



Vereniging van
Institutionele Beleggers
in Vastgoed, Nederland

Aanbevelingen

voor de

Jaarverslaggeving



(Herziene) 2^e druk

April 2008

IVBN

Missie van IVBN

De Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) is in 1995 opgericht om de gemeenschappelijke belangen van de leden te behartigen, om een platform te bieden aan institutionele vastgoedbeleggers en om de bedrijfstak verder te professionaliseren. IVBN richt zich hierbij op zowel het direct als indirect beleggen in vastgoed, met als focus de stenen zelf.

Profiel van IVBN

De leden

Tot de leden van IVBN behoren grote pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen, banken en (al dan niet beursgenoteerde) vastgoedfondsen en -ondernemingen. IVBN telt per 1 januari 2008 29 leden. Gezamenlijk vertegenwoordigen de leden ruim 50 miljard euro aan Nederlands onroerend goed en nog eens 50 miljard in het buitenland. De bij IVBN aangesloten organisaties beleggen - zowel direct als indirect - voornamelijk in woningen (circa 43%), kantoren (circa 24%) en winkels (circa 28%). Daarnaast wordt belegd in bedrijfsruimten en overig vastgoed, waaronder parkeergarages.

In totaal verhuren de leden van IVBN circa 140.000 woningen. Zij zijn daarmee, na corporaties en particuliere verhuurders, de derde aanbiedende partij op de woningmarkt. Het commercieel onroerend goed is voornamelijk opgebouwd uit kantoorruimte (circa 6 miljoen m²), winkelruimte (circa 4,5 miljoen m²) en bedrijfsruimte. Hiermee zijn de institutionele beleggers de belangrijkste verhuurders van commercieel onroerend goed.

Lidmaatschap

Het lidmaatschap van IVBN staat open voor institutionele vastgoedbeleggers. Daaronder worden verstaan pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen en banken, (al of niet beursgenoteerde) vastgoedfondsen

en professionele (vastgoed-)vermogensbeheerders, die een omvangrijke directe en/of indirecte vastgoedportefeuille hebben, gericht op duurzame exploitatie. De minimale omvang van de beleggingen in Nederlands onroerend goed moet tenminste 50 miljoen euro bedragen. IVBN kent ook geassocieerd leden; het gaat dan om partijen met een institutioneel karakter met een indirect belegde vastgoedportefeuille van minimaal € 250 miljoen, waarvan tenminste € 50 miljoen in Nederlands

vastgoed. Statuten en Huishoudelijk Reglement zijn te vinden op de IVBN website.

De vereniging hanteert een toelatingsprocedure, waarin het voldoen aan het institutionele karakter centraal staat. Nieuwe leden dienen de IVBN Code-of-Ethics te ondertekenen. Deze gedragscode ziet toe op zorgvuldig en ethisch handelen in de vastgoedbeleggingssector. Onderdeel van deze algemene gedragscode is dat leden van IVBN voor directie en medewerkers een interne gedragscode hanteren wat als wenselijk gedrag in de vastgoedsector moet worden beschouwd. IVBN heeft daarvoor ook een model opgesteld. De teksten van de IVBN Code-of-Ethics en de IVBN Model Interne Gedragscode zijn te vinden op de IVBN-website.

