

**Kostenrisico fiche vastgoedcertificaten - Dienstverlening: ad hoc advies/execution only**

Deze ex ante informatiefiche dient u te lezen vooraleer enig order te plaatsen in dit type van financieel instrument. Dierickx Leys Private Bank gaat ervan uit dat u na het lezen van deze fiche minstens een basiskennis heeft over de aard, de risicokenmerken en de kostenstructuur ervan. Dit wil zeggen dat u weet hoe dit type instrument werkt en wat de vermoedelijke resultaten ervan zijn. Het betreft het risicorendementsprofiel, de liquiditeit en de structurele opbouw van het instrument en het impact van de kosten en taken op het rendement. Voor meer informatie kan u steeds contact opnemen met onze trading-afdeling op het nummer +32 3 241 09 99.

**I. Impact van de kosten en taken op een belegging in dit type instrument**

**Scenario en veronderstellingen**

Hieronder wordt aan de hand van een scenario een overzicht gegeven van de kosten en taken bij aankoop en afloop van een belegging in dit type instrument en de kosten en taken die het tussentijds aanhouden van dit instrument met zich meebrengt. Het betreft een overzicht van alle kosten en taken die verbonden zijn aan het instrument zelf en aan de dienstverlening er rond en van de impact hiervan op het rendement van deze belegging.

De kosten en taken die op het moment van uitgave van deze fiche in voege zijn binnen onze bank worden in onderhavig scenario verondersteld een indicator te zijn voor de toekomstige kosten en taken. Kosten en taken kunnen in de toekomst echter wijzigen. Een stijging of daling ervan kan respectievelijk een negatieve of positieve impact hebben op het potentiële rendement. Een overzicht van de geldende tarieven vindt u steeds op [www.dierickxleys.be](http://www.dierickxleys.be) in de rubriek cliënteninformatie.

De meeste taken hangen af van de individuele omstandigheden van de belegger (woonland, fiscale residentie, eventuele fiscale vrijstellingen, vermogenskenmerken, ...). De roerende voorheffing bedraagt 30% en is van toepassing op het niet-fictieve deel van de coupon en op de gerealiseerde meerwaarde bij verkoop van het vastgoed (zie punt II). De taken die vermeld zijn in onderhavig scenario zijn van toepassing op een modale cliënt die belastingplichtig is in België. Voor meer informatie kan u terecht op onze fiscaal-juridische dienst.

Stel een belegger investeert op 2 januari van het jaar 1 voor een waarde van 5000 euro, exclusief kosten, in een vastgoedcertificaat dat noteert op Euronext. Na 5 jaar verkoopt hij deze post, meer bepaald op 31 december van het jaar 5. Stel dat het rendement in die periode identiek is geëvolueerd als het rendement van de Euronext IEIF REIT Europe index gedurende de periode 2013-2017 en er jaarlijks een coupon van 4% op de waarde wordt uitgekeerd. Let op: historische rendementen bieden geen garantie voor toekomstige rendementen. Het werkelijke rendement van een vastgoedcertificaat dat binnen vijf jaar behaald zal worden, kan hoger of lager liggen dan dat wat in het verleden werd behaald, afhankelijk van de koersevolutie van het vastgoedcertificaat en van de (coupon)uitkeringen (zie punt II).

**Overzicht van kosten en taken**

1) Op het moment van aankoop (of tussentijdse verkoop)

Categorieën van kosten en taken	Percentage	Bedrag
Gelinkt aan het product: Makelaarsloon* (0,8%), Vaste kost (€7,50), Beurstaks (0,35%)	1,30%	€ 65
Gelinkt aan de dienstverlening	0	0
<b>Totaal</b>	<b>1,30%</b>	<b>€ 65</b>

(\*) Het makelaarsloon is degressief voor posten > 25.000 euro

## 2) Gedurende de looptijd van de belegging

Categorieën van kosten en taken	Percentage per jaar	Gemiddeld bedrag per jaar
Gelinkt aan het product: RV (30%), kosten coupons (1%), BTW op kosten coupons (21%)	1,23%	€ 75,35
Gelinkt aan de dienstverlening	0%	€ 0
<b>Totaal</b>	<b>1,23%</b>	<b>€ 75,35</b>

(\*) niet van toepassing op de ganse coupon (zie deel II)

## 3) Op het moment van verkoop

Categorieën van kosten en taken	Percentage	Bedrag
Gelinkt aan het product: Makelaarsloon* (0,8%), Vaste kost (€ 7,5), Beurstaks (0,35%)	1,13%	€ 84,05
Gelinkt aan de dienstverlening	0%	€ 0
Inducements	0%	€ 0
<b>Totaal</b>	<b>1,13%</b>	<b>€ 84,05</b>

### Impact van kosten en taken op het potentiële rendement

In de onderstaande tabel wordt de impact weergegeven van de hogervermelde kosten en taken op het rendement van deze fictieve belegging. In de linkertabel wordt het scenario weergegeven waarbij het rendement onderhevig is aan de kosten en taken volgens het hogergenoemde scenario en in de rechertabel wordt het rendement weergegeven in een scenario waarbij geen kosten en taken zouden worden afgehouden.

