



FSMA_2020_08 du 2/07/2020

Sociétés immobilières réglementées publiques belges : obligation de distribution, affectation du résultat et limitation à la distribution -recommandations

Champ d'application:

Sociétés immobilières réglementées publiques belges

Résumé/Objectifs:

Les recommandations visent à :

- harmoniser (le plus possible) parmi les différentes SIR le calcul du résultat à distribuer obligatoirement et du montant de fonds propres distribuables (notamment en encourageant certaines pratiques) ; et
 - améliorer les explications fournies à propos des schémas de calcul du résultat à distribuer obligatoirement et des fonds propres distribuables.
-

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|--|----|
| Table des matières | 2 |
| 1. Introduction | 4 |
| 2. Comptabilisation des participations détenues par la SIR..... | 5 |
| 2.1 La législation SIR englobe les participations dans les biens immobiliers..... | 5 |
| 2.2 La comptabilisation des participations dans les comptes statutaires des SIR publiques et son incidence sur la distribution de résultat – Principes généraux et recommandations..... | 5 |
| 2.3 Comptabilisation des participations conformément à la norme IFRS 9 | 6 |
| 2.3.1 Option 1: Actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net (FVPL) . | 6 |
| 2.3.1.1 Affectation du résultat et limitation à la distribution | 6 |
| 2.3.1.2 Obligation de distribution | 7 |
| 2.3.2 Option 2: Actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global ("other comprehensive income") (FVOCI) | 7 |
| 2.3.2.1 Affectation du résultat et limitation à la distribution | 8 |
| 2.3.2.2 Obligation de distribution | 9 |
| 2.4 Comptabilisation des participations selon la méthode de la mise en équivalence telle que décrite dans la norme IAS 28 | 9 |
| 2.4.1 Adaptations à apporter à l'annexe C de l'AR SIR à la suite de l'introduction de la méthode de la mise en équivalence dans la norme IAS 27 | 9 |
| 2.4.2 Option 3: Comptabilisation des participations selon la méthode de la mise en équivalence telle que décrite dans la norme IAS 28 | 10 |
| 2.4.2.1 Affectation du résultat et limitation à la distribution | 10 |
| 2.4.2.2 Obligation de distribution | 11 |
| 2.4.3 Option 4 : Comptabilisation des participations selon la méthode de la mise en équivalence telle que décrite dans la norme IAS 28 avec application de l'approche par transparence | 12 |
| 2.4.3.1 Approche par transparence : principe général | 12 |
| 2.4.3.2 Affectation du résultat et limitation à la distribution | 16 |
| 2.4.3.3 Transition à l'approche par transparence..... | 16 |
| 2.4.3.4 Obligation de distribution | 17 |
| 2.5 Option 5 : Comptabilisation des participations au coût..... | 18 |
| 2.5.1 Affectation du résultat et limitation à la distribution | 18 |

| | | |
|-------|---|----|
| 2.5.2 | Obligation de distribution | 18 |
| 3. | Réserves indisponibles négatives et limitation à la distribution..... | 18 |
| 3.1 | Le capital libéré comme seuil pour la distribution de dividendes | 18 |
| 3.2 | Présentation des variations de juste valeur des immeubles de placement | 19 |
| 4. | Reclassement des réserves indisponibles dans les réserves disponibles | 20 |
| 4.1 | Contexte | 20 |
| 4.2 | Problématique et recommandations | 21 |
| 5. | Annexe concernant l'obligation de distribution, l'affectation du résultat et la limitation à la distribution..... | 23 |
| 6. | Établissement des comptes annuels avant distribution de dividendes et avant dotation du résultat aux différentes réserves | 24 |
| 7. | Résumé des recommandations..... | 25 |

1. INTRODUCTION

La politique de dividende des SIR publiques belges doit respecter à la fois :

1. un impératif de distribution de résultat : l'**obligation de distribution**¹ ; et
2. les critères de limitation du montant de fonds propres distribuables : la **limitation à la distribution**²

Les schémas de calcul relatifs à l'**obligation de distribution**³, à l'**affectation du résultat**⁴ (qui aide à établir le schéma de calcul de la limitation à la distribution) et à la **limitation à la distribution**⁵ figurent à l'annexe C de l'arrêté royal relatif aux SIR.

La FSMA estime approprié de préciser certains points en la matière et a pour ce faire formulé une série de recommandations. Celles-ci visent à :

- **harmoniser** (le plus possible) parmi les différentes SIR le **calcul** du résultat à distribuer obligatoirement et du montant de fonds propres distribuable (notamment en encourageant certaines pratiques) ; et
- **améliorer** les **explications** fournies à propos des schémas de calcul du résultat à distribuer obligatoirement et des fonds propres distribuables.

La FSMA se concentrera dans le présent document sur les points suivants :

- la comptabilisation des participations détenues par les SIR ;
- l'incidence sur la limitation à la distribution de rubriques de réserves indisponibles négatives ;
- les reclassements qu'il convient d'opérer lors de la vente de biens immobiliers ;
- les explications fournies sur les schémas de calcul de l'obligation de distribution, de l'affectation du résultat et de la limitation à la distribution ; et
- l'établissement des comptes annuels avant distribution de dividendes et avant dotation du résultat aux différentes réserves.

¹ Article 13, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (ci-après, l'AR SIR).

² Article 7:212 du Code des sociétés et des associations (ex-article 617 du Code des sociétés).

³ Annexe C, Chapitre 3, Partie 1^{re}, de l'AR SIR.

⁴ Annexe C, Chapitre 1^{er}, Partie 1^{re}, Section 4, de l'AR SIR.

⁵ Annexe C, Chapitre 4, Partie 1^{re}, de l'AR SIR.

2. COMPTABILISATION DES PARTICIPATIONS DÉTENUES PAR LA SIR

2.1 LA LÉGISLATION SIR ENGLOBE LES PARTICIPATIONS DANS LES BIENS IMMOBILIERS

La définition des **biens immobiliers** donnée à l'article 2, 5°, de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (ci-après, la loi SIR) est large en ce qu'elle inclut, entre autres, *“les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, dont le capital social est détenu directement ou indirectement à hauteur de plus de 25 % par la société immobilière réglementée publique concernée”*. Au-delà des immeubles de placement détenus directement par la SIR, la définition de biens immobiliers donnée par la loi SIR englobe donc aussi ses participations dans d'autres sociétés immobilières. Cette définition revêt de l'importance, par exemple, pour le contenu de la « réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers » (voir ci-dessous).