IVBN

Westeinde 28

Postbus 620

2270 AP Voorburg

tel. 070 - 3000 371

fax 070 - 3694 379

e-mail: info@ivbn.nl

www.ivbn.nl



Vereniging van
Institutionele Beleggers
in Vastgoed, Nederland

IVBN TRANSPARANTIESCHEMA

no.	activiteit item (zie lijst met definities)	ultimo/ gedurende periode	Exploitatieportefeuille			Pipeline-portefeuille		
		NIVEAU	portefeuille	deel- portefeuille	individuele objecten	portefeuille	deelportefeuille	indiv. objecten
		TOEPASSING	altijd	indien relevant per land/sector dispositieport.	altijd	indien relevant	indien relevant per land/sector dispositieport.	indien relevant
		UITWERKING	totaal	e/o segmentatie	object / rest	totaal	e/o segmentatie	object
a. Objectgegevens								
a.1	sector	ultimo	sector	sector	sector	sector	sector	sector
a.2	segmentatie	ultimo	segmentatie		segmentatie			
a.3	naam	ultimo	naam			naam		
a.4	adres	ultimo	adres			adres		
a.5	geografische spreiding	ultimo	geografische spreiding	geografische spreiding		geografische spreiding	geografische spreiding	
a.6	jaar bouw / renovatie	ultimo			jaar bouw / renov.			datum oplevering
a.7	eigendomssituatie grond (eigen- dom / erfpacht)	ultimo	eigendom grond			eigendom grond		
a.8	eigendomssituatie object (ei- gendom / VvE)	ultimo	eigendom object			eigendom object		
a.9	gedeeld eigendom centrum / complex	ultimo	eigendom cen- trum / complex			eigendom cen- trum/complex		
a.10	verhuurbare oppevlakte woningen / eenheden / pp	ultimo	verh m2 woningen/#/pp	verh m2 woningen/#/pp	verhuur m2 woningen/#/pp	verh m2 /woningen/#/pp	verh m2 /woningen/#/pp	verh m2 /woningen/#/pp
a.11	taxatie exploitatieportefeuille	ultimo	% extern getaxeerd	% extern getaxeerd				
b. Verhuursituatie								
b.1	aantal huurders - COG	ultimo	aantal huurders	aantal huurders	aantal huurders			
b.2	mutatiegraad - woningen	gedurende	mutatiegraad					
b.3	expiratie contracten - COG (bruto huur%/jr)	ultimo	expiratie contracten					
b.4	gemiddelde maandhuur - woningen	ultimo	gem.maandhuur					
b.5	huurontwikkeling	gedurende (ultimo-primo)	huurontwikkeling					
b.6	markthuur	ultimo	markthuur					
b.7	theoretische bruto huuropbrengsten	ultimo	theor. bruto huur	theor. bruto huur	theor. bruto huur	theor. bruto huur	theor. bruto huur	theor. bruto huur
b.8	financiële bezettingsgraad	ultimo	fin. bezetting	fin. bezetting		% voorverhuurd		
b.9	classificatie - COG	ultimo	classificatie					
b.10	grootste huurders - COG (naam / % theor. huur)	ultimo	grote huurders	grote huurders				
c. Vastgoedexploitatie								
c.1	bruto (huur)opbrengsten	gedurende	bruto opbrengst	bruto opbrengst				
c.2	netto (huur)opbrengsten	gedurende	netto opbrengst	netto opbrengst				
d. Vastgoedbeleggingen								
d.1	boekwaarde begin periode (01.01.yyyy)	primo	boekwaarde primo	boekwaarde primo		boekwaarde primo	boekwaarde primo	
d.2	investeringen	gedurende	investeringen	investeringen		investeringen	investeringen	
d.3	desinvesteringen	gedurende	desinvesteringen	desinvesteringen		desinvesteringen	desinvesteringen	
d.4	waarde ontwikkeling	gedurende	waarde ontwikk.	waarde ontwikk.		waarde ontwikk.	waarde ontwikk.	
d.5	boekwaarde einde periode (31.12.yyyy)	ultimo	boekwaarde ultimo	boekwaarde ultimo		boekwaarde ultimo	boekwaarde ultimo	
d.6	verkoop resultaat	gedurende	verkoop resultaat	verkoop resultaat		verkoop resultaat	verkoop resultaat	
d.7	geschatte waarde pipeline- portefeuille	ultimo				gesch. sticht. kost. + herw.	gesch. sticht. kost. + herw.	
d.8	leegwaarde - woningen	ultimo	leegwaarde	leegwaarde				
e. Vastgoedrendementen								
e.1	direct, indirect, totaal rendement (1/3/5jr; netto)	gedurende	totaal rend.	totaal rend.				
e.2	direct+indirect = totaal rendement standing (1/3/5jr;netto)	gedurende	totaal rend. standing	totaal rend. standing				

IVBN

IVBN-werkgroep Transparantie januari 2008

Voorzitter: *Cyril van den Hoogen*

Miranda van Graas

Harry de Kroon

Jacques van Munster van Heuven

Derk Ottink

Frank Peters

Frits van der Togt

Tom de Witte

Bart Binnerts

Altera Vastgoed

Nieuwe Steen Investments

Unibail - Rodamco

ING Real Estate Investment Management

Achmea Vastgoed

AMVEST

Vesteda

VastNed

IVBN

Voorwoord

Voor u ligt de tweede druk van de IVBN-aanbevelingen ter verbetering van de transparantie in de jaarverslaggeving. Het is het resultaat van ruim een jaar lang intensief overleg in onder andere de IVBN-werkgroep Transparantie en de evaluatie over de jaarverslagen van 2005 en 2006. Op 7 december 2004 zijn de aanbevelingen in de ledenvergadering van IVBN geaccordeerd. Vanuit de werkgroep Transparantie zijn in deze tweede druk een aantal wijzigingen doorgevoerd op deze aanbevelingen. De gewijzigde aanbevelingen gelden vanaf het jaarverslag over 2007 en hebben betrekking op de IVBN-leden die verantwoordelijk zijn voor minimaal één specifiek/zelfstandig vastgoedfonds met meer dan één aandeelhouder en/of als vastgoedfonds een jaarverslag naar buiten brengen. De oorspronkelijke aanbevelingen golden voor de verslagjaren 2005 en 2006. Als gekozen wordt de IVBN-aanbevelingen te volgen en hiervan melding wordt gemaakt, dan dient in het jaarverslag toegelicht te worden indien hiervan – op onderdelen – wordt afgeweken.

IVBN beschouwt transparantie als een heel belangrijk onderwerp voor een goed functionerende en professionele vastgoedsector. Eenduidige, heldere definities en afspraken leiden ertoe dat de transparantie zal verbeteren. IVBN wil haar leden hierin stimuleren en ondersteunen en binnen IVBN is daarom de werkgroep Transparantie opgericht. IVBN focust daarbij op de transparantie in de exploitatie en de (des)investeringen van de vastgoedportefeuille.

IVBN tracht met haar aanbevelingen aanvullend te opereren op de initiatieven van diverse partijen (EPRA, INREV, ROZ/IPD) met betrekking tot verbetering van de transparantie op aanpalende terreinen. In dat kader houden IVBN, EPRA, INREV en ROZ/IPD elkaar op de hoogte van de ontwikkelingen. IVBN tracht

bij haar aanbevelingen zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij bestaande (inter)nationale definities en standaarden en rekening te houden met internationaal opererende vastgoedbeleggingsorganisaties.

