

PERSBERICHT

(08/02/2006)

Vastgoedbevaks – Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels

De Europese wetgeving voorziet dat beursgenoteerde bedrijven vanaf het boekjaar met aanvang op 01.01.2005 of op een latere datum hun geconsolideerde jaarrekeningen onder het internationaal referentiesysteem IAS/IFRS moeten opstellen. De Vastgoedbevaks, die een bijzondere categorie uitmaken van beursgenoteerde collectieve beleggingsinstellingen, nemen net als de andere Belgische bedrijven deel aan deze overgang van referentiesysteem.

Omdat beleggingsgebouwen het belangrijkste deel uitmaken van hun activa, moeten de Vastgoedbevaks bijzondere aandacht hechten aan de waardering aan reële waarde (“fair value”) van hun gebouwen, en dus, technisch gezien, aan de toepassing van de norm IAS 40.

Welke veranderingen komen er in de jaarrekeningen van de Vastgoedbevaks?

1. De geconsolideerde jaarrekeningen van het boekjaar met aanvang op 01.01.2005 of later worden onder het referentiesysteem IAS/IFRS vastgelegd, aan de hand van een schema voor de jaarrekening en de balans aangepast aan de bijzonderheden van de sector.
2. De waardering van de beleggingsgebouwen zal aan de reële waarde (“fair value”) gebeuren. Deze reële waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten.
3. De onafhankelijke vastgoeddeskundigen⁽¹⁾ die de periodieke waardering van de goederen van Vastgoedbevaks uitvoeren, oordelen dat voor transacties met betrekking tot gebouwen in België met een globale waarde lager dan € 2.500.000, er rekening moet worden gehouden met de registratierechten van 10,0% tot 12,5% naargelang de Gewesten waar deze goederen zich bevinden.
4. Voor transacties met betrekking tot gebouwen met een globale waarde hoger dan € 2.500.000 en gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt (zie bijlage), hebben diezelfde deskundigen – op basis van een representatief steekproef van 220 transacties die in de markt tussen 2002 en 2005 werden gerealiseerd en die in totaal €6,0 miljard vertegenwoordigen – het gewogen gemiddelde van de rechten gewaardeerd op **2,5%**. Dit percentage zal, indien nodig, jaarlijks herzien en aangepast worden per schijf van 0,5%. De deskundigen zullen het weerhouden af te trekken percentage bevestigen in hun periodieke rapporten aan de aandeelhouders.
5. De aftrek van registratierechten bij de eerste toepassing van de IAS/IFRS normen zal in een aparte rubriek van het eigen vermogen worden ondergebracht. De Raden van Bestuur

⁽¹⁾ Cushman & Wakefield Healey & Baker, de Crombrugge & Partners, DTZ en Winssinger Vennoten, Stadim en Troostwijk-Roux



van de Vastgoedbevaks zullen, onder toezicht van hun Revisoren, de boekhoudkundige modaliteiten vastleggen voor nieuwe acquisities van beleggingsgoederen.

6. De opstelling van de enkelvoudige jaarrekening van de Vastgoedbevak is voor het boekjaar 2005 niet onderworpen aan de IFRS verplichting en kan dus in de regel worden opgesteld met toepassing van het Belgische jaarrekeningrecht. Om redenen van vergelijkbaarheid zal echter, met toepassing van de Belgische boekhoudnormen, dezelfde waarderings- en verwerkingswijze van vastgoedbeleggingen worden gehanteerd als diegene uiteengezet onder punt 2. Dezelfde vastgoedbeleggingen zullen bijgevolg in de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen op identieke wijze worden gewaardeerd.

Wat verandert er wel of niet voor de investeerder aandeelhouder van een Vastgoedbevak?

1. De cash flows en dividenden per aandeel van het boekjaar, alsook de vooruitzichten voor de volgende jaren zullen niet worden beïnvloed door de waardering van de gebouwen aan hun reële waarde (“fair value”).
2. De Vastgoedbevaks mogen een investeringswaarde vermelden in de informatie die bij hun jaar- en halfjaarrekening wordt gevoegd. Deze waarde weerspiegelt de kosten om het vastgoedpatrimonium opnieuw samen te stellen.
3. Bij kapitaaloperaties – fusies, gedeeltelijke splitsingen, inbrengen in natura of andere uitgiftes van nieuwe aandelen – zal de Raad van Bestuur van een Vastgoedbevak mogen refereren naar de investeringswaarde. Dit om elke verwatering van de belangen van de bestaande aandeelhouder die zou resulteren uit dergelijke operaties te vermijden.

U kan zich voor bijkomende informatie eveneens rechtstreeks richten tot de Vastgoedbevaks.

Josette Leenders
Secretaris generaal BEAMA

Dirk Van den Broeck
Vice Voorzitter BEAMA

Coördinatie perscontacten:

Febelfin
Marina De Moerlooze
Tel 02 507 69 99
Fax 02 507 68 68
GSM 0495 59 69 99
marina.demoerlooze@febelfin.be



Bijlage

Methodes van eigendomsoverdracht van een onroerende eigendom in België en de toepasbare tarieven van de registratierechten

De eigendomsoverdracht van een vastgoed is in principe onderworpen aan de inning door de Staat van registratierechten die het belangrijkste deel uitmaken van de transactiekosten. Het bedrag van deze rechten is afhankelijk van de wijze van overdracht, van de hoedanigheid van de koper en van de geografische ligging van het goed. De eerste twee voorwaarden, en dus het bedrag van de te betalen rechten, zijn slechts gekend eens de eigendomsoverdracht is afgesloten.

In België bestaan vooral de volgende methodes van eigendomsoverdracht, met bijhorende rechten:

- Verkoopovereenkomsten voor onroerende goederen: 12,5% voor goederen gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waals Gewest, 10% voor goederen gelegen in het Vlaams Gewest;
- Verkoop van onroerende goederen onder het makelaarsregime: 5,0% tot 8,0% volgens de Gewesten;
- Erfpachtovereenkomsten voor onroerende goederen (tot 50 jaar voor het opstalrecht en tot 99 jaar voor het erfpachtrecht): 0,2%;
- Verkoopovereenkomsten voor onroerende goederen waarbij de koper een instantie van publiek recht is (bvb. een entiteit van de Europese Unie, van de Federale Regering, van een regionale regering of van een buitenlandse regering): vrijstelling van rechten;
- Inbreng in natura van onroerende goederen tegen uitgifte van nieuwe aandelen ten voordele van de inbrenger: vrijstelling van rechten;
- Verkoopovereenkomst voor aandelen van een vastgoedonderneming: afwezigheid van rechten;
- Fusie, splitsing en andere reorganisaties van vennootschappen: afwezigheid van rechten;
- enz.

Het effectieve tarief van de registratierechten varieert dus van 0 tot 12,5%, zonder mogelijkheid om een tarief te voorzien dat toepasbaar zou zijn voor de overdracht van een gegeven goed, vooraleer deze verkoop is tussengekomen.

* * *