Looptijd	Rendement na kosten en lasten	Evolutie belegging na kosten en lasten	Rendement vóór kosten en lasten	Evolutie belegging vóór kosten en lasten
Jaar 1	9,09%	€ 5.525,34	11,69%	€ 5.657,07
Jaar 2	23,22%	€ 6.808,49	24,12%	€ 7.021,42
Jaar 3	14,31%	€ 7.782,50	15,16%	€ 8.086,22
Jaar 4	-10,29%	€ 6.981,30	-8,95%	€ 7.362,23
Jaar 5	6,25%	€ 7.417,31	8,18%	€ 7.964,66

*Hogervermelde scenario's werden naar best vermogen toegepast op basis van de historisch meest voorkomende of gemiddelde kenmerken van de transacties en portefeuilles van de niet-professionele cliënten bij onze bank. Op vraag kan een specifieke inschatting worden gemaakt op basis van elke concrete situatie.*

Versie 1-6-2018

## **II Risicokenmerken en risico's van beleggingsfondsen**

### **Omschrijving**

Vastgoedcertificaten worden uitgegeven ter financiering van de bouw van een gebouw(en complex) bestemd voor verhuur. De vennootschap die de effecten uitgeeft, blijft de juridische eigenaar en beheert het gebouw, terwijl u als bezitter van een certificaat in zekere zin de economische eigenaar bent.

Een vastgoedcertificaat is dus een effect dat de houder recht geeft op een evenredig gedeelte van de inkomsten uit een gebouw. Hij deelt tevens in de opbrengst wanneer het gebouw verkocht wordt. Een vastgoedcertificaat wordt meestal opgericht als een gespecialiseerde vennootschap of groep op zoek gaat naar interessante vastgoedbeleggingen: een bestaand gebouw of een nieuw project. De kostprijs van het totale project wordt verdeeld over een aantal certificaten met een vaste uitgifteprijs. Puur economisch bevindt de certificaathouder zich in dezelfde situatie als de eigenaar die een gebouw koopt of laat optrekken, het nadien in verhuur geeft en tenslotte verkoopt. Juridisch zijn vastgoedcertificaten roerende waarden die een schuldvordering op de financiële groep impliceren.

### **Soorten certificaten:**

#### **a) Leasingcertificaten**

Vele vastgoedcertificaten zijn uitgegeven onder de vorm van leasingcertificaten. Leasingcertificaten zijn een moderne toepassing van de erfpacht. Typisch voor leasing is dat het een langetermijncontract betreft met een niet-opzegbaar karakter. De leasingnemer heeft op het einde van de looptijd van het contract een koopoptie. De kosten van het onderhoud vallen ten laste van de huurder. Dit alles zorgt voor een grote zekerheid van het jaarlijks inkomen. Het enige betekenisvolle risico ligt in de kredietwaardigheid van de leasingnemer. De belangrijkste factor in de waardering van leasingcertificaten is de stand van de langetermijnrente.

#### **b) Huurcertificaten**

De meeste certificaten uitgegeven na 1985 zijn huurcertificaten. Bijgevolg zijn de kosten voor rekening van de eigenaar en niet van de huurder. De huurcontracten lopen meestal op relatief korte termijn (formule van 3/6/9 jaar). Hierbij is er een risico op tussentijdse leegstand, maar kan tegelijkertijd de huurprijs aangepast worden. De stand van de conjunctuur is hier de belangrijkste waarderingsfactor.

### **Complexiteit**

Een vastgoedcertificaat is een niet-complex financieel instrument.

### **Risico's**

**Rendement:** Vastgoedcertificaten hebben nooit een vaste interest, noch een vaste terugbetalingsprijs. Het rendement is onderhevig aan de geïndexeerde huurinkomsten en aan de waarde van grond en gebouwen op einddatum. De elementen die het rendement beïnvloeden, zijn: de aard van het vastgoed, de ouderdom, de ligging, de bezettingsgraad, het type huurcontract, de solvabiliteit van de huurder, de situatie op de markt, de overeengekomen huurprijzen en de inflatie. Een aantal van deze factoren is niet op voorhand in te schatten, zodat bij het uiteindelijke rendement onzeker blijft.

In principe wordt jaarlijks een coupon uitgekeerd. Het bedrag komt neer op de inkomsten die het gebouw heeft opgebracht: vooral huur, maar ook opzeggingsvergoedingen of intresten die het resultaat zijn van de belegging van de huur in afwachting van de uitbetaling van de coupon. Van die opbrengst gaan kosten af voor het beheer, het onderhoud en grote herstellingen. Daardoor wordt niet elk jaar evenveel uitgekeerd. Het hangt vooral af van de bezettingsgraad van het gebouw, maar ook van de staat waarin het zich bevindt (een gebouw in goede staat wordt 'beter' verhuurd en vergt minder onderhoud en herstellingen).

