

Fiche risques financiers sociétés immobilières (SIR) – Service: conseil / exec. 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%, mais si la SIR investit au moins 80% dans des logements, le précompte mobilier ne s'élève qu'à 15%. La plus-value en cas de vente n'est pas imposée. 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 une société immobilière réglementée cotée 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'une société immobilière qui sera réalisé dans les cinq ans, peut être supérieur ou inférieur à celui réalisé dans le passé, en fonction de l'évolution de la SIR et des dividendes (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%)	1,07%	€ 53,50
Lié au service	0	0
Total	1,07%	€ 53,50

(*) 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
<i>Inducements</i>	0%	€ 0

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%)	0,93%	€ 68,74
Lié au service	0%	€ 0
Total	0,93%	€ 68,74

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	6,46%	€ 7.432,62	8,21%	€ 7.949,35
Année 2	-10,29%	€ 6.981,30	-8,90%	€ 7.347,71
Année 3	14,31%	€ 7.782,50	15,20%	€ 8.069,40
Année 4	23,22%	€ 6.808,49	24,16%	€ 7.006,43
Année 5	0,51%	€ 5.525,34	11,74%	€ 5.644,68

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

Antwerpen | Mortsel | Gent

II Caractéristiques et risques liés aux actions (produits)

Description et types

Une société immobilière réglementée est un fonds d'investissement de type « fermé » qui investit dans différents biens immobiliers. Lors de l'émission, un nombre fixe de parts sont émises. Vous ne pouvez les acheter que si quelqu'un d'autre est prêt à vendre les siennes et inversement. Par conséquent, le prix peut différer sensiblement de la valeur réelle par part, qui dépend de la valeur totale sur laquelle le portefeuille immobilier est estimé. La durée est illimitée.

Les SIR permettent à un investisseur de réagir aux différents segments du marché immobilier. Il existe des acteurs spécialisés dans un seul segment : les bureaux, le commerce de détail, la logistique et l'immobilier résidentiel. Il existe également quelques acteurs qui sont actifs dans plusieurs segments du marché immobilier.

Selon la loi, une SIR doit remplir un certain nombre de conditions spécifiques :

- Le portefeuille se compose exclusivement d'investissements immobiliers, soit directement (achat d'immeubles), soit indirectement (par exemple, investissement dans des certificats immobiliers).
- Le risque est réparti sur plusieurs bâtiments ou ensembles de bâtiments et aucun bâtiment ne peut représenter à lui seul plus de 20% du portefeuille total, sauf dérogation spéciale. Avec une Sica fi, contrairement à un certificat immobilier, le risque est donc réparti.
- La valeur du marché du portefeuille est estimée tous les 3 mois par un expert immobilier indépendant et est publiée dans des journaux spécialisés. Une Sica fi est donc beaucoup plus transparente qu'un certificat immobilier.
- Au moins 80% des revenus nets (principalement les loyers, après déduction des charges) sont versés sous forme de coupon.
- Une Sica fi peut financer l'achat d'immeubles au moyen d'emprunts pour un maximum de 65% du portefeuille. Une SIR peu endettée dispose encore d'une marge confortable pour contracter de nouveaux emprunts afin de financer son expansion, ce qui peut lui procurer des revenus supplémentaires à long terme.

Rendement

Il n'y a pas de garantie de rendement. En principe, vous recevez un coupon annuel, mais le montant n'est pas identique chaque année. Le coupon provient principalement du loyer, après déduction des charges. Une autre source de revenus possible est la vente par le SIR d'une partie de ses biens immobiliers avec un bénéfice, sans réinvestissement de l'argent dans de nouveaux projets après un certain temps. Pour connaître le rendement de votre investissement, vous devez aussi tenir compte de l'évolution du cours de bourse : cela dépend bien sûr de l'offre et de la demande des parts, mais aussi de l'évolution du marché immobilier en général et des événements spécifiques à chaque immeuble du portefeuille. Le taux d'intérêt a également une influence indirecte sur le cours de bourse d'une SIR (voir ci-dessous).

Risques

L'investisseur doit acheter ou vendre des parts d'une SIR en bourse. Les SIR sont généralement cotées sur le marché continu et sont généralement assez facilement négociables (liquides). Plus la SIR est importante, plus les parts sont liquides, ce qui peut attirer de nouveaux investisseurs, par exemple à l'étranger.

Avec une SIR, le risque est par définition réparti, mais vous n'avez aucune garantie sur l'évolution du cours de bourse ou sur la valeur du coupon. Tout comme pour les certificats immobiliers, il ne suffit pas de regarder le prochain coupon attendu. La question est de savoir si le montant augmentera régulièrement ou non. Cela dépend de la qualité du portefeuille. Un autre élément à prendre en compte est la différence entre le prix de la part et sa valeur réelle selon l'estimation du portefeuille total par les experts.

Si la part est cotée à une valeur supérieure à la valeur réelle, on parle de « prime » et, dans le cas contraire, de « décote » (donc avec un potentiel de hausse de cours). En période de taux d'intérêt bas, il y a souvent une « prime » importante dans la plupart des SIR. En cas de faible taux d'intérêt, les SIR constituent une solution alternative intéressante aux obligations en raison de leur rendement élevé en dividendes et les investisseurs sont prêts à payer une prime pour pouvoir bénéficier de ce rendement. En cas de nouvelle hausse des taux d'intérêt, il faut alors s'attendre à ce que les obligations deviennent plus attrayantes comme solutions alternatives et les primes baisseront à nouveau.