Door de werkgroep Transparantie is gekeken naar de bedrijfsactiviteiten van vastgoedfondsen. Onderscheid is daarbij gemaakt tussen de exploitatie- en de pipeline-portefeuille. De aanbevelingen worden zowel gegeven voor de totale portefeuille, als ook voor deelportefeuilles en individuele objecten en hebben betrekking op:

- a. objectgegevens;
- b. verhuursituatie;
- c. vastgoedexploitatie;
- d. vastgoedbeleggingen;
- e. vastgoedrendementen.

In het “IVBN-transparantieschema” is voor de exploitatie- en voor de pipeline-portefeuille weergegeven welke gegevens volgens de aanbevelingen vermeld dienen te worden in het jaarverslag. Het is niet de bedoeling dat het naleven van de aanbevelingen leidt tot ongewenste effecten op de dagelijkse bedrijfsvoering.

Zonder de geleverde input vanuit de leden van IVBN, waren deze aanbevelingen nooit tot stand gekomen. Bijzondere dank gaat dan ook uit naar iedereen die op enigerlei wijze heeft bijgedragen aan de totstandkoming van dit document. Het document is geen statisch document en zal in samenspraak met de leden van IVBN en vooral ook andere betrokkenen regelmatig aangepast worden aan veranderde situaties in de markt. In dat kader houdt IVBN zich dan ook bijzonder aanbevolen voor commentaar vanuit de markt.

Inhoudsopgave

	Pagina
1. Inleiding	4
1.1 Doelstelling aanbevelingen	4
1.2 Positionering aanbevelingen	4
1.3 Aanbevelingen in schema	4
2. Portefeuille informatie	5
2.1 Samenstelling exploitatieportefeuille	5
2.1.1 Totale exploitatieportefeuille	5
2.1.2 Deelportefeuille	5
2.1.3 Segmentering	5
2.1.4 Individuele objecten	6
2.2 Samenstelling pipeline-portefeuille	6
2.2.1 Totale pipeline-portefeuille	7
2.2.2 Deelportefeuille	7
2.2.3 Individuele objecten	7
3. Definities	7
a. Objectgegevens	7
a1. Sector	7
a2. Segmentatie	7
a3. Naam	7
a4. Adres	7
a5. Geografische spreiding	8
a6. Jaar bouw/renovatie	9
a7. Eigendomssituatie grond	9
a8. Eigendomssituatie object	9
a9. Gedeeld eigendom centrum / complex	9
a10. Verhuurbare oppervlakte/woningen/eenheden/pp	9
a11. Taxatie exploitatieportefeuille	9
b. Verhuursituatie	10
b1. Aantal huurders - COG	10
b2. Mutatiegraad - woningen	10
b3. Expiratie contracten - COG	10
b4. Gemiddelde maandhuur - woningen	10
b5. Huurontwikkeling	10
b6. Markthuur	10
b7. Theoretische bruto huuropbrengsten	11
b8. Financiële bezettingsgraad	11
b9. Classificatie - COG	11
b10. Grootste huurders - COG	11
c. Vastgoedexploitatie	11
c1. Bruto (huur)opbrengsten	11
c2. Netto (huur)opbrengsten	12
d. Vastgoedbeleggingen	12
d1. Boekwaarde 01/01	12
d2. Investerings	12
d3. Desinvesteringen	12
d4. Waardeontwikkeling	12
d5. Boekwaarde 31/12	12
d6. Verkoopresultaat	12
d7. Geschatte waarde - pipeline-portefeuille	13
d8. Leegwaarde - woningen	13
e. Vastgoedrendementen	13
e1. Direct, indirect, totaal rendement	13
e2. Direct, indirect, totaal rendement standing	13
4. Tot slot	14

1. Inleiding

1.1 Doelstelling aanbevelingen

Het primaire doel van de aanbevelingen is dat jaarverslagen zodanige informatie bevatten dat goed inzicht verkregen wordt in de fysieke en financiële opbouw van de onderliggende vastgoedportefeuille(s), de inkomsten en rendementen/risico's uit deze portefeuille(s), de prestaties van deze portefeuille(s) t.o.v. de relevante benchmark, alsmede op de mutaties op deze onderdelen. Door van jaar tot jaar gelijke informatie te geven en dit volgens eenduidige definities te doen wordt tevens het tweede doel bereikt, te weten het beter onderling vergelijkbaar maken van fondsen/portefeuilles.

De aanbevelingen hebben uitsluitend betrekking op de exploitatie- en pipeline-portefeuille, ook indien een vastgoedfonds meerdere activiteiten ontplooit, zoals projectontwikkeling. De informatie moet wel relevant zijn voor externe stakeholders en dus bijdragen aan een beter oordeel, maar mag niet leiden tot ongewenste effecten op de dagelijkse bedrijfsvoering. Als gekozen wordt de IVBN-aanbevelingen te volgen en hiervan melding wordt gemaakt, dan dient in het jaarverslag toegelicht te worden indien hiervan - op onderdelen - wordt afgeweken. Met andere woorden: "comply or explain".

