

Fiche risques financiers certificats immobiliers – Service: conseil / execution only ad hoc

Vous devez lire cette fiche d'information ex ante avant de passer toute commande dans ce type d'instrument financier. Dierickx Leys Private Bank suppose que vous avez au moins une connaissance de base de la nature, des caractéristiques de risque et de la structure des coûts après avoir consulté cette fiche. Cela signifie que vous savez comment fonctionne ce type d'instrument et quels sont les résultats probables. Cela concerne le profil risque / rendement, la liquidité et la constitution structurelle de l'instrument ainsi que l'impact des coûts et des impôts sur le rendement. Pour plus d'informations, vous pouvez toujours contacter notre service commercial au numéro +32 3 241 09 99.

I. I. Impact des coûts et des taxes sur un investissement dans ce type d'instrument

Scénario et hypothèses

Ci-dessous, un aperçu établi sur la base d'une hypothèse indiquant les coûts et les taxes impliqués dans l'achat et la vente d'un investissement dans cet instrument ainsi que les coûts et taxes liés au maintien provisoire de cet instrument. Il s'agit d'une vue d'ensemble de tous les coûts et taxes liés à l'instrument lui-même et aux services qui l'entourent, ainsi que de l'impact de ceux-ci sur le rendement de cet investissement.

Les coûts et taxes en vigueur au moment de l'établissement de cette fiche au sein de notre banque sont supposés être un indicateur des coûts et taxes futurs à la lumière du présent cas de figure. Cependant, les coûts et taxes peuvent changer à l'avenir. Une augmentation ou une diminution de ceux-ci pourrait avoir un impact négatif ou positif sur le rendement potentiel. Vous trouverez toujours un aperçu des taux applicables sur www.dierickxleys.be dans la rubrique Informations client.

La plupart des taxes dépendent des circonstances individuelles de l'investisseur (pays de résidence, résidence fiscale, exonérations fiscales possibles, caractéristiques des actifs, ...). Le précompte mobilier s'élève à 30% et s'applique à la partie non fictive du coupon et à la plus-value réalisée lors de la vente du bien immobilier (voir point II). Les taxes mentionnées dans ce cas de figure s'appliquent à un client modal qui est assujéti à l'impôt en Belgique. Pour plus d'informations, veuillez vous adresser à notre département fiscal-légal.

Supposons qu'un investisseur investisse le 2 janvier de l'année 1 pour une valeur de 5.000 euros, hors frais, dans un certificat immobilier coté sur Euronext. Après 5 ans, il vend ce poste, plus précisément le 31 décembre de l'année 5. Supposons que le rendement de cette période ait évolué de manière identique au rendement de l'indice Euronext IEIF REIT Europe au cours de la période 2013-2017 et qu'un coupon annuel de 4% sur la valeur est versé. Veuillez noter : les rendements historiques ne garantissent pas les rendements futurs. Le rendement réel d'un certificat immobilier qui sera réalisé dans les cinq ans, peut être supérieur ou inférieur à celui réalisé dans le passé, en fonction de l'évolution du cours du certificat immobilier et des versements (coupons) (voir point II).

Aperçu des coûts et des taxes

1) Au moment de l'achat

Catégories des coûts et taxes	Pourcentage	Montant
Lié au produit: Frais de courtage* (0,8%), Coûts fixes (€7,5), Taxe boursière (0,35%)	1,30%	€ 65
Lié au service	0	0
Total	1,30%	€ 65

(*) Les frais de courtage sont dégressifs pour les articles > 25 000 euros

2) Pendant la durée de l'investissement

Catégories des coûts et taxes	Pourcentage par année	Montant moyen par année
Lié au produit: PM (30%), frais coupons (1%), TVA sur coûts coupons (21%)	1,23%	€ 75,35
Lié au service	0	€ 0
Total	1,23%	€ 75,35

3) Au moment de la vente

Catégories des coûts et taxes	Pourcentage	Montant
Lié au produit: Frais de courtage* (0,8%), Coûts fixes (€7,5), Taxe boursière (0,35%)	1,13%	€ 84,05
Lié au service	0%	€ 0
Inducements	0%	€ 0
Total	1,13%	€ 84,05

Impact des coûts et des taxes sur le rendement potentiel

Le tableau ci-dessous montre l'impact des coûts et taxes précités sur le rendement de cet investissement fictif. Le tableau de gauche montre le cas de figure où le rendement est soumis aux coûts et taxes selon le cas de figure susmentionné et le tableau de droite indique le rendement dans un cas de figure où aucuns frais et taxes ne seraient déduits.

