

Toepassing IFRS door vastgoedbeleggers

Vastgoedbeleggers verbeteren geleidelijk de transparantie en vergelijkbaarheid van hun jaarrekeningen onder IFRS, zo blijkt uit onderzoeken die PricewaterhouseCoopers heeft uitgevoerd onder vijftig vastgoedbeleggers.

Kees Roozen, Assurance

1. Onderzoek

PricewaterhouseCoopers heeft de toepassing van IFRS onderzocht aan de hand van vijftig jaarrekeningen van 2007. Voor beursgenoteerde ondernemingen in Europa is IFRS al sinds 2005 verplicht. Centraal stond de vraag of, en zo ja wat de verschillen zijn in de toepassing van IFRS. Met een 'desktop'-review van de jaarrekeningen van vijftig beursgenoteerde vastgoedbeleggers wereldwijd is vooral gekeken naar de presentatie en toelichtingen van de beoordeelde jaarrekeningen. Daarbij zijn die zaken uit IFRS belicht die specifiek zijn voor vastgoedbeleggers en is getracht aan te geven of sprake is van diversiteit in deze bedrijfstak. Naast zaken uit IFRS is ook gekeken naar de toepassing van leidraden vanuit de industrie, zoals EPRA (the European Public Real Estate Association) dat heeft gedaan met haar best-practiceaanbevelingen.

De vijftig ondernemingen waarvan de IFRS-jaarrekeningen bekeken zijn in het onderzoek van 2008, zijn geselecteerd op basis van de volgende criteria:

- Een significant deel van de business van de onderneming houdt zich bezig met het beleggen in vastgoed.
- De ondernemingen zijn beursgenoteerd.
- Hun jaarrekening is voorzien van een accountantsverklaring.

Beide onderzoeken zijn echter niet geheel vergelijkbaar omdat er verschillende steekproeven gebruikt zijn. Terwijl het onderzoek naar de jaarrekeningen over 2006 zich vooral richtte op West-Europa, is het onderzoek naar de jaarrekeningen over 2007 meer 'globaal' gericht, door ook jaarrekeningen van ondernemingen uit Azië en uit Oost-Europa erin te betrekken. De belangrijkste bevindingen van de onderzoeken zijn in de volgende hoofdstukken opgenomen. Voor een volledig overzicht van alle belangrijke bevindingen wordt verwezen naar het onderzoek, getiteld 'Global real estate IFRS survey 2008', dat te downloaden is op www.pwc.com/ifrsrealestatesurvey.

2. Overgaan naar 'reële waarde'

Het onderzoek naar de jaarrekeningen over 2007, gepubliceerd in oktober 2008, toont aan dat vastgoedbeleggers de transparantie en vergelijkbaarheid verbeteren. Zo gaf dit onderzoek aan dat twee van de zes vastgoedondernemingen die hun vastgoedbeleggingen in 2006 nog op kostprijs waardeerden, in 2007 over zijn gegaan naar reële waarde. Reële waarde is verreweg de meest gebruikte waarderingmethode voor vastgoedbeleggingen. De twee vastgoedbeleggers die veranderden, hebben dat gedaan om de presentatie van hun balans te verbeteren,

door hun jaarrekeningen meer vergelijkbaar te maken met concurrenten, en om de verborgen waarde van hun vastgoedbeleggingen te laten zien. In 2007 waardeerde echter 92 procent van de vijftig onderzochte ondernemingen hun vastgoedbeleggingen op reële waarde, vergeleken met 88 procent in 2006. Voor het bepalen van de reële waarde wordt in bijna alle gevallen een externe taxateur gebruikt. Naast het noemen van de naam van de externe taxateur komt ook het opnemen van een uittreksel van een taxatierapport steeds meer voor. Zo bleek dat in 11 gevallen dit uittreksel was opgenomen. De rapporten verschilden van elkaar, maar veelal waren de volgende zaken opgenomen:

- de onafhankelijkheid van de taxateur ten opzichte van de vastgoedbelegger;
- de ontvangen instructies;
- de gehanteerde waarderingsmethode;
- de uitgevoerde procedures; en
- de gebruikte veronderstellingen.

Dit kan worden gezien als een verbetering in de toelichting over reële waarde. Zie figuur 1.

