KBC/CBC lanceren vastgoedcertificaat "Immo Mechelen City Center"

Vanaf maandag 16 november kunnen particuliere beleggers bij KBC en CBC intekenen op een nieuw beursgenoteerd vastgoedcertificaat van KBC Real Estate, “Immo Mechelen City Center”. Dat certificaat laat de belegger toe om vastgoed op lange termijn in zijn portefeuille op te nemen, zonder zelf met administratie van een “bakstenen” investering te worden geconfronteerd. De certificaathouders investeren hiermee in een modern kantoorgebouw in Mechelen dat vandaag voor meer dan 97% is verhuurd, waarvan circa 85% aan de Federale overheid voor minstens de komende 15 jaar en voor circa 8% aan de Vlaamse overheid voor een periode van nog minstens 7 jaar. Ook het bedrijvencentrum van KBC Corporate Banking is in het gebouw gevestigd.

Het is inmiddels meer dan 10 jaar geleden dat in ons land nog een beursgenoteerd publiek vastgoedcertificaat op de markt kwam voor de particuliere belegger. In tegenstelling tot de ruimer gekende vastgoedbevaks verenigt het vastgoedcertificaat een aantal typische kenmerken van een aandeel met die van een schuldinstrument. De emittent van het certificaat is de juridische eigenaar van het onderliggende pand en financiert dat door de uitgifte van certificaten. De certificaathouders/beleggers zijn dus geen juridische, maar wel “economische” eigenaars van het pand, en hebben recht op de volledige verhuuropbrengsten (na kosten en belastingen). Zij krijgen een jaarlijkse coupon op basis van de (geïndexeerde) huurstromen. Deze coupon wordt opgedeeld in een interest- en kapitaalcomponent. Deze laatste component is vrij is van roerende voorheffing.

Het certificaat “Immo Mechelen City Center” zal noteren op de fixingmarkt van Euronext Brussel en is er vrij verhandelbaar. De waarde ervan hangt af van de hoogte en de stabiliteit van de verhuurinkomsten, van de evolutie van de kantoorvastgoedmarkt, en de ontwikkelingen van de economie en de financiële markten in het algemeen. Wanneer het gebouw wordt verkocht (meestal na 15 à 25 jaar) houdt het certificaat op te bestaan en heeft de certificaathouder recht op de integrale verkoopopbrengst (na kosten en belastingen) onder de vorm van een zogenaamde liquidatiecoupon.