

# Aandachtspunten financiële informatie GVV

FSMA

AUTORITEIT  
VOOR FINANCIËLE  
DIENSTEN  
EN MARKTEN

AUTORITÉ  
DES SERVICES  
ET MARCHÉS  
FINANCIERS



6 mei 2015

Nathalie Flamen

# Inhoudstafel

1. Financiële informatie
2. Jaarverslag
3. Waardering vastgoed
4. Uitkering en reserves
5. Schuldgraad
6. Indekkingsinstrumenten

# 1. Financiële informatie

- Jaarverslagen, halfjaarverslagen, ...  
(geconsolideerd en/of enkelvoudig)
- uitgifteprospectussen (use of proceeds, working capital, forecasts, ...)

## 2. Jaarverslag

- (Geconsolideerd) jaarverslag:
  - Artikelen 9-12 KB 13/07/14
  - Elementen KB 13/07/14 bijlage B en C
  - KB 14/11/07
  - Desgevallend prospectusreglementering
  - Opm.: jaarverslag KB 13/07/14 vs. jaarverslag W.venn vs. jaarlijks financieel verslag KB 14/11/07

## 2. Jaarverslag

- Toepassing IFRS: verplicht sinds 2007
  - Historiek: vergelijkbaarheid, beperkte omvang markt, afwezigheid fiscaalrechtelijke hinderpalen
- Uniforme schema's IFRS conform
  - Minimaal schema: zie bijlage C KB 13/07/14
  - Enkelvoudige rekening: verplicht
  - Geconsolideerde rekeningen: facultatief
  - Toelichting rubrieken in KB met verwijzing naar IFRS
  - Balans vóór winstverdeling

## 2. jaarverslag

- Belangrijke IFRS normen:
  - IAS 1 Presentation of financial statements
  - IAS 40 Investment Property
  - IFRS 7 Financial instruments: disclosures
  - IFRS 13 Fair value measurement
  - IAS 39 Financial instruments: recognition and measurement
  - IFRS 3 Business Combinations and IFRS 10 Consolidated Financial statements
  - IAS 17 Leases

## 2. jaarverslag

- Inhoud jaarrekening geconsolideerd + enkelvoudig:
  - Balans
  - Resultatenrekening
  - Staat van het globaal resultaat (= comprehensive income)
  - Mutatietabel eigen vermogen
  - Kasstroomoverzicht
  - Toelichtingen (notes), waaronder:
    - Waarderingsregels
    - Segmentreporting
    - Subrubrieken + toelichtingen bij de belangrijkste rubrieken zoals verplicht onder IFRS en KB 13/7/14

## 2. Jaarverslag

- Enkelvoudig:
  - Resultaatverwerking
  - Berekening niet-uitkeerbaar vermogen (art. 617 W.venn)
  - Berekening uitkeringsplicht
- Doctrines: geen publicatie notes en kasstroomoverzicht
  - Artikel 105 W.venn en artikel 12 KB 14/11/07, circulaire FSMA/2012\_01 11/01/12 (verkorte versie)
    - Voorwaarde: geen vertekend beeld



# 3. Waardering vastgoed

- Vastgoed > vastgoedbeleggingen IAS 40 !!!
  - Zie artikel 2, 5° GVV-wet
- Investment property IAS 40 = property (land and/or buildings) held to earn rentals or for capital appreciation or both
  - Leasinggever onder financiële leasing = IAS 17
  - Leasinggever onder operationele leasing = IAS 40
  - Leasingnemer onder financiële leasing = IAS 40
  - Leasingnemer onder operationele leasing = IAS 17 of IAS 40
- Investment property being constructed or developed

# 3. Waardering vastgoed

- Initiële waardering aan kostprijs, inclusief transactiekosten (IAS 40, § 20)
- Na initiële waardering aan fair value
  - Bepalingen fair value cfr. IFRS 13
  - De facto via waarderingsmodel vastgoedexpert
- A gain or loss arising from a change in the fair value of investment property shall be recognized in profit or loss for the period in which it arises

# 3. Waardering vastgoed

- Abstractie makend van wijzigingen in de marktfactoren die een invloed zouden kunnen hebben op de fair value van een vastgoedbelegging (i.e. prijsevoluties), zal de aankoop waarde na eerste opname een daling ondergaan die overeenstemt met de bij de verkoop betaalde registratierechten, te verwerken via:
  - RR
  - Vennootschap kan beslissen om mutatierechten op te nemen in een bijzondere reserverubriek C. **“Impact op de reële waarde van de geschatte mutatierechten- en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen”**

# 3. Waardering vastgoed

## Waarderingsmethode BEAMA:

- Geschatte registratierechten bij hypothetische vervreemding van vastgoed:
  - Transacties met een waarde  $> 2.5$  mio € : 2.5% registratierechten
  - Transacties met een waarde  $< 2.5$  mio € : 10% (Vlaanderen) of 12.5% (Wallonië of Brussel) registratierechten

# 3. Waardering vastgoed

- De facto:
  - Waarde vastgoedexpert = investeringsswaarde
  - Geschatte huuropbrengsten / yield (kapitalisatievoet) met correctie voor 1) effectieve huuropbrengst en 2) leegstand of DCF methode
  - $FV = IW - 2.5\%/10\%/12.5\%$
  - $IW 100, 2.5\% \rightarrow FV = 100/1.025 = 97, 56$

# 3. Waardering vastgoed

- Reserve, rubriek C : initieel debetstand
- Wijzigingen in rubriek C:
  - Wijzigingen in FV
    - Debet bij waarde stijging
    - Credit bij waarde daling
  - Vervreemding vastgoedbelegging : recycling via RR !
  - Wijziging 2.5% (drempel = 0.5)