3. Winst-en-verliesrekening

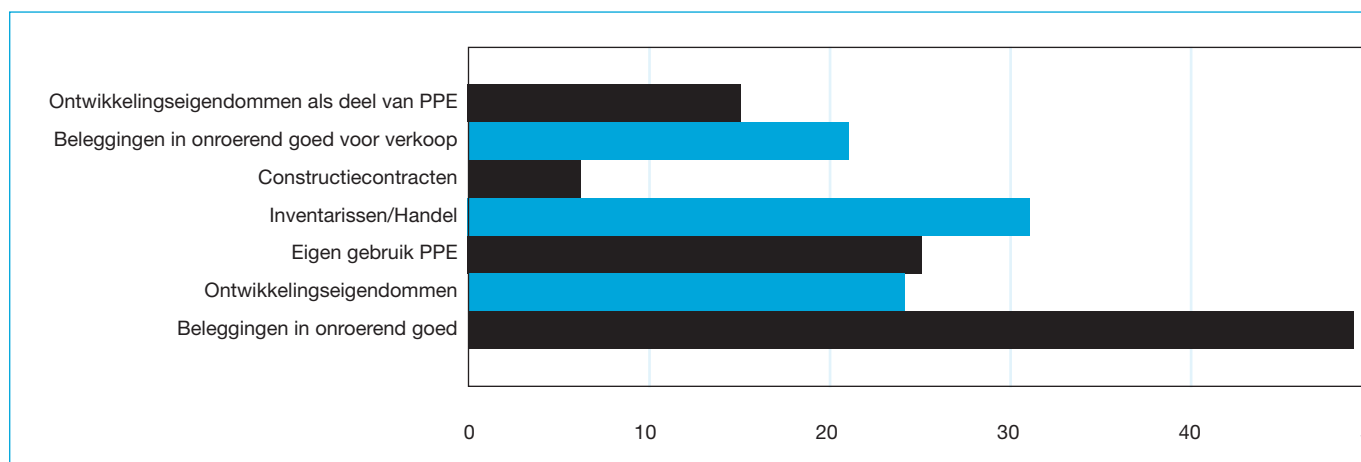
Omzet wordt gedefinieerd als de bruto-instroom van economische voordelen die ontstaan wanneer een onderneming haar normale bedrijfsactiviteiten uitvoert, en die leidt tot een toename van het eigen vermogen anders dan door bijdragen van deelnemers in het eigen vermogen. Onder IFRS is het mogelijk om de omzet bruto dan wel netto te presenteren, afhankelijk van de kernactiviteit van

Samenvatting

PricewaterhouseCoopers deed onderzoek naar de toepassing van IFRS door vijftig jaarrekeningen van vastgoedbeleggers over 2006 en 2007 te analyseren. In dit artikel de belangrijkste resultaten van het onderzoek.

de onderneming. Bruto houdt in dat zowel de inkomsten als operationele kosten afzonderlijk worden gepresenteerd op de winst-en-verliesrekening. Netto houdt in dat deze als saldo worden gepresenteerd. Zo kunnen gerealiseerde resultaten uit hoofde van de verkoop van vastgoed als separate post, dus netto, worden opgenomen, maar ze kunnen ook worden opgenomen als een component in de totale verkoopopbrengst. In het laatste geval wordt de omzet in het brutobedrag opgenomen. Onder IFRS is het bruto presenteren als onderdeel van de verkoopopbrengst mogelijk indien de kernactiviteit van de onderneming het handelen in vastgoed is. In dat geval wordt de balanswaarde van het vastgoed direct voorafgaand aan de verkoop gepresenteerd als kostprijs van de verkopen. In andere gevallen, zoals bij de verkoop van vastgoedbeleggingen, waarbij de kernactiviteit van de onderneming het beleggen in vastgoed is, wordt alleen het nettoresultaat opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

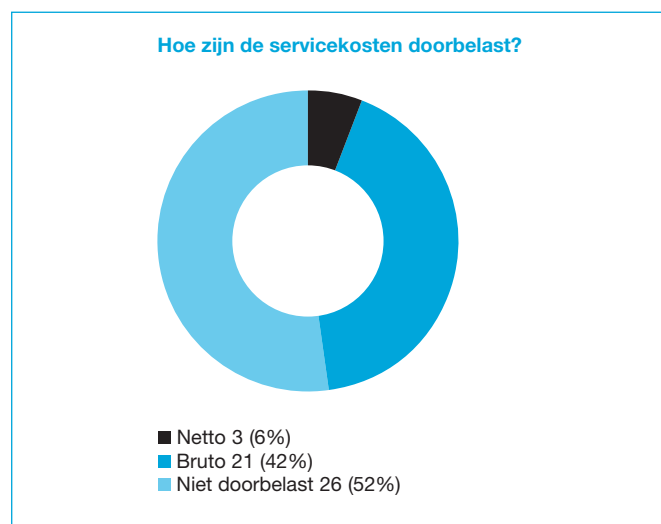
Verder is het bruto dan wel netto presenteren van gegevens van belang bij de doorbelasting van servicekosten. Wanneer de onderneming de hoogte van deze servicekosten kan



