COMMUNIQUE DE PRESSE

(08/02/2006)

Sicafis – Première application des règles comptables IFRS

La législation européenne prévoit que les sociétés cotées établissent leurs comptes annuels consolidés sous le référentiel international IAS/IFRS à dater des comptes afférents à l'exercice ayant débuté le 01.01.2005 ou à une date ultérieure. Les Sicafis, qui sont une catégorie particulière d'organismes de placement collectif cotés, participent à cette transition de référentiel comme les autres entreprises belges.
En raison du fait que les immeubles de placement constituent l'essentiel de leurs actifs, une attention particulière doit être accordée par les Sicafis à la valorisation à la juste valeur ("fair value") de leurs immeubles, c'est-à-dire, en termes techniques, à l'application de la norme IAS 40.

Quels changements interviendront dans les comptes annuels des Sicafis ?

1. Les comptes annuels consolidés des exercices ayant débuté le 01.01.2005 ou ultérieurement seront établis sous le référentiel IAS/IFRS avec l'utilisation d'un schéma de compte de résultats et de bilan adapté aux spécificités du secteur.

2. La valorisation des immeubles de placement sera opérée à la juste valeur ("fair value"). Cette juste valeur est égale au montant pour lequel l'immeuble pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Elle doit s'entendre du point de vue du vendeur sous déduction des droits de mutation.

3. Les experts immobiliers indépendants qui effectuent la valorisation périodique des biens des Sicafis[(1)] ont estimé que, pour les transactions portant sur des immeubles localisés en Belgique d'une valeur globale inférieure à € 2.500.000, il y a lieu de tenir compte de droits de mutation de 10,0 à 12,5 % selon les Régions où ces immeubles sont situés.

4. Pour les transactions portant sur des immeubles d'une valeur globale de plus de € 2.500.000, étant donné l'éventail des modalités de transfert de propriété utilisés en Belgique (voir annexe), les mêmes experts ont - sur la base d'un échantillon représentatif de 220 transactions intervenues dans le marché pendant les années 2002 à 2005 et totalisant 6,0 milliards d'euros - évalué la moyenne pondérée des droits à **2,5%**. Ce pourcentage sera revu annuellement et adapté si nécessaire par seuils de 0,5%. Les experts attesteront du pourcentage de déduction retenu dans leurs rapports périodiques aux actionnaires.

5. La déduction des droits de mutation lors de la première application des normes IAS/IFRS sera portée dans une rubrique distincte des capitaux propres. Les Conseils d'Administration des Sicafis établiront sous le contrôle de leurs auditeurs les modalités de comptabilisation pour les nouvelles acquisitions d'immeubles de placement.

[(1)] Cushman & Wakefield Healey & Baker, de Crombrugghe & Partners, DTZ et Winssinger Associés, Stadim et Troostwijk-Roux

Rue Ravenstein 36 Boîte 5, B-1000 Bruxelles
Tél. + 32 2 507 69 70 – Fax + 32 2 507 69 79 – info@beama.be
BEAMA est le nom commercial de l'Association Belge des Asset Managers

6. L'établissement des comptes annuels sociaux (non consolidés) des Sicafis n'est pas soumis, pour l'exercice 2005, à l'obligation IFRS et peut dès lors être effectué en appliquant le droit belge en matière de comptes annuels. Cependant, pour des raisons de comparabilité, en application des règles comptables belges, la même méthode de valorisation et de traitement d'investissements immobiliers que celle décrite en point 2 sera utilisée. Les mêmes investissements seront dès lors évalués de la même manière en comptes sociaux et consolidés.

Qu'est-ce qui change ou ne change pas pour l'investisseur actionnaire d'une Sicafi?

1. Les cash flows et les dividendes par action de l'exercice, ainsi que les perspectives pour les années ultérieures, ne seront pas affectés par la valorisation des immeubles à leur juste valeur ("fair value").
2. Les Sicafis pourront faire état d'une valeur d'investissement dans l'information accompagnant leurs comptes annuels et semestriels. Cette valeur reflète le coût à exposer pour reconstituer le patrimoine immobilier.
3. Lors d'opérations en capital – fusions, scissions partielles, apports en nature ou autres émissions de nouvelles actions – le Conseil d'Administration d'une Sicafi pourra faire référence à la valeur d'investissement afin d'éviter toute dilution de l'intérêt de l'actionnaire existant qui résulterait de telles opérations.

Les lecteurs du présent communiqué peuvent également prendre contact directement avec les Sicafis.

Josette Leenders
Secrétaire général BEAMA

Dirk Van den Broeck
Vice Président BEAMA

Coordination contacts de presse:

Febelfin
Marina De Moerlooze
Tel 02 507 69 99
Fax 02 507 68 68
GSM 0495 59 69 99
marina.demoerlooze@febelfin.be

Annexe

Modes de transfert de propriété immobilière en Belgique et taux de droits de mutation applicables

Le transfert de propriété d'un bien est en principe soumis à la perception par l'Etat de droits de mutation qui constituent l'essentiel des frais de transaction. Le montant de ces droits dépend du mode de cession, de la qualité de l'acquéreur et de la situation géographique du bien. Les deux premières conditions, et donc le montant de droits à payer, ne sont connues que lorsque le transfert de propriété a été conclu.

En Belgique, l'éventail des méthodes de transfert de propriété et les droits y afférents comprend principalement:

- Contrats de vente pour des biens immobiliers: 12,5 % pour des biens situés en Région de Bruxelles Capitale et en Région Wallonne, 10% pour des biens situés en Région Flamande
- Vente de biens immobiliers sous le régime marchand de biens: 5,0 à 8,0 % selon les régions
- Contrats d'emphytéose pour des biens immobiliers (jusqu'à 50 ans pour le droit de superficie et jusqu'à 99 ans pour le droit d'emphytéose): 0,2 %
- Contrats de vente pour des biens immobiliers où l'acquéreur est une instance de droit public (ex: une entité de l'Union Européenne, du Gouvernement fédéral, d'un gouvernement régional, d'un gouvernement étranger): exemption de droits
- Apport en nature de biens immobiliers contre l'émission de nouvelles actions en faveur de l'apporteur: exemption de droits
- Contrat de vente d'actions d'une société immobilière: absence de droits
- Fusion, scission et autres réorganisations de sociétés: absence de droits
- etc…

Le taux effectif de droit de mutation varie donc de 0 à 12,5 %, sans qu'il soit possible de prévoir le taux qui s'appliquerait pour la cession d'un bien donné, avant que cette cession ne soit intervenue.

* * *