Durée	Rendement après coûts et charges	Évolution de l'investissement après coûts et charges	Rendement avant coûts et charges	Évolution de l'investissement avant coûts et charges
Année 1	9,09%	€ 5.525,34	11,69%	€ 5.657,07
Année 2	23,22%	€ 6.808,49	24,12%	€ 7.021,42
Année 3	14,31%	€ 7.782,50	15,16%	€ 8.086,22
Année 4	-10,29%	€ 6.981,30	-8,95%	€ 7.362,23
Année 5	6,25%	€ 7.417,31	8,18%	€ 7.964,66

Les cas de figure susmentionnés ont été appliqués au mieux sur la base des caractéristiques les plus communes ou moyennes des transactions et des portefeuilles des clients non professionnels de notre banque qui ont déjà eu lieu. Une estimation spécifique peut être faite sur demande en fonction de chaque situation concrète.

Version 1-6-2018

II Caractéristiques et risques liés aux actions (produits)

Description

Les certificats immobiliers sont émis pour financer la construction d'un bâtiment (et d'un complexe) destiné à la location. La société qui émet les titres reste le propriétaire légal et gère l'immeuble, tandis que vous, en tant que détenteur d'un certificat, êtes en quelque sorte le propriétaire économique.

Un certificat immobilier est donc un titre qui donne droit à une part proportionnelle des revenus d'un immeuble. Il donne aussi droit aux recettes lors de la vente du bien immobilier. Un certificat immobilier est généralement créé lorsqu'une société ou un groupe spécialisé(e) cherche des investissements immobiliers intéressants : un bâtiment existant ou un nouveau projet. Le coût total du projet est réparti sur un certain nombre de certificats avec un prix d'émission fixe. Sur le plan purement économique, le détenteur du certificat se trouve dans la même situation que le propriétaire qui achète un bâtiment ou le fait construire, puis le loue et enfin le vend. Sur le plan juridique, les certificats immobiliers sont des titres mobiliers impliquant une créance sur le groupe financier.

Types de certificats :

a) Certificats de leasing

Beaucoup de certificats immobiliers sont émis sous forme de certificats de leasing. Les certificats de leasing sont une application moderne du bail foncier. Le leasing est un contrat à long terme à caractère non résiliable. Le preneur du leasing a une option d'achat à la fin de la durée du contrat. Les coûts d'entretien sont à la charge du locataire. Tout cela garantit une grande sécurité de revenus annuels. Le seul risque significatif réside dans la solvabilité du locataire. Le principal facteur dans l'évaluation des certificats de leasing est le taux d'intérêt à long terme.

b) Certificats de location

La plupart des certificats délivrés après 1985 sont des certificats de location. Par conséquent, les coûts sont pris en charge par le propriétaire et non par le locataire. Les baux sont généralement d'une durée relativement courte (formule 3/6/9 ans). Il existe un risque d'inoccupation provisoire, mais le loyer peut être ajusté en même temps. La conjoncture constitue ici le principal facteur d'évaluation.

Complexité

Un certificat immobilier est un instrument financier non complexe.

Risques

Rendement : les certificats immobiliers n'ont jamais un intérêt fixe ou un prix de rachat fixe. Le rendement est sujet aux revenus locatifs indexés et à la valeur des terrains et des bâtiments à la date de fin. Les éléments qui influencent le rendement sont : la nature du bien, son âge, sa localisation, le taux d'occupation, le type de bail, la solvabilité du locataire, la situation sur le marché, les loyers convenus et l'inflation. Un certain nombre de ces facteurs ne peuvent être estimés à l'avance, de sorte que le rendement final reste incertain.

En principe, un coupon est payé chaque année. Le montant correspond aux revenus générés par l'immeuble : principalement le loyer, mais aussi les indemnités de préavis ou les intérêts résultant du placement du loyer en attendant le paiement du coupon. Ces revenus sont utilisés pour la gestion, l'entretien et les grosses réparations. Par conséquent, le montant versé chaque année n'est pas le même. Il dépend principalement du taux d'occupation du bâtiment, mais aussi de son état (un bâtiment en bon état est « mieux » loué et nécessite moins d'entretien et de réparations).