2.2 LA COMPTABILISATION DES PARTICIPATIONS DANS LES COMPTES STATUTAIRES DES SIR PUBLIQUES ET SON INCIDENCE SUR LA DISTRIBUTION DE RÉSULTAT – PRINCIPES GÉNÉRAUX ET RECOMMANDATIONS

Les règles en matière d'obligation de distribution, d'affectation du résultat et de limitation à la distribution telles que figurant dans l'AR SIR s'appliquent aux comptes statutaires des SIR publiques.

Les SIR publiques belges doivent établir leurs comptes statutaires conformément aux normes IFRS. La norme IAS 27 *États financiers individuels* s'applique donc. La norme IAS 27.10 prévoit que lorsqu'une entité prépare des états financiers individuels, elle doit comptabiliser les participations dans des filiales, des coentreprises et des entreprises associées :

- a. soit au coût ;
- b. soit selon la norme IFRS 9 ;
- c. soit selon la méthode de la mise en équivalence décrite dans la norme IAS 28.

La manière dont les participations dans des filiales, des coentreprises et des entreprises associées sont comptabilisées a une influence sur les schémas de calcul de l'obligation de distribution, de l'affectation du résultat et de la limitation à la distribution.

La FSMA recense cinq options de comptabilisation des participations :

1. évaluation, en tant qu'actif financier, à la juste valeur par le biais du résultat net (FVPL) conformément à la norme IFRS 9;
2. évaluation, en tant qu'actif financier, à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (FVOCI) conformément à la norme IFRS 9;
3. comptabilisation selon la méthode de la mise en équivalence telle que décrite dans la norme IAS 28;
4. comptabilisation selon la méthode de la mise en équivalence telle que décrite dans la norme IAS 28 avec application de l'approche par transparence (*look through*) ; et
5. comptabilisation au coût.

Les particularités de chacune de ces options de comptabilisation et leur influence sur la limitation à la distribution et sur l'obligation de distribution sont expliquées plus en détail ci-dessous. Des recommandations spécifiques sont également formulées au sujet de certaines options de comptabilisation.

2.3 COMPTABILISATION DES PARTICIPATIONS CONFORMÉMENT À LA NORME IFRS 9

2.3.1 Option 1: Actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net (FVPL)

Les participations comptabilisées en tant qu'actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net sont évaluées à leur juste valeur lors de leur comptabilisation initiale (paragraphe 5.1.1 de la norme IFRS 9). En vertu du paragraphe 5.7.1 de la norme IFRS 9, les variations de juste valeur de ces actifs financiers sont comptabilisées en résultat net. Les dividendes distribués par les participations sont comptabilisés en résultat net lorsque a) le droit de l'entité d'en recevoir le paiement est établi, b) il est probable que les avantages économiques associés aux dividendes iront à l'entité et c) le montant des dividendes peut être évalué de façon fiable (paragraphe 5.7.1 A de la norme IFRS 9).

2.3.1.1 Affectation du résultat et limitation à la distribution

L'article 7:212 du Code des sociétés et des associations (ci-après, le CSA) dispose qu'aucune distribution ne peut être faite lorsque l'actif net, tel qu'il résulte des comptes annuels, est, ou deviendrait, à la suite d'une telle distribution, inférieur au montant du capital libéré ou, si ce montant est supérieur, du capital appelé, augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. Comme mentionné précédemment (voir section 2.2), les SIR publiques belges doivent établir leurs comptes statutaires conformément aux normes IFRS. Ces dernières ne contiennent aucune disposition précisant quelles réserves sont distribuables ou non. Pour permettre de calculer le montant des capitaux disponibles pour la distribution (et y fixer des limites), l'annexe C de l'AR SIR donne le détail des différentes rubriques de réserves et précise quelles rubriques de réserves peuvent être distribuées et quelles autres ne le peuvent pas.

- Variations de juste valeur des participations

L'AR SIR prévoit une rubrique "*réserve du solde des variations de juste valeur des **biens immobiliers***" et dispose que ladite rubrique fait partie des capitaux propres indisponibles pour distribution. Étant donné que les biens immobiliers, tels que définis dans la loi SIR, incluent aussi les participations dans d'autres sociétés immobilières (voir section 2.1), il convient d'intégrer les variations de juste valeur de ces participations dans cette réserve indisponible⁶.

⁶ C'est ce que l'on peut aussi déduire de l'explication du schéma de calcul de l'obligation de distribution fournie à l'annexe C, Chapitre 3, Partie 2, de l'AR SIR, qui mentionne que "[l]es montants des "*Variations de la juste valeur des biens immobiliers*" sont repris sous la rubrique "*XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement*" et sous le poste "*Autres*" de la rubrique "*XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers*".

L'AR SIR prévoit par ailleurs que le solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers vient augmenter le montant de la limitation à la distribution⁷.

- Dividendes versés par les participations

Les dividendes versés par les participations sont comptabilisés dans le compte de résultat de la SIR lorsque le droit de cette dernière à percevoir des dividendes est établi. Ces dividendes influent alors sur le résultat net de la SIR et sont transférés aux réserves disponibles (autres réserves) dans le schéma *Affectations et prélèvements*.

2.3.1.2 Obligation de distribution

S'agissant de l'obligation de distribution, l'AR SIR se base sur une "approche cash" : seuls les éléments monétaires du résultat net de la SIR (tels que visés dans le schéma du compte de résultat) sont obligatoirement distribuables.

- Variations de juste valeur des participations

Lorsque les participations sont comptabilisées en tant qu'actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net, les variations de juste valeur des participations sont incluses dans le résultat net de l'exercice. Étant donné que ces variations de juste valeur des participations ne constituent pas des éléments monétaires, elles sont éliminées du résultat net de la SIR aux fins du calcul du résultat à distribuer obligatoirement. Ceci s'effectue par le biais du poste "*Variations de la juste valeur des biens immobiliers*" dans le schéma de l'obligation de distribution. Elles ne sont dès lors pas incluses dans le résultat de l'exercice à distribuer obligatoirement.