# 3. Waardering vastgoed

Methodes gehanteerd door de sector:

Boeking registratierechten	Methode 1	Methode 2	Methode 3
bij aanschaffing:	via rubriek C	via rubriek C	via rubriek C
tijdens het boekjaar:	doorlopende aanpassing van rubriek C	-	rubriek C wijzigt niet meer
bij de resultaatverwerking:	-	rubriek C wijzigt enkel op einde boekjaar	-

	Methode 4	(Methode 5)	Methode 6
bij aanschaffing:	resultaten rekening	resultatenrekening	resultatenrekening
tijdens het boekjaar:	-	rubriek C doorlopend tonen in eigen vermogen	-
bij de resultaatverwerking:	-	-	rubriek C wijzigt enkel op einde boekjaar

# 5. Waardering vastgoed

- waarderingsregels in JV:
  - Segment/transactiegrootte
  - Detailverkoop/in blok verkopen
  - methode
- IFRS 13 level 3 vereisten
  - Per cluster
  - Disclosures (groeiverwachtingen, inflatie, discount rate, ERV, ...)
  - sensitiviteitsanalyse



# 4. Uitkering en reserves

- Artikel 13 KB GV:

A concurrence du montant du résultat net positif de l'exercice et après apurement des pertes reportées et après les affectations et prélèvements aux/des réserves prévus au "Point B. Transfert aux/des réserves" tels que décrits à la Section 4 de la Partie Ire au Chapitre Ier de l'Annexe C, les SIRP doivent distribuer, à titre de rémunération du capital, un montant correspondant au moins à la différence positive entre les montants suivants:

1° 80 % du montant déterminé conformément au schéma figurant au Chapitre III de l'Annexe C; et

2° la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la SIRP

(...)

L'obligation prévue au présent paragraphe est sans préjudice de l'application des dispositions des articles 617 et suivants du Code des sociétés.

## 4. Uitkering en reserves

- Art. 617: Aucune distribution ne peut être faite lorsqu'à la date de clôture du dernier exercice, l'actif net tel qu'il résulte des comptes annuels est, ou deviendrait, à la suite d'une telle distribution, inférieur au montant du capital libéré ou, si ce montant est supérieur, du capital appelé, augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

# 4. Uitkering en reserves

- 1. Tabel artikel 617
  - Na resultaattoewijzing
- 2. Tabel uitkeringsplicht
  - Verkoop vastgoed: herbelegging
- 3. Resultaatverwerking:
  - aanwending resultaat
- 4. Reconciliatie met tabel eigen vermogen (reserves) en subrieken (notes)
  - Eigen vermogen tabel: voor resultaatverwerking, idem balans

## 4. Uitkering en reserves

- Niet uitkeerbaar vermogen na resultaattoewijzing
- Netto-actief zoals blijkt uit balans -  
dividenduitkering = netto-actief na uitkering  
➔ Netto-actief na uitkering  $> =$  niet uitkeerbaar vermogen na resultaattoewijzing
- Opm: Netto-actief en kapitaal



# 4. Uitkering en reserves

- Niet-uitkeerbaar vermogen art. 617 =
  - Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+) (EV)
  - Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+) (EV)
  - Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers (+) (RR) ( vastgoed = vastgoedbeleggingen + deelnemingen)
  - Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-) (EV of RR)
  - Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-) (EV en RR)
  - Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-) (RR)

# 4. Uitkering en reserves

- Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (+) (RR)
- Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger (+/-) (EV)
- Réserve du solde des variations de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (+/-) (EV)
- Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies (+) (EV)
- Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+) (RR)
- Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+)
- Autres réserves déclarées indisponibles par l'assemblée générale (+) (EV)
- Réserve légale (+) (EV)

# 5. Schuldgraad

- Art. 13 en 23 KB GVV
- Max 65%, enkelvoudig en geconsolideerd
- Verplichtingen – voorzieningen, toegelaten afdekkingsinstrumenten, overlopende rekeningen, uitgestelde belastingen/ activa – toegelaten afdekkingsinstrumenten
- Trimestriële berekening schuldgraad

# 6. Indekkingsinstrumenten

- Art 2, 9° GVV wet : instruments de couverture autorisés: instruments financiers visés à l'article 2, 1°, d) de la loi du 2 août 2002 visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des biens immobiliers de la SIR.
- Art. 8 GVV wet: uitsluitend toegelaten afdekkingsinstrumenten: gevolg max. 100% schulden indekken.



# 6. Indekkingsinstrumenten

- Cash flow hedge: IFRS
  - Indekking bij activa/passiva met variabele rente
  - Effectief deel: eigen vermogen
  - Ineffectief deel: resultatenrekening
  - Indekking tegen rentestijging
  - Aankoop cap/verkoop floor (aankoop collar)
  - IRS payer (floating debt omzetten in fixed debt)
- Fair value hedge: IFRS
  - Indekking bij vastrentende activa/passiva
  - Via resultatenrekening
  - IRS receiver: (fixed debt omzetten in floating debt: schommelingen in balans neutraliseren)

# 6. Indekkingsinstrumenten

total financial debt on 30.04.2015	1.640
Principal of Debt issued at fixed rate	765
Debt issued at floating rate	875
Debt issued at fixed rate which is swapped to floating	300
Total floating debt	1.175
Principial amount of FLOORS actif on 30.04.2015	1.000
Principal amount of CAPS actif on 30.04.2015	1.200
Principal amount of IRS (fixed payer) actif on 30.04.2015	140
Total hedging	1.340
hedging ratio	114,04