Aanbeveling

IVBN-leden die verantwoordelijk zijn voor (een) specifiek(e)/zelfstandig(e) vastgoedfonds(en) met meer dan 1 aandeelhouder en/of als vastgoedfonds een jaarverslag naar buiten brengen worden aanbevolen in het jaarverslag te melden dat IVBN-aanbevelingen worden gevolgd. Indien geen jaarverslag wordt gepubliceerd, wordt aanbevolen de IVBN-aanbevelingen wel te gebruiken voor periodieke interne rapportages.

1.2 Positionering aanbevelingen

Zoals gesteld wil IVBN zich in het kader van transparantie nadrukkelijk bezig houden met eenduidige definiëring van de beleggingsactiviteiten. Diverse andere partijen zoals EPRA (accounting & valuation principles + presentation of accounts) en ROZ/IPD (definities + performance standards) hebben reeds initiatieven ontplooid. Daarnaast is ook INREV bezig met het ontwikkelen van aanbevelingen. In dat kader houden IVBN, EPRA, IN-REV en ROZ/IPD elkaar op de hoogte van de ontwikkelingen. IVBN tracht met haar aanbevelingen aanvullend te opereren op de initiatieven van deze partijen met betrekking tot verbetering van de transparantie op aanpalende terreinen. IVBN beveelt haar leden nadrukkelijk aan te publiceren volgens IAS/IFRS. Het betreffende IVBN-lid blijft uiteraard zelf verantwoordelijk voor IAS/IFRS compliance. Voorts beveelt IVBN haar leden aan in te spelen op corporate governance richtlijnen alsmede op richtlijnen met betrekking tot performance standards (GIPS), indien dit wettelijk is toegestaan. IVBN tracht bij haar aanbevelingen zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij bestaande (inter)nationale definities en standaarden en rekening te houden met internationaal opererende vastgoedbeleggingsorganisaties.

1.3 Aanbevelingen in schema (bijlage)

In het "IVBN-transparantieschema" is zowel voor de exploitatie- als ook voor de pipeline-portefeuille weergegeven welke gegevens vermeld dienen te worden in het jaarverslag. In de vorm van een "blokkendoos" worden samenvattende elementen weergegeven voor de totale portefeuille. Vervolgens wordt de totale portefeuille uitgesplitst naar deelportefeuille (land, sector, segment) en individuele objecten.

2. Portefeuille informatie

2. Portefeuille informatie

Onderscheid dient gemaakt te worden tussen objecten in exploitatie (exploitatieportefeuille) en objecten waarvoor een afname verplichting is aangegaan maar welke nog niet in exploitatie zijn genomen (pipeline-portefeuille). Dit kan objecten betreffen waar wel of (nog) niet in geïnvesteerd is.

Pipelineobjecten muteren naar de exploitatieportefeuille via desinvestering uit de pipeline-portefeuille en investering naar de exploitatieportefeuille.

2.1 Samenstelling exploitatieportefeuille

De beschrijving van de exploitatieportefeuille is het belangrijkste gedeelte van het jaarverslag van een vastgoedbeleggingsorganisaties. De aanbevelingen voor de exploitatieportefeuille richten zich op drie verschillende abstractieniveaus te weten: de totale portefeuille, de verschillende deelportefeuilles en ten slotte de individuele objecten. In het "IVBN-transparantieschema" staat vermeld welke items dienen te worden beschreven, waarbij de uitwerking 'ultimo' betrekking heeft op de situatie aan het einde van het verslagjaar en de uitwerking 'gedurende' de gehele periode of het verschil primo/ultimo verslagjaar betreft.

2.1.1 Totale exploitatieportefeuille

Aanbeveling

Aanbevolen wordt de totale exploitatieportefeuille als som van alle deelportefeuilles weer te geven. De totale exploitatieportefeuille dient alle objecten te betreffen die op enig moment in het verslagjaar in exploitatie waren. Aldus ontstaat op totaal portefeuilleniveau een overzichtelijke samenvatting van de deelportefeuilles.

Toelichting

Het samenvattende overzicht is bedoeld om de lezer van het jaarverslag snel een duidelijk beeld te geven van de totale portefeuille. De informatie dient derhalve overzichtelijk en zo compact mogelijk te worden weergegeven.

2.1.2 Deelportefeuille

Aanbeveling

Indien de totale exploitatieportefeuille uit geografisch en/of sectoraal gespreide delen, dan wel andere zinvolle delingen bestaat, wordt aanbevolen deze delen indien mogelijk verder uit te splitsen naar deelportefeuilles. Daarbij wordt aanbevolen de totale portefeuille uit te splitsen naar relevante (homogene) segmenten.

Toelichting

Volgens IAS/IFRS dient de totale portefeuille zodanig onderverdeeld te worden naar deelportefeuilles dat ten minste 75% (naar omzet gemeten) van de portefeuille is afgedekt. De categorie overige objecten (maximaal 25% van de omzet) mag daarnaast geen deelportefeuilles omvatten groter dan 10%.

2.1.3 Segmentering

Aanbeveling

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 jaarver-

slagen 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 (ten minste) gevraagd naar "boekwaarde", "bruto rendement" (dwz theoretische huur ultimo / boekwaarde ultimo en dus niet het rendement volgens de ROZ-VGI) en de "bezettingsgraad ultimo". Om te voorkomen dat een fonds wel erg veel informatie dient te verstrekken, kan (indien een fonds op basis van de 10%-regel voor sectoren binnen een land op meer dan zes segmenten uitkomt) worden volstaan met informatie over zes segmenten.