- Dividendes versés par des participations

Les dividendes versés par les participations sont comptabilisés dans le compte de résultat de la SIR lorsque le droit de cette dernière à percevoir des dividendes est établi. Les dividendes sont alors inclus dans le résultat net enregistré par la SIR pour l'exercice. Comme les dividendes perçus ou à percevoir sont des éléments monétaires du résultat net, ils sont pris en compte dans le calcul du résultat à distribuer obligatoirement.

2.3.2 Option 2: Actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global ("other comprehensive income") (FVOCI)

Le paragraphe 5.7.5 de la norme IFRS 9 dispose que, lors de la comptabilisation initiale de placements dans des instruments de capitaux propres, une entité peut faire le choix irrévocable de présenter dans les autres éléments du résultat global les variations ultérieures de la juste valeur d'un placement qui n'est pas détenu à des fins de transaction (voir également le paragraphe B5.7.1 de la norme IFRS 9). Les montants présentés dans les autres éléments du résultat global ne peuvent pas être transférés

⁷ Lorsque la rubrique "*Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers*" est suivie d'un signe négatif, le chiffre à inscrire dans le schéma de calcul de la limitation à la distribution est zéro. L'intitulé de la rubrique ("*solde des variations de la juste valeur*") indique qu'il s'agit d'effectuer une compensation entre toutes les variations tant positives que négatives de la juste valeur des biens immobiliers. Ce n'est donc que s'il est positif que le résultat de cette compensation est repris dans le schéma de calcul du montant visé à l'article 7:212 du CSA.

ultérieurement au résultat net. L'entité peut cependant transférer le cumul des profits et des pertes à une autre composante des capitaux propres. Le paragraphe B5.7.1. de la norme IFRS 9 prévoit par ailleurs que les dividendes de tels placements sont comptabilisés en résultat net selon le paragraphe 5.7.6 de la norme IFRS 9, à moins que le dividende ne représente clairement la récupération d'une partie du coût du placement.

La comptabilisation de participations en tant que FVOCI n'était pas prévue dans les normes IFRS au moment où les schémas de l'annexe C de l'AR SIR ont été établis. L'article 11, § 1^{er}, alinéa 4, de l'AR SIR prévoit que les postes du bilan et du compte de résultats ainsi que les schémas de calcul sont adaptés, supprimés ou complétés si une telle modification se justifie par l'adoption de nouvelles normes IFRS ou la modification de normes existantes. Ceci amène la FSMA à formuler la recommandation suivante :

La FSMA recommande que des variations de juste valeur de participations comptabilisées à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global soient comptabilisées dans un poste distinct de l'état du résultat global, à savoir le poste "Variations de la juste valeur des actifs financiers (+)".

2.3.2.1 Affectation du résultat et limitation à la distribution

- Variations de juste valeur des participations

Ainsi qu'indiqué à la section 12.3.1.1, l'AR SIR prévoit que la "réserve du solde des variations de juste valeur des **biens immobiliers**" fait partie des capitaux propres indisponibles pour distribution.

Contrairement à ce qui se passe pour les participations comptabilisées en tant que FVPL (option 1 présentée dans la section 2.3.1 ci-dessus), les variations de juste valeur sont ici comptabilisées par le biais des autres éléments du résultat global ("other comprehensive income").

Ceci a pour conséquence que la dotation des variations de la juste valeur des participations à la réserve indisponible ne s'effectuera pas dans le schéma de l'affectation du résultat mais sera réalisée par le biais de l'état des variations des capitaux propres⁸.

L'AR SIR prévoit par ailleurs que le montant de la limitation à la distribution doit être augmenté du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers⁹.

- Dividendes distribués par des participations

Les dividendes distribués par les participations sont comptabilisés dans le compte de résultat de la SIR lorsque le droit de cette dernière à percevoir des dividendes est établi. Ces dividendes influent alors sur le résultat net de la SIR et sont transférés aux réserves disponibles (autres réserves) dans le schéma *Affectations et prélèvements*.

⁸ Conformément à la norme IAS 1.106(d), il convient que ces variations soient présentées dans l'état des variations des capitaux propres séparément des variations de résultat ou des variations résultant de transactions avec les propriétaires agissant en cette qualité.

⁹ Voir la note de bas de page 8.

2.3.2.2 Obligation de distribution

- Variations de juste valeur des participations

Étant donné que les variations de juste valeur des participations sont comptabilisées par le biais des autres éléments du résultat global ("other comprehensive income"), elles ne sont pas incluses dans le résultat net de l'exercice ni, par conséquent, dans l'obligation de distribution¹⁰.

- Dividendes distribués par des participations

Les dividendes versés par les participations sont comptabilisés dans le compte de résultat de la SIR lorsque le droit de cette dernière à percevoir des dividendes est établi. Ceci implique que les dividendes sont alors inclus dans le résultat net enregistré par la SIR pour l'exercice. Comme les dividendes versés sont des éléments monétaires, ils sont pris en compte dans le calcul du résultat à distribuer obligatoirement.

2.4 COMPTABILISATION DES PARTICIPATIONS SELON LA MÉTHODE DE LA MISE EN ÉQUIVALENCE TELLE QUE DÉCRITE DANS LA NORME IAS 28

2.4.1 Adaptations à apporter à l'annexe C de l'AR SIR à la suite de l'introduction de la méthode de la mise en équivalence dans la norme IAS 27

Depuis 2016, la norme IAS 27 permet aux entités de comptabiliser les participations dans des filiales, des coentreprises et des entreprises associées dans les comptes statutaires selon la méthode de la mise en équivalence. Cette méthode comptable consiste à comptabiliser initialement la participation au coût¹¹ et à ajuster sa valeur comptable par la suite pour prendre en compte les changements de la quote-part de l'investisseur dans l'actif net de l'entité émettrice qui surviennent postérieurement à l'acquisition. Le résultat net de l'investisseur comprend sa quote-part du résultat net de l'entité émettrice. Les autres éléments du résultat global (OCI) de l'investisseur comprennent sa quote-part des autres éléments du résultat (OCI) de l'entité émettrice. Les dividendes reçus ou à recevoir sont comptabilisés en diminution de la valeur comptable de la participation lorsque le droit de la SIR de recevoir ces dividendes est établi (IAS 27.12).

