



Wat zijn vastgoedcertificaten?

Een vennootschap die de aankoop van een bestaand gebouw (kantoorgebouw, winkelcomplex, ...) of een bouwproject wil financieren, kan vastgoedcertificaten uitgeven.

- De **uitgevende vennootschap** is de juridische eigenaar van het onroerend goed (winkelcomplex, kantoorgebouw, ...); zij staat ook in voor de verhuur en het onderhoud van het goed.
- De **certificaathouder** is economisch eigenaar van een deel van het onroerend goed. Hij krijgt in ruil voor zijn inbreng een jaarlijkse coupon en, op de vervaldag van het certificaat, een deel van de verkoopprijs van het onroerend goed.

Een vastgoedcertificaat is dus een waardepapier dat de houder een recht van vordering geeft op de inkomsten van de belegging in vastgoed (aankoop van kantoren, winkelruimte, ...). Als u een vastgoedcertificaat koopt, bent u dus schuldeiser.

In tegenstelling tot wat geldt voor gereglementeerde vastgoedvennootschappen (zoals bijvoorbeeld Cofinimmo en Befimmo), blijft de blootstelling van een vastgoedcertificaat beperkt tot één specifiek gebouw of een beperkt aantal gebouwen.

Kenmerken

Een certificaat wordt uitgegeven voor een bepaalde **looptijd** (vaak 20 tot 25 jaar). Het certificaat eindigt op het ogenblik dat het onroerend goed wordt verkocht. De certificaathouder krijgt jaarlijks een **coupon**. Die omvat doorgaans de huurinkomsten (verminderd met de beheerskosten) en een deel van de terugbetaling (aflossing) van het geïnvesteerde kapitaal.

Aangezien de huurinkomsten geïndexeerd zijn, evolueert ook de coupon mee met de **index**.

Op de **eindvervaldag** of bij verkoop van het onroerend goed, ontvangt de certificaathouder een deel van de verkoopprijs van het onroerend goed.

Risico's

Liquiditeitsrisico: de liquiditeit van een beursgenoteerd effect wordt bepaald door het aantal verhandelbare effecten. Voor de meeste vastgoedcertificaten is het aantal verhandelbare effecten relatief klein. Beleggers die hun vastgoedcertificaten willen verkopen, vinden soms minder makkelijk een koper, wat een negatief effect heeft op de koers.

Marktrisico: de waarde op de secundaire markt is afhankelijk van de evoluties van het onderliggende vastgoed. Ook de rente heeft een belangrijke impact op de prijs. Een stijging van de marktrente zal over het algemeen leiden tot een daling van de waarde van het vastgoedcertificaat.

Kredietrisico: een vastgoedcertificaat is een schuldinstrument. Indien de vennootschap die het vastgoedcertificaat uitgeeft in financiële moeilijkheden raakt of failliet gaat, kunt u (een deel van) uw geïnvesteerd kapitaal verliezen.

Rendementsrisico: de couponuitkering is onzeker. Bij leegstand of renovatiewerken lopen de huurinkomsten terug; het is mogelijk dat er dan een lagere of zelfs helemaal geen coupon wordt uitgekeerd. Ook de verkoopprijs van het onroerend goed op eindvervaldag is onzeker: vastgoedprijzen kunnen stagneren of dalen, waardoor het goed uiteindelijk met een minwaarde moet worden verkocht.

Concentratierisico: de diversificatie van de onderliggende activa is over het algemeen minder ten opzichte van andere investeringen zoals vastgoedfondsen. Dit verhoogt in belangrijke mate het risico van de investering.

FINTRO

BNP PARIBAS GROEP



Kosten en belastingen

Als u een vastgoedcertificaat koopt, houdt u best rekening met de kosten en taksen die u moet betalen. Deze beïnvloeden eveneens het rendement van uw vastgoedcertificaat.

Kosten

Transactiekosten: vergoeding voor de tussenkomst van de bank bij verrichtingen op secundaire markt (aandelen en obligaties)

Bewaarloon: kosten die de bank aanreken voor het bewaren van effecten op een effectenrekening.

Belastingen

Taks op beursverrichtingen (TOB): de beurstaks of taks op beursverrichtingen (TOB) is een belasting die verschuldigd is wanneer u bepaalde verrichtingen doet, zoals aankopen en verkopen, op bepaalde reeds uitgegeven financiële instrumenten (aandelen, fondsen, obligaties, ...).

Bij de inschrijving op een uitgifte van nieuwe effecten betaalt u dus geen beurstaks.

Roerende voorheffing op de coupon: het deel van de coupon dat overeenstemt met de uitkering van de netto huuropbrengst wordt behandeld als interest, waarop roerende voorheffing wordt ingehouden.

Het deel van de coupon dat overeenstemt met de gedeeltelijke terugbetaling van het kapitaal blijft onbelast.

Roerende voorheffing op de meerwaarde: bij verkoop van het onroerend goed wordt roerende voorheffing betaald op dat deel van de uitkering dat het resterend saldo van het geïnvesteerd kapitaal overtreft. M.a.w. er is roerende voorheffing verschuldigd op de opbrengsten, maar niet op de kapitaal terugbetalingen.

Meer weten over aandelen?

Ga naar www.wikifin.be of lees onze Informatiebrochure *financiële instrumenten* op onze website www.fintro.be.

Fintro is een afdeling van BNP Paribas Fortis NV, Warandeberg 3, 1000 Brussel (RPR Brussel – BTW BE0403.199.702).
V.U. Charline Van Droogenbroeck, BNP Paribas Fortis NV, Warandeberg 3, 1000 Brussel

FINTRO. GAAT VER, BLIJFT DICHTBIJ.

fintro.be