2.1.4 Individuele objecten

Aanbeveling

Aanbevolen wordt van alle individuele objecten een overzicht te geven met de in het schema genoemde relevante informatie. Het doel hiervan is om een minimaal 90% (in waarde) compleet overzicht te krijgen van de totale vastgoedportefeuille. De laatste 10% zou dan als overig meegenomen kunnen worden, zodat het totaal weer op 100% uitkomt.

2.2 Samenstelling pipeline-portefeuille

Naast de totale exploitatieportefeuille wordt aanbevolen informatie te geven over de pipeline-beleggingen. Beleggingen in pipeline-projecten omvatten projecten die in de toekomst aan de exploitatieportefeuille zullen worden toegevoegd en waarvoor ook daadwerkelijk verplichtingen zijn aangegaan die al dan niet in de balans tot uitdrukking zijn gekomen. Voor de aanbevelingen zijn objectgegevens (a.) en verhuursituatie (b.) voor de hele pipeline relevant (dus inclusief het deel dat niet uit de balans blijkt). Voor vastgoedbeleggingen (d.) is alleen de pi-peline die uit de balans blijkt relevant. Uitzondering hierop is de geschatte waarde pipeline (d.7); daar is het totaal van de pipeline dat wel en het deel dat niet uit de balans blijkt, relevant.

Als binnen de pipeline 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.

Met betrekking tot de pipeline-beleggingen dienen uitspraken gedaan te worden over zowel de totale portefeuille, de eventuele deelportefeuilles, als de individuele objecten. In het "IVBN-transparantie-

schema" staat vermeld welke items dienen te worden beschreven, waarbij de uitwerking 'ultimo' betrekking heeft op de situatie aan het einde van het verslagjaar en de uitwerking 'gedurende' de gehele periode of het verschil primo/ultimo verslagjaar betreft.

2.2.1 Totale pipeline-portefeuille

Aanbeveling

Aanbevolen wordt de totale pipeline-portefeuille als som van alle deelportefeuilles weer te geven. De totale portefeuille dient alle objecten te betreffen die op enig moment in exploitatie komen. Aldus ontstaat op totaal portefeuilleniveau een overzichtelijke samenvatting van de deelportefeuilles.

2.2.2 Deelportefeuille

Aanbeveling

Aanbevolen wordt de geografische, sectorale of andere segmentatie van de exploitatieportefeuille te volgen.

Toelichting

Door de segmentatie van de exploitatieportefeuille te volgen ontstaat een goed beeld over de huidige en toekomstige portefeuillesamenstelling en parameters.

2.2.3 Individuele objecten

Aanbeveling

Aanbevolen wordt een overzicht te geven van alle relevante pipeline-beleggingen. Het ligt daarbij aan de grootte van de vastgoedbeleggingsorganisatie in relatie tot het specifieke object en het specifieke karakter ervan, welke pipeline-beleggingen opgenomen worden in deze lijst.

3. Definities

Het “IVBN-transparantieschema” bestaat uit de volgende onderdelen:

- a. Objectgegevens
- b. Verhuursituatie
- c. Vastgoedexploitatie
- d. Vastgoedbeleggingen
- e. Vastgoedrendementen

a. Objectgegevens

a1. Sector (ultimo periode)

Definitie

De indeling naar hoofdfuncties, uitgedrukt in boekwaarde, in aansluiting met ROZ/IPD of een vergelijkbaar relevant gezaghebbend instituut. De belangrijkste hoofdfuncties zijn:

- Winkels (showrooms);
- Kantoren;
- Bedrijfsruimten;
- Woningen;
- Parkeerplaatsen/garages.

Toelichting

Naast bovenstaande hoofdfuncties kunnen indien zinvol en/of wenselijk hoofdfuncties worden toegevoegd. Te denken valt daarbij bijvoorbeeld aan gemengd gebruik en hotels. Volgens de richtlijnen van de ROZ/IPD valt een object in een bepaalde sector indien het aandeel hiervan in de bruto markthuurwaarde van het object groter is dan 50%.

a2. Segmentatie (ultimo periode)

Definitie

De nadere productindeling van een beleggingssector volgens ROZ/IPD of een vergelijkbaar relevant gezaghebbend instituut of afgestemd op de karakteristiek van de portefeuille en uitgedrukt in een percentage van de totale boekwaarde per sector.

Toelichting

Aanbevolen wordt een segmentatieoverzicht per relevante sector weer te geven. Indien het betreffende vastgoedobject (complex) meerdere segmenten omvat, dan is dat segment bepalend, waar procentueel gezien het grootste aandeel in de bruto huuropbrengst door wordt geleverd.

a3. Naam (ultimo periode)

Definitie

Naam van het vastgoedobject voor zover van toepassing.

a4. Adres (ultimo periode)

Definitie

Straatnaam met eventueel huisnummer(s) en plaats.

