

Addendum bij “Aanbevelingen voor de Jaarverslaglegging, IVBN, Januari 2005”

De bepalingen in dit addendum dienen vanaf verslagjaar 2007 toegepast te worden. Als dit addendum nog gebruikt wordt voor verslagjaar 2006, dan stelt IVBN dat op prijs.

Toevoegingen:

a.10 gedeeld eigendom

In het geval binnen een centrum / complex sprake is van gedeeld eigendom, wordt aanbevolen om naast het aantal m2 in eigendom, het totale aantal m2 van een complex / centrum te vermelden. Ook is het mogelijk aan te geven d.m.v. bijvoorbeeld een "*" dat het bezit onderdeel is van een groter geheel.

Segmentering

Als een sector binnen een land meer dan 10 % van het totaal uitmaakt, naar gefactureerde huur gemeten, dan dient voor die betreffende sector een nadere segmentatie toegepast te worden. Op basis van de volgende onderverdeling wordt de segmentatie in deelportefeuilles aanbevolen. Er dient minimaal voor één segmentatie gekozen te worden die voor de gebruikers van de jaarverslagen het meest zinvol wordt geacht, waarbij de voorkeur gegeven wordt aan de volgende segmentatiecriteria:

Woningen:

- type (eengezins- / meergezinswoningen)
- huurprijsklasse
- exploitatie / dispositie
- leeftijd

Kantoren:

- geografisch (waarbij een regio precies benoemd dient te worden)
- locatietype
- leeftijd

Winkels:

- locatietype (hiërarchie; A, B, C aanduiding)
- retailsplit (shopping center, high street shop, etc)

Bedrijfsruimten:

- typen (bedrijfsruimte vs logistiek)

Overige sectoren: zinvolle segmentatie kiezen

Binnen deze onderverdeling in segmenten wordt (tenminste) gevraagd naar “boekwaarde”, “bruto rendement” (dwz *theoretische huur / boekwaarde ultimo* en dus niet het rendement volgens de ROZ-VGI) en de “bezettingsgraad ultimo”.

Taxatie exploitatieportefeuille

Aangegeven dient te worden welk deel van de portefeuille extern en welk deel intern getaxeerd is.

Pijplijnportefeuille

Voor de pijplijn kan onderscheid gemaakt worden tussen het deel van de pijplijn dat wel en het deel dat niet uit de balans blijkt. Voor de aanbevelingen zijn objectgegevens (a.) en verhuursituatie (b.) voor de hele pijplijn relevant (dus inclusief het deel dat niet uit de balans blijkt). Voor vastgoedbeleggingen (d.) is alleen de pijplijn die uit de balans blijkt relevant. Uitzondering hierop is de geschatte waarde pijplijn (d.7); daar is het totaal van de pijplijn dat wel en het deel dat niet uit de balans blijkt, relevant.

Als binnen de pijplijn een niet gespecificeerde restcategorie benoemd wordt (een deelportefeuille “overige”), dan dient de waarde hiervan uitgedrukt te worden in de geschatte stichtingskosten van de betreffende objecten.

Verduidelijkingen / aanpassingen:

- Hoofdstuk 1. Inleiding: De cijfers dienen aan te sluiten bij de jaarrekening.
- a.1 (sector) De sectoren dienen in boekwaarde uitgedrukt te worden.
- a.2 (segmentatie) De pijplijnportefeuille hoeft vanaf verslagjaar 2006 niet meer gesegmenteerd weergegeven te worden.
- a.5 (geografische spreiding) Er hoeft vanaf verslagjaar 2006 geen geografische spreiding meer weergegeven te worden voor individuele objecten.
- b.2 (Mutatiegraad – woningen) De toelichting bij deze aanbeveling vervalt vanaf verslagjaar 2006.
- b.3 (Expiratie contracten – COG) De definitie bij deze aanbeveling wordt vanaf verslagjaar 2006: % van de theoretische brutohuuropbrengsten uit contracten die expireren / totale brutohuuropbrengsten
- b.9 (Classificatie – COG) Het betreft hier de classificatie van de huurder voor de verschillende deelportefeuilles.
- e. (vastgoedrendement) Voor landen waarvan geen door de IPD bepaald vastgoedrendement bekend is, dient een breed geaccepteerde definitie gehanteerd te worden.
- e.1 (Direct + indirect = totaal rendement) wordt vanaf verslagjaar 2006: Direct, indirect, totaal rendement.
- e.2 (Direct + indirect = totaal rendement standing) wordt vanaf verslagjaar 2006: Direct, indirect, totaal rendement standing.