Avant la publication de cette modification à la norme IAS 27, les normes IFRS ne permettaient pas de comptabiliser les participations dans des filiales, des coentreprises et des entreprises associées dans les comptes statutaires selon la méthode de la mise en équivalence. L'AR SIR et les schémas figurant à l'annexe C *Comptes statutaires et consolidés* de l'AR SIR datent d'avant cette modification de la norme IAS 27. Par conséquent, tant le schéma des comptes statutaires que les schémas de calcul de l'obligation de distribution, de l'affectation du résultat et de la limitation à la distribution ne tiennent

¹⁰ Ceci répond aux comptabilisations de participations conformément à la norme IFRS 9 – Actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat (FVPL). Lorsqu'elles sont comptabilisées par le biais du compte de résultat, les variations de juste valeur des participations sont incluses dans le résultat net, mais elles sont déduites de ce même résultat net dans le schéma de calcul de l'obligation de distribution étant donné qu'il s'agit d'éléments non monétaires.

¹¹ Lors d'une prise de participation, la valeur d'acquisition des actifs et des passifs de ladite participation est déterminée en tenant notamment compte des paragraphes 32 et 35 de la norme IAS 28.

compte que de la comptabilisation au coût ou selon la norme IAS 39¹² des participations dans des filiales, des coentreprises et des entreprises associées.

L'article 11, § 1^{er}, alinéa 4, de l'AR SIR prévoit que les postes du bilan et du compte de résultats ainsi que les schémas de calcul sont adaptés, supprimés ou complétés si une telle modification se justifie par l'adoption de nouvelles normes IFRS ou la modification de normes existantes. Selon la FSMA, il est donc nécessaire de modifier les schémas comme suit (dans l'attente d'une modification de l'AR SIR) :

- **Les investissements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence doivent être présentés dans un poste distinct de l'état de situation financière conformément à la norme IAS 1.54.**
- **La quote-part dans le résultat net et la quote-part dans les autres éléments du résultat global des entreprises associées et des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence doivent être présentées respectivement dans un poste distinct de l'état du résultat net et de la section des autres éléments du résultat global conformément aux paragraphes 82 et 82A de la norme IAS 1. Dans les comptes statutaires il s'agira en principe de la quote-part dans le résultat des filiales, des entreprises associées et des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.**

2.4.2 Option 3: Comptabilisation des participations selon la méthode de la mise en équivalence telle que décrite dans la norme IAS 28

2.4.2.1 Affectation du résultat et limitation à la distribution

- Quote-part dans le résultat net de participations

Afin d'adopter une approche cohérente avec l'affectation du résultat et la limitation à la distribution des participations comptabilisées conformément à la norme IFRS 9, la FSMA recommande (en application de l'article 11, § 1^{er}, alinéa 4, de l'AR SIR) :

que la quote-part dans le résultat (tant net qu'afférent aux autres éléments du résultat global) des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence soit présentée dans un compte de réserves indisponibles distinct intitulé "*Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence*"

et

que le montant de la limitation à la distribution soit augmenté du solde positif de la "*Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence*".

¹² Les schémas de calcul de l'annexe C ont été établis alors que la norme IAS 39 était encore en vigueur. Elle a été remplacée par la norme IFRS 9 *Instruments financiers* (applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018).

Lorsque le solde de la rubrique "*Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence*" sera négatif, le chiffre inscrit dans le schéma de calcul de la limitation à la distribution sera zéro.

- Dividendes versés par des participations

La FSMA recommande que

- lorsque le droit de la SIR à recevoir des dividendes est établi, le compte de réserves indisponibles "*Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence*" soit ajusté du montant des dividendes reçus ou à recevoir. Ce résultat est remonté en effet des participations vers la SIR (ou est comptabilisé en tant que créance) et est disponible pour distribution par la SIR.

- ce reclassement soit présenté dans un poste distinct de l'état des variations des capitaux propres.

2.4.2.2 Obligation de distribution

- Quote-part dans le résultat net de participations

Comme déjà indiqué plus haut, l'AR SIR se base, s'agissant de l'obligation de distribution, sur une "approche cash" : seuls les éléments monétaires du résultat net de la SIR sont obligatoirement distribuables. La quote-part du résultat net de filiales, d'entreprises associées et de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence est incluse dans le résultat net de la SIR mais ne constitue pas un élément monétaire et doit donc être éliminée du résultat net de la SIR aux fins du calcul du résultat à distribuer obligatoirement.

Étant donné que la comptabilisation des participations selon la méthode de la mise en équivalence n'est admise en vertu de la norme IAS 27 que pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016, le schéma de calcul du montant à distribuer obligatoirement ne tient pas encore compte de la possibilité de comptabiliser les participations selon la méthode de la mise en équivalence.

Prenant en considération l'article 11, § 1^{er}, alinéa 4, de l'AR SIR, la FSMA recommande, dans le schéma de calcul de l'obligation de distribution, de déduire la "*quote-part du résultat net de participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence*" du résultat net par le biais du poste "*Autres éléments non monétaires*" afin de calculer le résultat corrigé.

- Dividendes versés par des participations

Lorsque les participations sont comptabilisées au coût ou selon la norme IFRS 9, les dividendes distribués par les participations sont comptabilisés dans le résultat de la SIR lorsque le droit de la SIR de recevoir des dividendes est établi. Les dividendes reçus ou à recevoir sont dès lors inclus dans le résultat à distribuer obligatoirement. Lorsque les participations sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, les dividendes reçus ou à recevoir sont comptabilisés en diminution de la valeur comptable de la participation lorsque le droit de la SIR de recevoir ces dividendes est établi (IAS 27.12). Ceci implique que les dividendes versés par les participations **ne sont pas** inclus dans le résultat net de l'exercice de la SIR ni, par conséquent, dans le résultat à distribuer obligatoirement.

Afin de supprimer cette incohérence entre les différentes options de comptabilisation, la FSMA recommande, en application de l'article 11, § 1er, alinéa 4, de l'AR SIR, que les dividendes reçus de participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence soient ajoutés à l'obligation de distribution lorsque le droit de la SIR de recevoir ces dividendes est établi. Un poste distinct "Dividendes reçus de participation comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence" doit à cet effet être inséré dans le schéma de calcul de l'obligation de distribution.