Toelichting

Bij een complex met meerdere straatnamen, wordt aanbevolen één straatnaam te kiezen, die van jaar tot jaar hetzelfde blijft.

a5. Geografische spreiding (ultimo periode)

Definitie

Een verdeling per geografische regio (land/provincie/departement), eventueel aangevuld met grote stedelijke agglomeraties.

Toelichting

Ieder land beschikt over officieel gedefinieerde geografische regio's. Dit verdient voorlopig de voorkeur. Daarbij kan voor de meeste Europese landen aangesloten worden bij de verdeling volgens Nomenclature of territorial units for statistics (NUTS) Andere regio indelingen - gebaseerd op verdelingen gehanteerd door overheden of gezaghebbende organisaties - kunnen ook gebruikt worden, maar dienen dan wel duidelijk omschreven te worden.

a6. Jaar bouw/renovatie (ultimo periode)

Definitie

Het bouwjaar is het jaar van oplevering van het object. Een eventueel renovatiejaar is het jaar van oplevering na een renovatie.

Toelichting

Er kan pas gesproken worden van een renovatie indien op objectbasis voor minimaal 20% van de boekwaarde is geïnvesteerd. Aanbevolen wordt het bouwjaar plus indien relevant het laatste renovatiejaar weer te geven.

a7. Eigendomssituatie - grond (ultimo periode)

Definitie

De grond kan in eigendom zijn of uitgegeven zijn in erfpacht.

Toelichting

Aanbevolen wordt indien het object op grond staat die is uitgegeven in erfpacht te vermelden tot wanneer (einddatum) de canonbetalingen eventueel afgekocht zijn.

a8. Eigendomssituatie - object (ultimo periode)

Definitie

Het object kan geheel of in gedeeld eigendom zijn.

Toelichting

Indien een object minder dan 100% eigendom is, moet worden vermeld welk deelbelang (in %) de vastgoedbeleggingsorganisatie heeft.

a9. Gedeeld eigendom - centrum / complex (ultimo periode)

Definitie

Een centrum / complex kan geheel of gedeeld in eigendom zijn.

Toelichting

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.*

a10. Verhuurbare oppervlakte/woningen/eenheden/pp (ultimo periode)

Definitie

- De totaal verhuurbare oppervlakte bij voorkeur volgens NEN 2580 (of vergelijkbare lokale norm buiten Nederland) bij winkels, kantoren, bedrijfsruimten en overig.
- Het totaal aantal verhuurbare woningen waaruit een complex bestaat.
- Het totaal aantal verhuurbare eenheden en de totale gebruiksoppervlakte bij voorkeur zoals gedefinieerd in NEN 2580 (of vergelijkbare lokale norm buiten Nederland) bij woonruimte.
- Het totaal aantal parkeerplaatsen behorende bij het object.

Toelichting

Indien sprake is van een mengverhouding tussen de verschillende sectoren wordt aanbevolen een onderscheid te maken in verhuurbare oppervlakte per sector.

Indien de m² gebaseerd zijn op NEN 2580 (of vergelijkbare lokale norm buiten Nederland) wordt geadviseerd dit expliciet te vermelden.

a11. Taxatie exploitatieportefeuille (ultimo periode)

Definitie

Het percentage van de (deel)portefeuille dat extern en het percentage dat intern getaxeerd is.

b. Verhuursituatie

b1. Aantal huurders - COG (ultimo periode)

Definitie

Het aantal huurders per object voor de hoofdfuncties met uitzondering van de sector woningen en parkeerplaatsen.

Toelichting

Het gaat hierbij om het objectrisico. In het geval van verschillende formules onder één contractspartij dient deze ene partij mee te tellen als zijnde verschillende individuele huurders. Omgekeerd dient een zelfde huurder met meerdere huurcontracten (met daarbij wellicht verschillende expiratedata) binnen hetzelfde object meegenomen te worden als één huurder.

b2. Mutatiegraad - woningen (gedurende periode)

Definitie

Het aantal woningen waarvan de huur beëindigd is door huuropzegging in de periode 1 januari t/m 31 december, gedeeld door het aantal woningen op 1 januari of een latere aankoopdatum. Aanbevolen wordt onderscheid te maken in complexen die volledig voor de verhuur bestemd zijn en complexen waarbij leegkomende woningen individueel verkocht worden. Voorts wordt aanbevolen de mutatiegraad te vermelden over het afgelopen jaar, 3 en 5 jaar.

b3. Expiratie contracten - COG (bruto huur %/jr.) (ultimo periode)

Definitie

Het percentage van de theoretische bruto huuropbrengsten uit huurcontracten die de komende vijf verslagjaren expireren ten opzichte van de totale bruto huuropbrengsten ultimo periode.

Toelichting

Als aan het einde van het jaar blijkt dat de opzeggingstermijn al is overschreden, kan de volgende huurperiode wel meegenomen worden. In dat geval kan een huurder namelijk niet meer opzeggen en loopt het contract dus nog door. Voor contracten voor onbepaalde tijd is de opzegtermijn bepalend voor de einddatum.

b4. Gemiddelde maandhuur - woningen (ultimo periode)

Definitie

De theoretische maandhuur van de betreffende woningportefeuille ultimo periode, inclusief de huur van bijbehorende garages etc., gedeeld door het aantal woningen.

b5. Huurontwikkeling (gedurende periode of verschil primo/ultimo)

Definitie

Op heldere wijze kwalitatief en/of kwantitatief inzicht geven in huurontwikkeling, te onderscheiden in indexering, huurherziening, portefeuille mutaties, etc.