Figuur 1 – 'Reële waarde'

bepalen en de dienstverlener kan kiezen, is de onderneming in staat om zelfstandig hier omzet uit te generen. Zij acteert dan als principaal en neemt het doorbelaste bedrag aan servicekosten mee in haar eigen omzet. Het kan echter ook zo zijn, dat de onderneming niet in staat is om deze prijs vast te stellen, en dat zij bijvoorbeeld de dienstverlener niet zelf kan selecteren en dat zij alleen die bedragen doorbelast, die de huurder aan haar in rekening heeft gebracht. In dat geval treedt de onderneming op als agent en mogen deze doorbelaste servicekosten niet bruto worden opgenomen. Deze bedragen, dus alleen het resultaat uit hoofde van de servicekosten (doorbelastingen minus kosten), worden dan gesaldeerd gepresenteerd in de winst-en-verliesrekening van de vastgoedbelegger. Veelal wordt uit de jaarrekening niet duidelijk of de onderneming principaal is dan wel als agent optreedt.

Conclusie: Ondernemingen moeten het optreden als principaal dan wel als agent beter toelichten. Zie figuur 2.



Figuur 2 – Doorbelasting servicekosten

4. Joint ventures

72 procent van de vastgoedbeleggers uit het onderzoek gaf aan dat zij joint ventures zijn aangegaan met andere bedrijven. Onder IFRS zijn er twee manieren om deze te verwerken:

- proportionele consolidatie;
- verwerken op basis van de equitymethode.

Onder de equitymethode wordt een belang in een joint venture in het begin tegen de kostprijs verwerkt. Dit wordt vervolgens na overname aangepast, om rekening te houden met de wijziging na overname in het aandeel van de deelnemer in een joint venture in de nettoactiva van de entiteit, waarover gezamenlijk de zeggenschap wordt uitgeoefend.

47 procent van de beoordeelde ondernemingen gaf aan dat ze hun joint ventures proportioneel consolideerden. Op grond van Exposure Draft 9, 'Joint Arrangements' zou dit in de toekomst niet meer mogelijk zijn, en alleen de verwerkingwijze op grond van de equitymethode zou blijven bestaan.

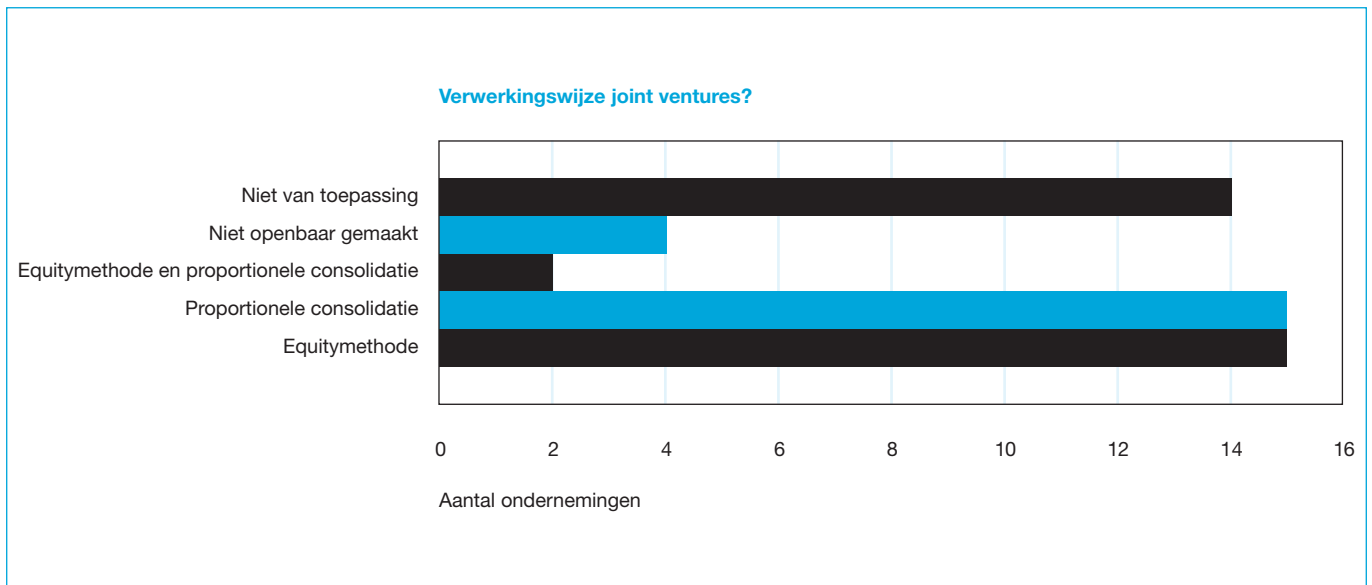
Zie figuur 3.