2.4.3 Option 4 : Comptabilisation des participations selon la méthode de la mise en équivalence telle que décrite dans la norme IAS 28 avec application de l'approche par transparence

2.4.3.1 Approche par transparence : principe général

L'obligation de distribution prévue dans la législation SIR ne s'applique qu'au résultat net corrigé tel qu'il ressort des comptes statutaires de la SIR (établis conformément aux normes IFRS). L'AR SIR ne contient pas de dispositions qui obligeraient une SIR de distribuer une quotité minimale de son résultat net consolidé (corrigé)¹³. Comme déjà évoqué plus haut (voir la section 2.3.1.2), s'agissant de l'obligation de distribution, l'AR SIR se base sur une "approche cash" : seuls les éléments monétaires du résultat net de la SIR, dont les dividendes reçus ou à recevoir des participations, sont obligatoirement distribuables.

Le calcul de la limitation à la distribution s'effectue également sur la base des comptes statutaires de la SIR. Pour le calcul de la limitation à la distribution, la quote-part des résultats (tant réalisés que non réalisés) de participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence doit être ajoutée aux réserves indisponibles (voir la section 2.4.2.1). Ce n'est qu'au moment où le droit au dividende est établi (ou que le dividende est reçu) que cette partie de la quote-part dans le résultat de la participation devient distribuable (en la transférant des réserves indisponibles aux réserves disponibles).

En pratique, le pourcentage de distribution applicable au résultat net statutaire (corrigé) de la SIR est parfois appliqué au résultat net consolidé (approche dite "par transparence"). La contribution d'une participation à ce résultat net consolidé de la SIR n'équivaut cependant pas aux dividendes que la participation verse à la SIR société mère (sur lesquels les schémas de calcul de l'obligation de distribution et de la limitation à la distribution se centrent) pour les raisons suivantes :

- Les filiales des SIR établissent en général leurs comptes statutaires selon des normes comptables locales qui divergent souvent des normes IFRS auxquelles les comptes consolidés (et statutaires) des SIR doivent répondre. De ce fait, le résultat net de la filiale dans ses comptes statutaires (sur lequel sont basés les dividendes qu'elle distribue) diffère souvent de la contribution de cette filiale au résultat net consolidé¹⁴.

¹³ L'équilibre sous-jacent du statut de SIR émane du lien entre l'exonération de la SIR de l'impôt des sociétés et l'obligation de distribuer des dividendes sur lesquels un précompte mobilier est en principe dû par la suite. Les filiales des SIR qui ne sont pas des SIRI sont soumises à l'impôt des sociétés et l'obligation de distribution ne s'applique par conséquent pas à elles.

¹⁴ Lorsque, par exemple, des amortissements sur immeubles de placement doivent être comptabilisés dans les comptes statutaires de la filiale (alors que ce n'est pas le cas dans les comptes IFRS), le résultat net statutaire

- Le montant qu'une filiale peut distribuer à titre de dividende est par ailleurs en général limité par la législation en vigueur (article 7:212 du CSA ou disposition équivalente dans la législation étrangère du lieu d'établissement de la filiale¹⁵).
- De plus, le résultat d'une filiale ne revient généralement à la société mère qu'avec un an de retard¹⁶.

Ceci fait que le résultat de la filiale qui revient (ou peut revenir) effectivement à la SIR société mère sous forme de dividendes est souvent inférieur à sa contribution au résultat consolidé.

L'approche par transparence peut être définie comme une approche de consolidation au niveau de l'obligation de distribution, de l'affectation du résultat et de la limitation à la distribution dans les comptes statutaires¹⁷. Lorsque l'approche par transparence est appliquée, la quote-part du résultat des participations (comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence) dans les comptes statutaires de la SIR est imputée aux rubriques de réserves indisponibles et disponibles comme s'il s'agissait du résultat de la SIR société mère elle-même¹⁸.

En appliquant une approche par transparence

- les résultats de la participation comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence sont susceptibles d'être distribués avant même que la participation ait versé des dividendes (pour autant que le financement nécessaire soit prévu au niveau de la SIR) ;
- le montant de dividendes pouvant être distribué par la SIR société mère n'est plus influencé par les règles comptables locales de la participation mais est fixé sur la base des résultats IFRS de la participation ;
- le résultat distribuable de la SIR ne dépend plus directement de ce que la législation locale autorise la participation à verser à titre de dividende (article 7:212 du CSA).

Bien que des arguments d'ordre économique plaident en faveur de l'approche par transparence et que la FSMA n'ait par le passé, et à certaines conditions¹⁹, pas émis d'objections au fait que les SIR

de la filiale selon les normes comptables locales sera, toutes choses égales par ailleurs, inférieur à sa contribution au résultat net consolidé.

¹⁵ L'article 7:212 du CSA est une transposition de l'article 17, alinéa 1^{er}, de la directive 2012/30/UE.

¹⁶ À moins qu'il y ait distribution de dividendes intermédiaires.

¹⁷ L'approche par transparence ne peut être employée que dans les schémas de calcul de l'obligation de distribution, de l'affectation du résultat et de la limitation à la distribution, et pas dans le reste des comptes statutaires auxquels s'appliquent les normes IFRS. Il ne peut être question de recourir à une approche par transparence dans l'état de situation financière (sauf en ce qui concerne les dotations aux comptes de réserves ainsi que précisé à la section 2.4.3.2) ou dans l'état du résultat global. Il convient pour ceux-ci d'adopter la méthode de la mise en équivalence conformément aux IFRS.

¹⁸ Conformément au paragraphe 35 de la norme IAS 28, l'application de la méthode de la mise en équivalence requiert que les états financiers de l'entité à laquelle la méthode de la mise en équivalence est appliquée soient établis sur la base de principes comptables uniformes pour des transactions et des événements comparables dans des circonstances similaires (ce qui signifie recourir à des règles comptables identiques à celles applicables à la SIR société mère, à savoir les normes IFRS). Lorsqu'on utilise l'approche par transparence, le résultat distribuable n'est donc pas influencé par des différences de normes comptables.