Toelichting

De uitsplitsing van huurstijgingen blijkt in de praktijk niet zonder problemen. Daarom bieden de aanbevelingen bewust enige mogelijkheden voor interpretatie.

b6. Markthuur (ultimo periode)

Definitie

De markthuur is de jaarhuur van het object die in de markt maximaal behaald kan worden, uitgaande van een optimale marketing en verhuur aan de meest biedende gegadigde en rekening houdend met eventueel geldende wettelijke huurregimes.

Toelichting

Het gaat hierbij om de bruto markthuur exclusief B.T.W. en servicekosten. In de markthuur zijn de huurprijzen van eventuele parkeerplaatsen niet opgenomen. Indien deze aanwezig zijn, wordt aanbevolen hiervoor de afzonderlijke markthuur op te geven.

b7. Theoretische bruto huuropbrengsten
(ultimo periode)

Definitie

De theoretische bruto huuropbrengst is het totaal van de bruto jaarhuuropbrengsten, verhoogd met:

- *de markthuur van niet verhuurde ruimten welke voor verhuur beschikbaar zijn;*
- *de huurvrije perioden/huurkortingen gewaardeerd tegen contracthuur.*

b8. Financiële bezettingsgraad (ultimo periode)

Definitie

De financiële bezettingsgraad wordt uitgedrukt als percentage, d.w.z. 100% minus de financiële leegstand als zijnde de leegstand gewaardeerd tegen markthuur gedeeld door de theoretische bruto huuropbrengsten. Alle parameters ultimo periode.

b9. Classificatie – COG (ultimo periode)

Definitie

Een classificatie (naar branchering, economische sectoren etc.) voor de sectoren winkels, kantoren en bedrijfsruimten uitgedrukt in een percentage van de totale jaarlijkse theoretische bruto huuropbrengsten.

Toelichting

Classificatie is een belangrijk informatiepunt. Internationale standaarden zijn echter nog niet beschikbaar. Tot het moment dat er algemene

internationale standaarden zijn gevormd, is het aan de vastgoed-beleggingsorganisaties welke classificatieverdeling zij hanteren.

b10. Grootste huurders - COG (naam/% theor. huur) (ultimo periode)

Aanbeveling

Aanbevolen wordt voor het commerciële vastgoed een overzicht te geven van de 10 grootste huurders met vermelding van de huur in procenten van de totale theoretische huuropbrengsten.

Toelichting

Een voorbehoud dient hierbij gemaakt te worden voor huurders die niet instemmen met naamsvermelding in het jaarverslag. Hierbij zou dan alleen de classificatie genoemd kunnen worden, zodat toch enig inzicht in de mogelijke huurdersrisico's ontstaat. Indien sprake is van een huurgarantieovereenkomst door derden wordt de betreffende garantieverstrekker in dit kader gezien als huurder en aanbevolen wordt dit dan als zodanig weer te geven.

c. Vastgoedexploitatie

c1. Bruto (huur)opbrengsten (gedurende periode)

Definitie

De gefactureerde bruto huren betrekking hebbende op het verslagjaar. De huur onder aftrek van (voorschot)servicekosten, BTW, huurkorting e.d.

Toelichting

Het verschil tussen de theoretische huuropbrengsten en de bruto huuropbrengsten is de huurderiving als gevolg van huurvrij/huurkorting/leegstand.

c2. Netto (huur)opbrengsten (gedurende periode)

Definitie

Het resultaat van de gefactureerde bruto (huur)opbrengst verminderd met de exploitatiekosten die betrekking hebben op de betreffende portefeuille.

Toelichting

Aanbevolen wordt duidelijk te omschrijven uit welke kostencategorieën de exploitatiekosten bestaan.

d. Vastgoedbeleggingen

d1. Boekwaarde 01/01 (primo periode)

Definitie

De boekwaarde dient overeen te komen met de marktwaarde en wordt gedefinieerd als het bedrag dat het vastgoedobject bij onderhandse verkoop naar schatting zal opbrengen nadat de verkoper het object na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden en waarbij de koper het object aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten.

Toelichting

Indien de boekwaarde niet overeenkomt met de marktwaarde, wordt aanbevolen om dan ook de marktwaarde te vermelden, cq uit te leggen waarom de marktwaarde niet wordt gebruikt.

d2. Investerings (gedurende periode)

Definitie

Initiële dan wel additionele investeringen in nieuw of bestaand onroerend goed.

Toelichting

Dit kan zowel betrekking hebben op objecten in

exploitatie (exploitatieportefeuille) als pipeline-projecten (pipeline-portefeuille).

d3. Desinvesteringen (gedurende periode)

Definitie

Verkoop van onroerend goed, te verantwoorden tegen de laatst verantwoorde boekwaarde.

Toelichting

Zie onder d2.

d4. Waardeontwikkeling (gedurende periode)

Definitie

Dit betreft de ongerealiseerde herwaarderingen gedurende het boekjaar, voortvloeiend uit externe en/of interne taxaties.

