

Transparant over de balanswaarde van vastgoed

In deze tijd van het jaar wordt bij veel ondernemingen de laatste hand gelegd aan de jaarrekening. Dat geldt ook voor vastgoedinstellingen. Een mooi moment om stil te staan bij een zeer belangrijk onderdeel van de jaarrekening van een vastgoedinstelling: de waardering van het vastgoed.

Vorig jaar heeft de AFM aandacht gevraagd voor de waardering van vastgoed in de jaarrekening, zowel voor beursgenoteerd vastgoed als niet-beursgenoteerd vastgoed. Voor beursgenoteerd vastgoed geldt dat er gewaardeerd mag worden tegen reële waarde of tegen kostprijs. In het laatste geval dient de reële waarde normaal gesproken te worden toegelicht. Bij de waardering van het vastgoed is transparantie essentieel. Om de reële waarde van vastgoed zo goed mogelijk te kunnen bepalen is het volgens de AFM noodzakelijk dat taxateurs inzicht hebben in recente verkoopprijzen van vastgoed en in de belangrijkste prijsbeïnvloedende factoren van het vastgoed zoals de huur, huurincentives en rendementseisen.

Voor de waardering van niet-beursgenoteerd vastgoed geldt dat beleggers zich op basis van de informatie in de jaarrekening een goed beeld moeten kunnen vormen van de manier waarop de waardering tot stand is gekomen (berekeningsmethode), wie de taxatie heeft verricht en wanneer de taxatie is gedaan. Op grond van artikel 4:52a Wft zijn vastgoedbeleggingsinstellingen verplicht het vastgoed tenminste één maal per jaar door een onafhankelijke deskundige te laten waarderen.

Ten aanzien van de berekening van de reële waarde van het vastgoed pleit de AFM voor het transparant rapporteren over de wijze waarop de reële waarde van het vastgoed is bepaald. De reële waarde houdt rekening met prijsbeïnvloedende factoren als disconteringsvoet, locatie, huuropbrengsten, de resterende (gemiddelde) huurcontractperioden, incentives en side letters en actuele en verwachte leegstand. Transparantie in het jaarverslag wordt bereikt wanneer voor de belegger duidelijk is om wat voor een soort taxatie het gaat, wat de beperkingen daarvan zijn en welke veronderstellingen zijn gehanteerd bij het berekenen van de reële waarde van het vastgoed. De AFM onderschrijft de aanbevelingen die het Platform voor Taxateurs en Accountants in november 2012 heeft gedaan in het rapport “Goed gewaardeerd vastgoed – 27 aanbevelingen voor taxeren en taxatierapporten”.