Parfois, aucun coupon n'est versé pendant une ou plusieurs années. Cela peut être dû à une rénovation, par exemple, où aucun loyer n'est perçu pendant toute la durée des travaux.

Lors de la liquidation du certificat immobilier, le montant, correspondant au produit de la vente du bâtiment et du terrain, après déduction bien sûr des frais dus au moment de la vente, sera versé. Il n'y a cependant aucune garantie que vous récupérerez toute votre mise à la date de fin. Tout dépend de la situation générale du marché immobilier au moment de la vente, de l'état de l'immeuble, de son emplacement ou encore des revenus locatifs éventuels.

Liquidité : les certificats immobiliers sont négociés aux enchères publiques ou sur un marché boursier réglementé. Sur Euronext, c'est le deuxième marché où un cours est fixé au maximum une fois par jour. Le cours de la transaction est déterminé en fonction de l'offre et de la demande. Les volumes négociés peuvent être faibles, ce qui signifie que les cours peuvent parfois fluctuer considérablement.

Comme le marché des certificats immobiliers est assez étroit, c'est-à-dire qu'il y a peu de titres et que la valeur totale du marché n'est pas importante, tout ordre d'achat ou de vente peut avoir une forte répercussion sur le cours. C'est pourquoi il est conseillé de travailler avec un cours limite : indiquez le cours maximum que vous êtes prêt à payer par titre ou le cours minimum que vous voulez obtenir par titre. Votre ordre ne sera alors pas exécuté tant que le cours boursier sera respectivement supérieur ou inférieur à cette limite.

Volatilité : le cours d'un certificat immobilier est sensible aux changements cycliques, à l'inoccupation, aux coûts d'entretien et de rénovation, aux fluctuations des taux d'inflation et des taux d'intérêt à long terme.

Classification du risque :

risque classe 3

Le profil de risque de ces investissements se situe entre les actions et les obligations. Les cours boursiers fluctuent plutôt comme ceux des actions et il n'existe aucune garantie contractuelle que vous récupérerez votre investissement, ce qui ne signifie pas pour autant que les cours vont rapidement atteindre des niveaux sans précédent. Comme les obligations, les certificats immobiliers génèrent chaque année (par le paiement d'un coupon) un revenu à partir des revenus locatifs de la propriété.

Un certificat immobilier offre une protection contre l'inflation : les loyers sont généralement indexés chaque année et les coupons suivent généralement ce mouvement.

La valeur des biens immobiliers suit à peu près l'évolution du marché immobilier.

Comme un certificat immobilier ne concerne généralement qu'un seul bâtiment, il est préférable d'acheter plusieurs certificats afin de répartir le risque.

Durée : la durée est limitée et est généralement de 15 à 25 ans. Pendant cette période, le bien peut cependant être vendu à tout moment : si vous possédez des certificats immobiliers, vous recevez votre part du produit de la vente et ne pouvez qu'espérer une plus-value. Par conséquent, vous ne pouvez pas connaître à l'avance la durée réelle d'un certificat immobilier.

Simplicité : dans le passé, certains certificats immobiliers ont eu des expériences négatives avec des sites de moindre importance, qui ont dû faire face à des inoccupations. Les investisseurs ont ainsi pris conscience du risque d'investissement dans un seul bâtiment. L'introduction des SIR a créé un instrument qui a absorbé certains des inconvénients des certificats immobiliers (liquidité, répartition) et est ainsi devenu une solution alternative (voir fiche séparée).

Règles fiscales pour les certificats immobiliers

Pour la plupart des certificats immobiliers, une petite partie du coupon est fictive en tant que remboursement partiel du capital (donc un amortissement de capital). Cette partie du coupon est exonérée de PM. Cependant, il convient de noter qu'à la date de fin, lorsque le bâtiment est vendu, vous devrez payer le PM sur la partie du remboursement qui dépasse le capital initial après déduction du montant total amorti (= la plus-value réalisée). Si vous vendez votre certificat avant la date de clôture en bourse et que vous réalisez une plus-value parce que vous recevez plus que ce que vous avez investi vous-même à l'époque, vous ne devrez bien sûr pas payer de PM. Mais il n'est pas facile d'estimer quand la liquidation aura lieu et d'anticiper ce moment.