¹⁹ Ces conditions sont les suivantes : (1) il s'agit de participations dans des filiales dont la SIR détient 100 % des actions ; (2) il est démontré à l'appui de chiffres au service de la FSMA que la part de la variation de la valeur de la participation dans les filiales affectée aux réserves indisponibles correspond effectivement à la variation

appliquent la réglementation sur la base d'une approche par transparence (uniquement pour leurs filiales à 100 % il est vrai), la FSMA est néanmoins d'avis, pour les raisons évoquées ci-dessous, que recourir à une telle approche par transparence ne constitue pas la pratique la plus prudente.

- Le cadre réglementaire part du principe qu'une SIR société mère ne peut distribuer qu'un résultat effectivement réalisé au sein de la société mère et dont la société mère peut effectivement disposer (sous la forme, par exemple, d'un dividende attribué s'il s'agit d'un résultat provenant d'une filiale). Dans les principes de l'affectation des résultats, le législateur tient compte de l'existence d'entités juridiques distinctes, alors que l'approche par transparence en fait abstraction dans une certaine mesure. Le fait d'appliquer l'approche par transparence peut avoir pour conséquence que des bénéficiaires de la filiale soient distribués alors qu'ils n'ont pas encore été remontés à la société mère.

En outre, l'approche par transparence pourrait conduire à des situations où la SIR société mère distribuerait des résultats de sa filiale qui, en vertu de dispositions du droit des sociétés, ne peuvent pas remonter à la SIR et dont la SIR ne peut donc pas disposer²⁰.

- Le fait d'appliquer l'approche par transparence pourrait déboucher sur des situations où la participation devrait aider à financer les dividendes distribués par la SIR société mère (en remontant par exemple des liquidités de la participation à la SIR société mère par le biais de prêts octroyés (systématiquement) à la SIR société mère par la participation) ou dans lesquelles la SIR elle-même devrait financer les distributions de dividendes au moyen d'emprunts. De pareilles situations nous semblent comporter un risque financier pour la SIR société mère. Ceci peut être source de problèmes, surtout en cas de dégradation de l'environnement économique de la participation (et de la SIR).

De plus, les mécanismes de protection (tels que la limitation du ratio d'endettement) prévus par la législation SIR pour protéger notamment les créanciers ne s'appliquent pas au niveau statutaire aux participations de la SIR²¹.

La FSMA remarque par ailleurs que les sociétés normales (c'est-à-dire qui ne sont pas des SIR) ne peuvent pas non plus faire usage d'une telle approche par transparence.

de juste valeur des immeubles de placement détenus par les filiales et, a contrario, que la part de la variation de la valeur de la participation qui est distribuée correspond effectivement au résultat d'exploitation des filiales, et (3) le rapport annuel présente une explication détaillée de cette manière spécifique de procéder et les raisons circonstanciées pour lesquelles il y est recouru.

²⁰ Une filiale ne pourra pas procéder à la distribution de dividendes lorsque l'actif net tel qu'il résulte des comptes annuels est, ou deviendrait à la suite d'une telle distribution, inférieur au montant du capital libéré ou, si ce montant est supérieur, du capital appelé, augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer (article 7:212 du CSA).

²¹ L'existence d'une limitation du ratio d'endettement consolidé dans l'AR SIR n'impose en soi aucune limitation (directe) du ratio d'endettement des participations (qui ne tombent pas sous le statut de SIR publique ou similaire dans le cas des participations étrangères). Du fait de l'existence de différentes structures juridiques, les créanciers de la participation ne sont pas des créanciers du groupe.

Compte tenu de ce qui précède, la FSMA souhaite souligner que

la FSMA considère que l'approche par transparence ne constitue pas une *bonne pratique*.

La FSMA recommande que, lorsque l'approche par transparence est malgré tout utilisée, elle ne soit appliquée qu'aux participations qui sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence dans les comptes statutaires de la SIR. La FSMA constate en effet que si les participations sont comptabilisées selon la norme IFRS 9 (que ce soit par le biais du résultat net ou par le biais des autres éléments du résultat global), la juste valeur de la participation est en pratique souvent déterminée en réévaluant les actifs et passifs sous-jacents de ladite participation à leur juste valeur. La juste valeur de la participation est donc déterminée selon une approche "*sum of the parts*". Il est ainsi fait abstraction d'autres facteurs susceptibles d'influer sur la juste valeur d'une participation, tels que le cours de la participation si elle est cotée en bourse ou le cours d'entreprises semblables (des SIR ou des sociétés immobilières similaires qui peuvent par exemple coter avec une prime ou une décote). Dans les faits, c'est la méthode de la mise en équivalence qui est par conséquent de facto appliquée dans la plupart des cas puisque les participations ont à peine des passifs à taux fixe et que les autres facteurs précités ne sont pas pris en considération. Au cas où ces autres facteurs seraient pris en compte pour déterminer la juste valeur des participations, la question se poserait de savoir s'ils devraient être transférés des (ou aux) réserves disponibles ou indisponibles, et de laquelle (ou à laquelle) ils devraient l'être. Lorsqu'une participation détient des passifs à taux fixe, la question se pose en outre de savoir si des variations de juste valeur des passifs doivent être déduites des (ou ajoutées aux) réserves disponibles ou indisponibles, et de laquelle (ou à laquelle) elles devraient l'être. Les problèmes susmentionnés font que l'on ne peut combiner une évaluation à la juste valeur des participations avec l'approche par transparence.

La FSMA recommande que, si l'approche par transparence est malgré tout adoptée, elle ne le soit que pour des filiales

- dont la SIR détient 100 % des actions et
- qui sont comptabilisées dans les comptes statutaires de la SIR selon la méthode de la mise en équivalence.

La FSMA recommande aux sociétés qui ont recours à l'approche par transparence de faire explicitement mention des risques qu'elle implique dans les annexes aux comptes (statutaires) .

La FSMA est d'avis que l'approche par transparence devrait être réservée aux participations dont la SIR détient 100 % des actions²² :

- Pour les raisons évoquées ci-dessus, la FSMA considère que l'approche par transparence ne constitue pas en soi une pratique prudente. Si la SIR devait malgré tout choisir d'utiliser l'approche par transparence, elle devrait s'efforcer de limiter les risques qui en découleraient. Des situations où, par exemple, les liquidités d'une filiale devraient être systématiquement remontées (notamment au travers de prêts) à la société mère pour permettre à celle-ci de distribuer des dividendes peuvent donner lieu à des différends avec – entre autres – les actionnaires minoritaires de filiales.