Soms wordt gedurende één of verschillende jaren geen coupon uitgekeerd. Dat kan bv. te wijten zijn aan een renovatie, waarbij er heel de duur van de werkzaamheden geen huur binnenkomt.

Bij de liquidatie van het vastgoedcertificaat wordt het bedrag uitgekeerd dat neerkomt op de verkoopopbrengst van het gebouw en de grond, na aftrek uiteraard van de kosten die bij de verkoop moesten worden gemaakt. Er is echter geen enkele garantie dat u op de einddatum uw volledige inzet zult terugzien. Alles hangt af van de algemene toestand op de vastgoedmarkt op het ogenblik van de verkoop, de staat waarin het gebouw zich bevindt, de ligging of ook de mogelijke huuropbrengst.

Liquiditeit: Vastgoedcertificaten worden verhandeld op de openbare veiling of op een gereguleerde aandelenmarkt. Op Euronext betreft het de tweede markt waar hooguit 1 keer per dag een koers wordt gevormd. De transactiekoers komt tot stand op basis van vraag en aanbod. Verhandelde volumes kunnen laag zijn, waardoor prijzen soms grote schommelingen kunnen vertonen.

Aangezien de markt van vastgoedcertificaten vrij eng is, d.w.z. dat er maar weinig stukken zijn en dat de totale beurswaarde niet groot is, kan elk aankoop- of verkooporder zich sterk laten voelen in de koers. Daarom is het aangeraden om met een limietkoers te werken: geef de maximumprijs op die u bereid bent te betalen per stuk, of de minimumprijs die u per stuk wilt krijgen. Uw order wordt dan niet uitgevoerd zolang de beurskoers respectievelijk boven of onder die limiet zit.

Volatiliteit: De koers van een vastgoedcertificaat is gevoelig voor conjunctuurwijzigingen, leegstand, onderhouds- en renovatiekosten, schommelingen in inflatiecijfers en langetermijnrentevoeten.

Risico classificatie:

**risico klasse 3**

Het risicoprofiel van deze beleggingen zit ergens tussen dat van aandelen en obligaties in. De beurskoersen schommelen eerder als die van aandelen en er is geen contractuele garantie dat u uw inleg zult terugzien, wat evenwel nog niet betekent dat de koersen snel naar ongekende hoogtes zullen stijgen. Evenals obligaties brengen vastgoedcertificaten in principe elk jaar inkomsten op (via de uitbetaling van een coupon) afkomstig van de huuropbrengst van het vastgoed.

Een vastgoedcertificaat biedt bescherming tegen de inflatie: de huurprijzen worden meestal jaarlijks geïndexeerd en de coupons volgen doorgaans deze beweging.

De waarde van het vastgoed schommelt grosso modo mee met de evolutie op de vastgoedmarkt.

Aangezien een vastgoedcertificaat veelal slechts op één gebouw betrekking heeft, koopt u beter verschillende certificaten om het risico te spreiden.

Looptijd: De looptijd is beperkt en bedraagt meestal 15 tot 25 jaar. Tijdens die periode kan het goed echter op gelijk welk ogenblik worden verkocht: wie vastgoedcertificaten bezit, krijgt dan zijn deel van de verkoopopbrengst en kan alleen op een meerwaarde hopen. Daardoor kunt u de werkelijke looptijd van een vastgoedcertificaat vooraf niet kennen.

Enzijdigheid: In het verleden ondervonden sommige vastgoedcertificaten negatieve ervaringen met mindere locaties, die met leegstand te kampen kregen. Hierdoor werden beleggers zich bewust van het risico van investeren in één gebouw. Door de introductie van de GVV's ontstond er een instrument dat een aantal van de nadelen van de vastgoedcertificaten (liquiditeit, spreiding) opving, en zo een alternatief werd (zie aparte fiche).

### **Fiscale spelregels voor vastgoedcertificaten**

Voor de meeste vastgoedcertificaten wordt een klein deel van de coupon fictief beschouwd als een gedeeltelijke terugbetaling van kapitaal, een kapitaalaflossing dus. Dat bewuste deel van de coupon is vrijgesteld van R.V. Maar let op: op de einddatum, wanneer het gebouw wordt verkocht, moet u wel R.V. betalen, op het deel van de terugbetaling dat uitsteekt boven het aanvangskapitaal min het totale afgeloste bedrag (=de gerealiseerde meerwaarde).

Als u uw certificaat voor de einddatum op de beurs verkoopt en daarbij een meerwaarde ontvangt omdat u meer krijgt dan u zelf indertijd hebt betaald, bent u natuurlijk geen R.V. verschuldigd. Maar het is niet makkelijk in te schatten wanneer de liquidatie zal plaatsvinden en om dat ogenblik voor te zijn.