



Certificats immobiliers

Brochure destinée aux investisseurs
particuliers

■ ■ ■ BASIC

Index

1. Différentes façons d'investir	3
2. Qu'est-ce qu'un certificat immobilier?	4
3. Points forts	5
4. Points faibles	5
5. Quels sont les risques?	6

Différentes façons d'investir dans l'immobilier en Bourse

Le belge a une brique dans le ventre. Le Belge moyen investit une partie de son épargne dans l'immobilier, en commençant par sa maison ou son appartement. Mais saviez-vous qu'il est aussi possible d'investir dans l'immobilier en Bourse?

Cela peut se faire par l'intermédiaire des sociétés immobilières réglementées (les 'SIR' qui ont

les caractéristiques des actions ordinaires), des fonds immobiliers ou des certificats immobiliers. Cette brochure est consacrée aux certificats immobiliers.

Qu'est-ce qu'un certificat immobilier?

Un certificat immobilier est émis pour financer des bâtiments commerciaux spécifiques tels qu'un centre commercial ou des immeubles de bureaux. Vous n'investissez pas, comme c'est le cas pour un fonds ou certaines sociétés immobilières, dans un portefeuille de différents actifs immobiliers qui peuvent changer constamment.

En tant qu'investisseur dans un certificat immobilier, vous avez une créance sur l'émetteur. Vous n'êtes donc pas copropriétaire du bien immobilier.

Le certificat vous donne droit à une partie des revenus nets de la mise en location et, une fois la durée du certificat échue, à une partie de la valeur résiduelle à la vente du bien immobilier.

À l'émission, les certificats immobiliers ont généralement une durée de 15 à 25 ans. À l'expiration de la période, le certificat est liquidé et non prolongé.

Le paiement des coupons des certificats immobiliers est directement déterminé par le résultat net de l'exploitation de l'immeuble et peut donc varier. Généralement, une partie du coupon est considérée par le fisc comme un

remboursement de la mise de fonds initiale et échappe ainsi au précompte mobilier.

Dans les livres du propriétaire émetteur du certificat immobilier, le remboursement équivaut à l'amortissement des immeubles. Les plus-values éventuelles réalisées sur la vente des biens immobiliers auxquels le certificat se rapporte sont soumises au précompte mobilier.

Si les certificats immobiliers sont cotés en Bourse, vous pouvez les vendre comme des actions au cours du marché de ce moment-là. La valeur des certificats immobiliers peut donc fluctuer en permanence. Les certificats immobiliers privés qui ne sont pas cotés en Bourse ne sont pas négociables ou ont une négociabilité limitée avant leur expiration.

La plupart des certificats immobiliers cotés sur le Marché Secondaire de la Bourse de Bruxelles sont des certificats locatifs. Dans le cas d'un certificat locatif, le porteur reçoit une part proportionnelle des revenus locatifs nets du bien immobilier sous-jacent. À la vente, il touche une part proportionnelle du produit de la vente.

Points forts

- Investissement direct dans un bien immobilier spécifique avec un capital limité.
- Régime fiscal favorable du paiement des coupons.
- En raison de l'indexation des revenus locatifs, le coupon augmente normalement avec l'inflation.

Points faibles

- Les revenus locatifs ne sont pas toujours assurés et peuvent avoir un impact sur le paiement des coupons.
- Le marché immobilier est cyclique et sensible aux taux d'intérêt et à la conjoncture.
- Les travaux de rénovation peuvent entraîner une (longue) période de vacance locative et peuvent occasionner des frais importants.
- Certains certificats sont peu négociables en Bourse et en vente publique.

Quels sont les risques?

Risque débiteur

Faible, mais pas inexistant: si l'émetteur du certificat immobilier fait faillite, vous risquez de perdre une partie de ou la totalité de votre investissement.

Risque de liquidité

Modéré à élevé: la liquidité des certificats cotés en Bourse dépend du volume de l'émission. Certains certificats ne sont pas négociables en Bourse.

Risque de change

Aucun, car les certificats immobiliers sont généralement libellés en euros.

Risque de taux d'intérêt

Modéré: les certificats immobiliers sont sensibles aux fluctuations des taux d'intérêt. En principe, une augmentation du taux du marché entraîne une diminution de la valeur du certificat.

Risque de cours

Modéré: dépend dans une large mesure du développement dans le secteur immobilier et des aspects intrinsèques de l'immeuble (localisation, âge, qualité des locataires, ...).

Risque de manque de revenus

Modéré: les revenus qui sont versés sont variables et dépendent, entre autres, du degré de location de l'immeuble et de l'indexation des loyers.

Disclaimer

Bolero est la plateforme d'investissement simple exécution de KBC Bank SA et est indépendante de tous les autres services de placement qui peuvent être fournis par KBC Bank SA. Publié par Bolero (KBC Bank SA)

La présente publication est uniquement mise à disposition à des fins informatives. Les informations sont de nature générale et ont un caractère purement instructif. Elles ne peuvent en aucun cas être considérées comme un conseil en investissement personnalisé, ni comme une proposition, incitation ou recommandation d'achat ou de vente d'un investissement ou de réalisation de toute autre opération de quelque nature que ce soit. Vous assumez par conséquent l'entière responsabilité de l'utilisation que vous ferez de ces informations dans le cadre de vos décisions personnelles en matière d'investissement. Bien que les informations soient basées sur des sources jugées fiables par l'auteur, Bolero ne garantit pas leur exhaustivité, leur exactitude et leur actualisation, et vous devez tenir compte d'éventuels changements (législation, traitement fiscal). Par conséquent, aucun droit ou obligation ne peut être déduit de ces informations.

© 2020 KBC Bank SA/Bolero. Tous droits réservés.