²² En limitant l'approche par transparence aux participations dans lesquelles la SIR détient 100 % des actions, la FSMA confirme la condition qu'elle a toujours posée par le passé.

- La FSMA est d'avis que la SIR devrait prendre des mesures pour minimiser les risques allant de pair avec l'approche par transparence. L'approche par transparence devrait en particulier être au moins limitée aux participations dont la SIR détient 100 % des actions. Dans ces situations purement intragroupe, le risque d'intervention de tiers est en effet plus limité.

En ce qui concerne les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et dont la SIR détient moins de 100 % des actions, la FSMA recommande d'appliquer les principes exposés à la section 2.4.2.

2.4.3.2 *Affectation du résultat et limitation à la distribution*

Les parts dans le résultat (tant net qu'afférent aux autres éléments du résultat global) des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence sont intégralement présentées dans un compte distinct de réserves indisponibles intitulé "*Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence*" (voir la section 2.4.2.1) et ne sont dès lors pas disponibles pour distribution durant l'exercice au cours duquel les participations réalisent ce résultat.

Lorsque les participations sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence avec application de l'approche par transparence, les parts des participations dans le résultat ne sont pas totalement imputées aux comptes de réserves indisponibles. L'on s'intéresse aux éléments constitutifs de ce résultat. La quote-part dans le résultat des participations est affectée aux comptes de réserves indisponibles et disponibles comme s'il s'agissait du résultat de la SIR société mère elle-même (une approche de consolidation est pour ainsi dire employée dans les comptes statutaires au niveau de l'affectation du résultat).

S'agissant des sociétés qui recourent malgré tout à l'approche par transparence, la FSMA recommande qu'elles appliquent une approche par transparence complète dans la présentation de l'affectation du résultat et dans celle de la limitation à la distribution²³.

2.4.3.3 *Transition à l'approche par transparence*

La FSMA demande aux sociétés qui, bien qu'il ne s'agisse pas d'une bonne pratique, décident de passer à l'approche par transparence de préalablement l'informer de leur intention et de confirmer à cette occasion que l'approche par transparence ne sera appliquée qu'aux filiales à 100 % comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

²³ Exemple : les variations de juste valeur des biens immobiliers détenus par les filiales à 100 % sont donc imputées à la "*Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers*", les variations de juste valeur des instruments dérivés détenus par les filiales à 100 % sont imputées aux rubriques du bilan statutaire de la SIR prévus à cet effet par l'AR SIR (réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est ou non appliquée), etc.

Ce changement de méthode comptable doit être appliqué rétrospectivement conformément à la norme IAS 8 *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs*²⁴.

La FSMA recommande que soit incluse, dans l'annexe aux comptes (statutaires) présentant les informations relatives à l'obligation de distribution, à l'affectation du résultat et à la limitation à la distribution, une explication détaillée et circonstanciée de cette manière spécifique de procéder et de l'incidence de la transition à l'approche par transparence sur les comptes de réserves.

2.4.3.4 *Obligation de distribution*

En vertu de l'article 13, § 1^{er}, de l'AR SIR, le résultat à distribuer obligatoirement doit être déterminé après apurement des pertes reportées et après affectations et prélèvements aux/des réserves.

Lorsqu'il est procédé à ces affectations et prélèvements aux/des réserves en tenant compte de l'approche par transparence, la FSMA recommande, pour déterminer le montant à distribuer obligatoirement, d'également prendre en considération l'approche par transparence (complète) (tout en respectant les dispositions du droit des sociétés applicables à la filiale concernée)²⁵.

Ceci signifie que les éléments constitutifs des résultats des filiales à 100 % comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence doivent être pris en compte dans le schéma de calcul de l'obligation de distribution, tant pour la détermination du "Résultat corrigé (A)" que pour le calcul des "Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)".

Tous les éléments non monétaires (variations de juste valeur des biens immobiliers, variations de juste valeur des instruments dérivés détenus par la filiale à 100 %, etc.) sont éliminés du résultat net des filiales à 100 % pour obtenir le résultat corrigé (A).

Cela implique aussi d'imputer dans la partie (B) du calcul du résultat à distribuer obligatoirement les plus-values et moins-values réalisées durant l'exercice sur la vente d'immeubles de placement de ces filiales à 100 %. Il s'agit ici de plus-values ou de moins-values par rapport à la valeur d'acquisition IFRS (augmentée des frais d'investissement activés).

²⁴ La norme IAS 8 *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs* règle la manière dont la correction doit être effectuée dans les cas où une correction rétroactive complète n'est pratiquement pas possible. Le paragraphe 29 de cette norme décrit les informations qui doivent être fournies lorsqu'une telle situation se produit.

²⁵ Les résultats qui ne peuvent pas être distribués par la filiale ne sont pas non plus obligatoirement distribuables au niveau de la SIR société mère. Une filiale ne pourra par exemple pas procéder à une distribution de dividendes si l'actif net tel qu'il résulte des comptes annuels est, ou deviendrait, à la suite d'une telle distribution, inférieur au montant du capital libéré ou, si ce montant est supérieur, du capital appelé, augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer (article 7:212 du CSA).

2.5 OPTION 5 : COMPTABILISATION DES PARTICIPATIONS AU COÛT

2.5.1 Affectation du résultat et limitation à la distribution

Les moins-values sur participations comptabilisées au coût sont transférées aux (autres) réserves indisponibles dès lors qu'elles représentent un résultat non réalisé.

Par analogie avec la comptabilisation des participations conformément à la norme IFRS 9 (FVPL/FVOCI), la FSMA recommande d'inscrire zéro dans le schéma de calcul de la limitation à la distribution pour les moins-values transférées aux réserves indisponibles.

2.5.2 Obligation de distribution

Lors de la comptabilisation de participations au coût, les dividendes sont comptabilisés dans les états financiers individuels lorsque le droit de la SIR de recevoir ces dividendes est établi (IAS 27.12). Ceci implique que les dividendes reçus sont alors inclus dans le résultat net de l'exercice de la SIR et, par conséquent, dans l'obligation de distribution.

