen met de afschrijving van de gebouwen. De eventuele meerwaarden bij de verkoop van de onroerende goederen waarop het certificaat betrekking heeft, zijn onderworpen aan roerende voorheffing.

Als vastgoedcertificaten beursgenoteerd zijn, dan kunt u ze net zoals aandelen verkopen aan de marktkoers van dat moment. De waarde van de vastgoedcertificaten kan dan ook voortdurend schommelen. Private vastgoedcertificaten die niet beursgenoteerd zijn, zijn niet verhandelbaar of kennen maar een beperkte verhandelbaarheid voor ze vervallen.

De meeste vastgoedcertificaten die genoteerd zijn op de Tweede Markt van Brussel zijn huurcertificaten. Bij huurcertificaten ontvangt de houder een evenredig deel van de nettohuurinkomsten van het onderliggende vastgoed. Bij verkoop ontvangt hij een evenredig deel van de verkoopopbrengst.

Sterke punten van vastgoedcertificaten

- Rechtstreekse belegging in een specifiek onroerend goed met een beperkt kapitaal.
- Door de indexering van de huuropbrengsten stijgt de coupon in normale omstandigheden mee met de inflatie.
- Gunstig fiscaal regime van de couponuitkeringen.

Zwakke punten van vastgoedcertificaten

- Huuropbrengsten zijn niet altijd verzekerd en kunnen een impact hebben op de couponuitkering.
- Renovatiewerkzaamheden kunnen aanleiding zijn tot (langdurende) leegstand en kunnen hoge kosten teweegbrengen.
- De vastgoedmarkt is cyclisch en rente- en conjunctuurgevoelig.
- Sommige certificaten hebben een zeer beperkte verhandelbaarheid op de beurs en op de openbare veilingen.

Wat zijn de risico's van vastgoedcertificaten?

Debiteurenrisico

Laag, maar niet onbestaande: als de uitgever van het vastgoedcertificaat failliet gaat, dan loopt u het risico om (een deel van) uw belegging te verliezen.

Liquiditeitsrisico

Matig tot hoog, de liquiditeit van de beursgenoteerde certificaten hangt af van het volume van de emissie. Bepaalde certificaten zijn niet op de beurs verhandelbaar.

Muntrisico

Geen, aangezien de vastgoedcertificaten doorgaans zijn uitgedrukt in euro.

Renterisico

Matig, vastgoedcertificaten zijn gevoelig voor renteschommelingen. In principe brengt een stijging van de marktrente een daling van de waarde van het certificaat met zich mee.

Koersrisico

Matig, hangt in grote mate af van de ontwikkeling in de vastgoedsector en van de intrinsieke aspecten van het gebouw (ligging, ouderdom, kwaliteit van de huurders, ...).

Risico van gebrek aan inkomsten

Matig, de inkomsten die worden uitbetaald, zijn variabel en hangen onder meer af van de mate waarin het gebouw wordt verhuurd en van de indexering van de huurprijzen.

Disclaimer

Bolero is het execution-only beleggingsplatform van KBC Bank NV en staat los van alle andere beleggingsdiensten die geleverd kunnen worden door KBC Bank NV. Deze publicatie is enkel bedoeld voor informatieve doeleinden. De informatie is enkel van algemene aard en heeft een uitsluitend educatief karakter. Ze mag in geen geval opgevat worden als persoonlijk beleggingsadvies, noch als een aanbod, aansporing of aanbeveling tot het kopen of verkopen van een belegging of tot het verwezenlijken van een andere verrichting van welke aard dan ook. U draagt bijgevolg de volledige verantwoordelijkheid voor het gebruik dat u maakt van deze informatie voor uw persoonlijke beleggingsbeslissingen. Hoewel de informatie gebaseerd is op volgens de auteur betrouwbare bronnen, kan Bolero niet garanderen dat de informatie volledig, accuraat en up to date is, en moet u rekening houden met mogelijke wijzigende omstandigheden (wetgeving, fiscale behandeling).

© 2020 – Alle rechten voorbehouden.