5. Industriespecifieke leidraden

Vanuit industriële lichamen zoals EPRA zijn leidraden uitgegeven over de keuzes die vastgoedbeleggers onder IFRS moeten maken en over de toelichtingen die zij moeten geven naast wat IFRS vereist. Hoewel EPRA niet een disciplinair lichaam is, moedigt EPRA actief de toepassing van deze aanbevelingen aan. Slechts één jaarrekening uit het onderzoek zou volledig voldoen aan de EPRA-leidraden of soortelijke leidraden, toepasbaar in de jurisdicties. Een andere onderneming gaf aan dat de lay-out van haar winst-en-verliesrekening in overeenstemming met de EPRA Guidance was opgesteld. Verder blijkt dat van de 45 bedrijven die lid zijn van EPRA, er 13 de berekening van de intrinsieke waarde op basis van de best-practiceaanbeveling van de EPRA uitvoeren en toelichten. Ten slotte blijkt dat vier van de beoordeelde bedrijven het directe en indirecte resultaat laten zien; twee van hen op de winst-en-verliesrekening zelf en twee in een afzonderlijk overzicht bij de primaire overzichten.

6. Toelichtingen

Op dit moment blijft er toch nog voldoende ruimte voor verbetering in het toelichten van de keuzes die IFRS biedt voor wat betreft de waarderinggrondslagen. Verder ontbreken veelal de toelichtingen over de wijze waarop met bijvoorbeeld huurbetalingen wordt omgegaan in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen om dubbeltellingen te voorkomen.



Figuur 3 – Consolidatie joint ventures

7. Conclusie

Uit het onderzoek 2008 naar de jaarrekeningen van vastgoedbeleggers over boekjaar 2007, blijkt dat er al een verbetering is opgetreden voor wat betreft transparantie en vergelijkbaarheid. Om echter de reis naar meer transparantie en vergelijkbaarheid verder te versnellen, dienen vastgoedbeleggers meer uitgebreidere toelichtingen te geven, zoals hiervoor is opgenomen. Verder zijn de jaarrekeningen van deze ondernemingen significant beïnvloed door bepaalde keuzes in de grondslagen die IFRS biedt bij het opstellen van de jaarrekening (zoals vastgoedbeleggingen te waarderen tegen reële waarde of tegen kostprijs verminderd met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen). Hierdoor blijft het moeilijk om transparantie en vergelijkbaarheid te bereiken.

Classificatie, verantwoording en overboeking

Vastgoedbeleggers hebben verschillende soorten onroerend goed op de balans staan (zoals vastgoedbeleggingen, voorraden, vaste activa aangehouden voor verkoop, en materiële vaste activa). Vastgoedbeleggingen blijven de belangrijkste balanssoort. De toelichting op de jaarrekening bevat bruikbare toelichting over classificatie, verantwoording en overboekingen. Beperkte informatie wordt gegeven over de soorten kosten inclusief de transactiekosten bij de initiële waardering van de vastgoedbeleggingen. De meest voorkomende overboeking tussen verschillende categorieën van onroerend goed was die van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoedbeleggingen.

