

Kostenrisico fiche vastgoedvennootschappen (GVV's) - Dienstverlening: ad hoc advies/exec. 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 een negatieve of positieve impact hebben op het potentiële rendement. Een overzicht van de geldende tarieven vindt u steeds op 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% maar als de GVV ten minste 80% in woongelegenheden belegt bedraagt de roerende voorheffing slechts 15%. De meerwaarde bij verkoop wordt niet op belast. 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 Gereguleerde Vastgoedvennootschap die 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 vastgoedvennootschap 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 de GVV en van de dividenden (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 (0,12%)	1,07%	€ 53,50
Gelinkt aan de dienstverlening	0	0
Totaal	1,07%	€ 53,50

(*) 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: on going costs RV (30%), kosten coupons (1%), BTW op kosten coupons (21%)	1,23%	€ 75,35
Gelinkt aan de dienstverlening	0%	€ 0
Totaal	1,23%	€ 75,35
<i>Inducements</i>	0%	€ 0

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%)	0,93%	€ 68,74
Gelinkt aan de dienstverlening	0%	€ 0
Totaal	0,93%	€ 68,74

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	6,46%	€ 7.432,62	8,21%	€ 7.949,35
Jaar 2	-10,29%	€ 6.981,30	-8,90%	€ 7.347,71
Jaar 3	14,31%	€ 7.782,50	15,20%	€ 8.069,40
Jaar 4	23,22%	€ 6.808,49	24,16%	€ 7.006,43
Jaar 5	10,51%	€ 5.525,34	11,74%	€ 5.644,68

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 en types

Een gereguleerde vastgoedvennootschap is een beleggingsfonds van het 'gesloten' type dat belegt in diverse vastgoed. Bij de uitgifte worden een vast aantal deelbewijzen uitgegeven. U kunt deze enkel kopen als iemand anders bereid is de zijne te verkopen en omgekeerd. Daardoor kan de prijs beduidend verschillen van de werkelijke waarde per deelbewijs, die afhangt van de totale waarde waarop de vastgoedportefeuille wordt geraamd. De looptijd is onbepakt.

Met de GVV's kan een belegger inspelen op de verschillende segmenten van de vastgoedmarkt. Er zijn de spelers die zich specialiseren in één segment: kantoren, winkels, logistiek en residentieel vastgoed. Daarnaast zijn er ook enkele spelers die actief zijn in meerdere segmenten van de vastgoedmarkt.

Een GVV moet wettelijk aan enkele specifieke voorwaarden voldoen:

- De portefeuille bestaat uitsluitend uit vastgoedbeleggingen, ofwel rechtstreeks (aankoop van gebouwen) ofwel onrechtstreeks (bv. belegging in vastgoedcertificaten).
- Het risico wordt gespreid over verschillende gebouwen of gebouwencomplexen en geen enkel gebouw mag op zich behoudens speciale afwijking meer dan 20% uitmaken van de totale portefeuille. Met een vastgoedbevak wordt het risico, anders dan met een vastgoedcertificaat, dus sowieso gespreid.
- De marktwaarde van de portefeuille wordt om de 3 maanden door een onafhankelijk vastgoeddeskundige geschat en wordt in gespecialiseerde dagbladen gepubliceerd. Dat maakt een vastgoedbevak veel doorzichtiger dan een vastgoedcertificaat.
- Van de netto-inkomsten (vooral huur, na aftrek van de lasten) wordt ten minste 80% in de vorm van een coupon uitgekeerd.
- Een vastgoedbevak mag de aankoop van gebouwen voor maximaal 65% van de portefeuille met leningen financieren. Een GVV met een lage schuldenlast heeft nog een comfortabele marge om nieuwe leningen aan te gaan en zo haar expansie te financieren, wat op termijn tot bijkomende inkomsten kan leiden.

Rendement

Er is geen garantie qua rendement. In principe strijkt u jaarlijks een coupon op, maar het bedrag is niet elk jaar even groot. De coupon spruit vooral voort uit de huur, na aftrek van de lasten. Een andere mogelijke bron van inkomsten is wanneer de GVV een deel van haar vastgoed met winst heeft weten te verkopen en het geld niet na een zekere tijd aan nieuwe projecten besteedt. Om het rendement van uw belegging te kennen moet u tenslotte ook rekening houden met de evolutie van de beurskoers: die hangt uiteraard af van de vraag naar en het aanbod van de deelbewijzen, maar ook van de evolutie van de vastgoedmarkt in het algemeen en van de specifieke gebeurtenissen binnen elk gebouw uit de portefeuille. Ook de rente heeft onrechtstreeks invloed op de beurskoers van een GVV (zie verder).

Risico's

De belegger moet voor een GVV op de beurs terecht om deelbewijzen te kopen of te verkopen. De GVV's worden meestal op de continumarkt genoteerd en zij doorgaans vrij makkelijk verhandelbaar (liquide). Hoe groter de GVV, hoe meer liquide de deelbewijzen zijn, waardoor eventueel nieuwe beleggers kunnen worden aangetrokken, onder andere in het buitenland.

Met een GVV is het risico per definitie gespreid, maar u hebt geen garantie op de evolutie van de beurskoers en op de waarde van de coupon. Net als bij de vastgoedcertificaten volstaat het niet om alleen naar de eerstvolgende verwachte coupon te kijken. Vraag is of het erin zit dat het bedrag al dan niet geregeld zal stijgen. Dat hangt af van de kwaliteit van de portefeuille. Een ander element waarmee rekening moet worden gehouden, is het verschil tussen de koers van het deelbewijs en zijn werkelijke waarde volgens de schatting van de totale portefeuille door deskundigen.

Als het deelbewijs hoger noteert dan de werkelijke waarde, spreekt men van "premie" en in het omgekeerde geval van "korting" (dus met kans op een hogere koers). In tijden van lage rente is er bij de meeste GVV's vaak een aanzienlijke "premie". De lage rente zorgt ervoor dat de GVV's door hun hoog dividendrendement een aantrekkelijk alternatief zijn voor obligaties, en beleggers zijn bereid een premie te betalen om van dit rendement te kunnen genieten. Het valt dan te verwachten dat wanneer de rente opnieuw zou gaan stijgen, obligaties als alternatief aantrekkelijker worden, en de premies opnieuw gaan dalen.