



## Qu'est-ce que sont des certificats immobiliers ?

Les certificats immobiliers sont des titres émis par des sociétés qui souhaitent financer, par exemple, l'acquisition d'un bâtiment existant (un immeuble de bureaux, un centre commercial, etc.) ou un projet de construction.

- La **société qui émet le certificat** est le propriétaire juridique du bien immeuble (centre commercial, immeuble de bureaux, etc.) et est responsable de sa location et de son entretien.
- Le **détenteur du certificat** est le propriétaire économique d'une partie du bien immeuble. En échange de son apport financier, il reçoit un coupon annuel et, à l'échéance du certificat, sa part du produit de la vente du bien immeuble.

Le certificat immobilier est donc une valeur mobilière (tout comme un titre, une action ou une obligation) qui donne à son détenteur un droit de créance sur les revenus générés par le placement immobilier (achat de bureaux, de surfaces commerciales, etc.). En achetant un certificat immobilier, vous devenez ainsi créancier.

Contrairement aux règles qui s'appliquent aux sociétés immobilières réglementées (telles que Cofinimmo ou Befimmo), l'exposition au risque immobilier est limitée à un bâtiment en particulier ou à un nombre restreint de bâtiments.

### Caractéristiques

- Les certificats sont émis pour une **durée** déterminée (généralement 20 à 25 ans). Ils prennent fin à la vente du bien immeuble.
- Le détenteur du certificat reçoit un **coupon** annuel. Il est constitué généralement des revenus locatifs (après déduction des *frais de gestion*) et d'une partie du remboursement du capital investi.

- Les revenus locatifs étant indexés, le coupon suit également l'évolution de l'**indice** de référence.
- À l'**échéance finale** ou à la vente du bien immeuble, le détenteur du certificat reçoit une partie du prix de vente du bien immeuble.

### Risques

**Risque de liquidité** : la liquidité d'une valeur mobilière cotée en bourse est déterminée par le nombre de titres négociables présents. Pour la plupart des certificats immobiliers, le nombre de titres négociables est relativement peu élevé, car les investisseurs désirent se défaire de leurs certificats immobiliers ont parfois du mal à trouver acquéreur – ce qui en fait chuter le cours.

**Risque de marché** : la valeur des certificats immobiliers sur le marché secondaire dépend de l'évolution de l'immobilier sous-jacent, mais aussi des taux. En règle générale, une hausse des taux du marché entraîne une baisse de la valeur des certificats immobiliers.

**Risque de crédit** : les certificats immobiliers sont des instruments de dette. Si la société émettrice d'un certificat immobilier connaît des difficultés financières ou fait faillite, vous risquez de perdre tout ou partie de votre capital.

**Risque de rendement** : le rendement du coupon n'est pas garanti. Si le bien immeuble est inoccupé ou en rénovation, les revenus locatifs diminuent et le coupon du détenteur risque de perdre tout ou partie de sa valeur. Le prix de vente du bien immeuble à l'échéance finale n'est pas garanti. Les prix de l'immobilier sont toujours susceptibles de stagner ou de chuter. Par conséquent, il est possible que la vente du bien engendre une moins-value.

**Risque de concentration** : la diversification du sous-jacent est généralement faible par rapport à d'autres investissements, par exemple par le biais de fonds immobiliers, ce qui accroît sensiblement le risque de l'investissement.

# FINTRO

GROUPE BNP PARIBAS



## Frais et taxes

En achetant un certificat immobilier, vous payez des frais et des taxes qui vont influencer son rendement.

### Frais

**Frais de transaction :** rémunération de la banque pour son rôle d'intermédiaire lors des opérations effectuées sur le marché secondaire (d'actions et des obligations).

**Droits de garde :** rémunération perçue par la banque pour assurer la conservation d'un titre qu'elle détient pour le compte d'un client.

### Taxes

**Taxe sur opérations de Bourse (TOB) :** la taxe sur opérations de bourse (TOB) ou taxe boursière est un impôt dont vous devez vous acquitter lorsque vous achetez ou vendez un produit d'investissement.

Par contre, si vous achetez des actions ou des obligations au moment de leur émission, vous ne payez pas de taxe sur opérations de bourse.

**Précompte mobilier sur le coupon :** la partie du coupon correspondant au paiement des revenus locatifs nets est considérée comme un intérêt sur lequel est prélevé un précompte mobilier.

En revanche, la partie du coupon correspondant au remboursement partiel du capital est exemptée de taxes.

**Précompte mobilier sur la plus-value :** à la vente du bien immeuble, un précompte mobilier est dû sur la partie du paiement qui excède le solde restant du capital investi. En d'autres termes, un précompte mobilier est prélevé sur la plus-value réalisée mais pas sur le remboursement du capital.

## En savoir plus sur les certificats immobiliers ?

Rendez-vous sur [www.wikifin.be](http://www.wikifin.be) ou parcourez notre « Brochure d'information Instruments financiers » sur notre site web [www.fintro.be](http://www.fintro.be).

Fintro est une division de BNP Paribas Fortis SA, Montagne du Parc 3, 1000 Bruxelles (RPM Bruxelles – TVA BE0403.199.702).  
E.R. : Charline Van Droogenbroeck, BNP Paribas Fortis SA, Montagne du Parc 3, 1000 Bruxelles

FINTRO. PROCHE ET PRO.

fintro.be