Waardering

46 van de 50 onderzochte bedrijven (92 procent) past het reële-waardemodel toe voor vervolgwaarderingen voor vastgoedbeleggingen. Om de reële waarde te bepalen, gebruiken bijna alle bedrijven een externe taxateur. De namen van externe taxateurs worden vaak genoemd in het jaarrapport. In 11 gevallen wordt een uittreksel van het rapport van de taxateur opgenomen in het jaarrapport. De toelichting van de vergoeding van de externe taxateur en vooronderstellingen die zijn gebruikt voor de externe taxatie (zoals de gehanteerde disconteringsvoet en inflatie) is beperkt. Verder is het onduidelijk op welke wijze de bedrijven rekening houden met het risico van dubbeltellingen voor huurbevorderingen in de marktwaarde van vastgoedbeleggingen.

Winst-en-verliesrekening

Slechts 2 van de 50 bedrijven (4 procent) presenteert omzet op nettobasis in de winst-en-verliesrekening. Verschillende presentaties van de winst-en-verliesrekening (bijvoorbeeld opbrengsten op bruto- dan wel nettobasis enerzijds en presentaties op basis van de functionele indeling dan wel op basis van de categoriale indeling anderzijds), verminderen de vergelijkbaarheid tussen bedrijven. Door het feit dat handel in onroerend goed een deel van de kernactiviteit is, presenteren 15 bedrijven verkoopopbrengsten van onroerend goed als onderdeel van de omzet en de boekwaarde als onderdeel van de kostprijs verkopen in de winst-en-verliesrekening. Verder zijn de toelichtingen op de verwerkingswijze van servicekosten (zoals een verduidelijking van of het bedrijf acteert als een agent dan wel als een opdrachtgever (principaal)) veelal beperkt. Optreden als een principaal of als een agent kan een significante impact hebben op de presentatie in de winst-en-verliesrekening.

Consolidatie

Acquisities van onroerend goed worden verwerkt als een activatransactie dan wel als bedrijfscombinatie (business combination), afhankelijk van de aard van de transactie. 17 bedrijven verwerken hun joint ventures op basis van de proportionele-consolidatiemethode. Gebaseerd op Exposure Draft 9 'Joint Arrangements' zou dit in de toekomst kunnen veranderen vanwege het willen schrappen van de mogelijkheid van proportionele consolidatie.

IFRS 7

De meest gebruikte vooronderstellingen, die voor de gevoeligheidsanalyse van het rentevoetrisico worden gebruikt, waren 0,5 procent, 1 procent en 100 basispunten. Voor het valutarisico waren de meest gebruikelijke vooronderstellingen mutaties van 5 en 10 procent. Toelichtingen over marktprijrisico's zijn beperkt.

Gesegmenteerde informatie

Slechts één van de onderzochte bedrijven heeft vervroegd IFRS 8 toegepast. IFRS 8 is vanaf 1 januari 2009 van toepassing. IFRS 8 'Toelichtingen over segmenten van een bedrijf en daaraan gerelateerde informatie', moeten worden geïdentificeerd op dezelfde manier als in de interne managementrapportages. De primaire segmentatie van de onderzochte bedrijven zijn vooral bedrijfssegmenten (bijvoorbeeld kantoren, woningen en kleinhandel). Het secundaire segment dat het meest wordt gebruikt, is geografisch.

Latente belastingen

Bijna alle onderzochte bedrijven presenteren latente of uitgestelde belastingen op de balans zelf, zoals vereist door IAS 12. De latente belasting is niet contant gemaakt en wordt berekend door belastingpercentages te gebruiken die naar verwachting van toepassing zullen zijn op de periode waarin de vordering wordt gerealiseerd of de verplichting wordt afgewikkeld, op basis van de belastingpercentages (en de belastingwetgeving) waarvan het wetgevingsproces (materieel) is afgesloten op de balansdatum. De toelichting over de gebruikte percentages om de latente belasting te berekenen, en de invloed van fiscale faciliteiten (bijvoorbeeld belastingstructuren als SIIC in Frankrijk of FBI in Nederland) op de latente belasting is beperkt.

Industriespecifieke leidraden

13 bedrijven maken de NNAV of EPRA NAV bekend, en 14 bedrijven publiceren hun 'like for like'-groei in huurinkomsten. Slechts één bedrijf verklaarde dat zijn jaarrekening volledig voldoet aan de EPRA-richtlijnen. Vier bedrijven lichtten het 'directe resultaat' en het 'indirecte resultaat' toe, waarbij twee van hen deze resultaten op de winst-en-verliesrekening zelf opnemen, en twee in een apart overzicht bij de primaire overzichten.