Toelichting

De waardeontwikkeling betreft het verschil tussen de laatst vastgestelde boekwaarde en de waarde primo verslagperiode.

d5. Boekwaarde 31/12 (ultimo periode)

Definitie

Dit is de optelsom van d1 t/m d4 en dient in principe overeen te komen met de marktwaarde (zie d1)

d6. Verkoopresultaat (gedurende periode)

Definitie

Dit betreft de boekresultaat op verkoop van objecten, ten opzichte van de laatst verantwoorde boekwaarde.

Toelichting

Hoewel een jaarverslag een periode van een jaar betreft, zal bij herwaardering gedurende het jaar de verkoopwinst worden gerelateerd aan de laatst vastgestelde boekwaarde.

d7. Geschatte waarde - pipeline-portefeuille (ultimo periode)

Definitie

De verwachte totale stichtingskosten voor de pipeline-portefeuille, aangevuld met eventuele herwaarderin-gen.

d8. Leegwaarde - woningen (ultimo periode)

Definitie

Alleen voor de sector woningen wordt aanbevolen naast de boekwaarde ook de leegwaarde weer te geven. De leegwaarde is de prijs van de meestbiedende gegadigde, welke bij onderhandse verkoop van een verhuurbare eenheid verkregen kan worden in geval van aanbidding op basis van vrij van verhuurverplichtingen en gebruik, na de beste voorbereiding en op de meest geschikte wijze van marketing.

Toelichting

In geval van verkoop-/uitpondrestricties dient naast de leegwaarde ook de boekwaarde vermeld te worden.

e. Vastgoedrendementen

e1. Direct, indirect, totaal rendement (1/3/5jr) (gedurende periode)

Definitie

Voor de berekening van het direct, indirect en totaal rendement (all investments) wordt aanbevelen een breed geaccepteerde methode te hanteren.

Toelichting

Aanbevolen wordt bij voorkeur de rendementscijfers (all investments) over te nemen zoals berekend (en gepubliceerd) door een onafhankelijk gezaghebbend instituut als de ROZ/IPD (excl. asset-/fondsmanagement- en financieringskosten). Voorts wordt aanbevolen dan ook expliciet te vermelden dat deze cijfers berekend zijn door de ROZ/IPD (of een vergelijkbaar onafhankelijk

gezaghebbend instituut). Indien ten tijde van de verschijning van het jaarverslag nog geen actuele cijfers beschikbaar zijn, wordt aanbevolen te verwijzen naar de eigen website met daarbij de vermelding van het moment dat deze cijfers wel beschikbaar zullen zijn.

Het direct, indirect en totaal vastgoedrendement wordt berekend over objecten die op enig moment van het jaar in portefeuille zaten. Aanbevolen wordt om minimaal het vastgoedrendement weer te geven over het verslagjaar, de afgelopen 3 en 5 jaar.

e2. Direct, indirect, totaal rendement standing (1/3/5jr) (gedurende periode)

Definitie

De berekening van direct en/of indirect rendement van de standing portefeuille volgens ROZ/IPD of een vergelijkbaar relevant gezaghebbend instituut.

Toelichting

Zie toelichting onder e1. Met betrekking tot het rendement op de standing portefeuille over de afgelopen drie en vijf jaar dient opgemerkt te worden dat hier mogelijk verschillende portefeuilles met elkaar vergeleken worden. Het betreft dus niet het rendement over de portefeuille die de afgelopen drie cq. vijf jaar tot de standing portefeuille behoorde, maar het gemiddelde van de afgelopen jaren.

Indien deze rendementen nog niet door de ROZ/IPD bekend gemaakt zijn, dan mag dit rendement (door de deelnemers aan de ROZ/IPD en de buitenlandse indices) volgens dezelfde systematiek*, door het fonds zelf bepaald worden. In dat geval dient wel vermeld te worden dat het rendement door het fonds zelf bepaald is.

*<http://www.rozindex.nl/Documentatie.htm>

Definities mei 2007 blz 5



Tot Slot

Door middel van onderhavige aanbevelingen kunnen verschillende vastgoedportefeuilles inzichtelijk worden weergegeven en door het gebruik van eenduidige definities wordt tevens bereikt dat deze portefeuilles met elkaar te vergelijken zijn. Echter doordat iedere vastgoedportefeuille uniek is, kunnen er ook zaken zijn die niet passen in één van de aanbevelingen, maar wel relevant zijn voor de betreffende vastgoedportefeuille. Hierbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan verkoopbelemmerende bepalingen bij woningen in de vorm van een aanbiedingsplicht of uitpondrestrictie, maar ook afwijkende zaken - die misschien in eerste instantie anders uitgelegd zouden kunnen worden - dienen wellicht nader verklaard te worden. Als laatste aanbeveling wordt dan ook een 'kap-stokartikel' opgenomen die moet voorzien in dit soort gevallen.

Aanbeveling

Aanbevolen wordt, indien relevant, alle zaken te vermelden die nog relevant zijn voor externe stakeholders, maar die niet te vatten zijn in onderhavige aanbevelingen.

Toelichting

Naast verschillende belemmerende kunnen er natuurlijk ook gunstige bepalingen zijn die niet in eerste instantie passen in het "IVBN-transparantieschema". Ook het uitlichten van enkele grote belangrijke objecten – zodat in één oogopslag inzicht wordt verkregen in de belangrijkste beleggingen - behoort tot de mogelijkheden.