3. RÉSERVES INDISPONIBLES NÉGATIVES ET LIMITATION À LA DISTRIBUTION

3.1 LE CAPITAL LIBÉRÉ COMME SEUIL POUR LA DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Le schéma de calcul de la limitation à la distribution prévu dans l'AR SIR permet d'imputer certaines réserves indisponibles négatives. Tel est notamment le cas de

- la "réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement" et de
- la "Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés" auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est ou non appliquée.

L'imputation de réserves indisponibles négatives dans le calcul prévu pour l'application de l'article 7:212 du CSA est susceptible d'aboutir à ce que l'actif net de la société devienne, à la suite de la distribution de dividendes, inférieur au capital libéré. Dans un tel cas, la société, en distribuant un dividende, rembourserait du capital aux actionnaires. Les sociétés courent ainsi le risque de procéder à une distribution trop importante.

De l'avis de la FSMA, une situation dans laquelle l'actif net de la société passe sous le niveau du capital libéré à la suite d'une distribution de dividendes peut en outre soulever une série de questions par rapport au respect de l'esprit de l'article 7:212 du CSA.

La FSMA recommande de ne pas procéder à des distributions faisant passer l'actif net sous le niveau du capital libéré.

La FSMA est d'avis qu'il serait de meilleure pratique de n'utiliser les réserves indisponibles pouvant être suivies d'un signe négatif dans le schéma de calcul de la limitation à la distribution que dans la

mesure où elles peuvent être adossées à suffisamment de réserves indisponibles positives. Le capital libéré constituerait alors le plancher (absolu) aux fins du calcul de la limitation à la distribution.

Si , par l'emploi de rubriques de réserves indisponibles négatives, la SIR procède malgré tout à des distributions faisant passer l'actif net sous le niveau du capital libéré, la FSMA recommande à cette SIR de mentionner explicitement dans les annexes aux comptes annuels que, à la suite de la distribution de dividendes, l'actif net de la société est devenu inférieur au capital libéré.

3.2 PRÉSENTATION DES VARIATIONS DE JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

La recommandation formulée à la section 3.1 amène la FSMA à émettre par ailleurs la recommandation suivante :

La FSMA recommande de comptabiliser les variations de juste valeur des immeubles de placement tels que visés par les IFRS intégralement dans le compte "Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers"²⁶.

Ceci aurait pour effet de **regrouper** le montant comptabilisé dans la "Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers" et celui figurant dans la "Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement". Le compte "Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement" ne serait dès lors plus utilisé.

Un tel regroupement n'aura pas d'incidence sur le calcul de la limitation à la distribution des sociétés dont la "Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers" présente un solde positif. L'on évite en revanche de cette manière que les SIR dont la "Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers" présenterait un solde négatif après le regroupement des deux comptes de réserves du fait des droits de mutation procèdent à des distributions faisant passer l'actif net sous le niveau du capital libéré. Quand ledit compte de réserve est négatif, il est en effet mis à zéro pour le calcul de la limitation à la distribution. Comme déjà indiqué au point 3.1, la FSMA recommande de ne pas procéder à des distributions faisant passer l'actif net sous le niveau du capital libéré²⁷.

Le fait de ne plus utiliser la "Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement" ferait en outre disparaître l'incohérence entre la définition de la juste valeur figurant dans les IFRS et les montants que certaines SIR comptabilisent en réalité dans la rubrique "Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers". La norme IFRS 13 définit la juste valeur comme étant le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif [...] lors d'une transaction normale entre des participants de marché à la date d'évaluation. Il s'agit donc d'une valeur qui n'englobe pas les droits de mutation que l'acheteur doit supporter. Les variations de juste valeur des immeubles de placement sont comptabilisées, conformément à la norme IAS 40, par le biais du résultat net. L'AR SIR prévoit une "Réserve du solde des variations de **juste valeur** des biens immobiliers". L'on peut donc s'attendre à ce que les variations de juste valeur des immeubles de

²⁶ Si la SIR estime que le montant des droits de mutation constitue une information pertinente, il peut être mentionné dans les annexes aux comptes annuels.

²⁷ Concrètement, ceci signifie par exemple qu'une SIR en phase de démarrage qui achète une série de biens immobiliers devra avoir récupéré le montant des droits d'enregistrement avant de pouvoir distribuer des dividendes.

placement soient intégralement incorporées dans cette rubrique. L'utilisation de la rubrique (prévue dans l'AR SIR) "*Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement*" a pour conséquence que, dans le schéma d'affectation du résultat, les variations de juste valeur des immeubles de placement sont scindées en :

- variations de la valeur d'investissement des immeubles de placement, comptabilisées dans la "*Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers*" ; et
- variations des droits de mutation, qui découlent de ces variations de la valeur d'investissement des immeubles de placement. Ces variations des droits de mutations sont comptabilisées dans la "*Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement*".

Par conséquent, ce ne sont pas les variations de juste valeur des immeubles de placement qui sont comptabilisées dans la "*Réserve du solde des variations de **juste valeur** des biens immobiliers*", mais des variations de valeur d'investissement (cette dernière étant dans ce cas la juste valeur augmentée des droits de mutation supportés par l'acheteur). L'incohérence susmentionnée peut être supprimée en n'utilisant plus la "*Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement*" (et donc en ne scindant plus les variations de juste valeur des immeubles de placement en variations de la valeur d'investissement et variations des droits de mutation).

4. RECLASSEMENT DES RÉSERVES INDISPONIBLES DANS LES RÉSERVES DISPONIBLES

4.1 CONTEXTE

Lors de la vente de biens immobiliers²⁸, les réserves indisponibles doivent être "toillettées". Les montants qui, s'agissant du bien immobilier vendu, avaient par le passé été imputés aux (différentes) réserves indisponibles doivent être reclassés dans les réserves disponibles :

- en cas de vente d'un immeuble de placement détenu par la SIR même, les variations de juste valeur (c'est-à-dire tant la variation de la valeur d'investissement que le montant des droits de mutation) afférentes à ce bien immobilier vendu qui avaient été imputées aux réserves indisponibles²⁹ doivent être transférées aux réserves disponibles ;
- en cas de vente d'une participation comptabilisée conformément à la norme IFRS 9, le montant imputé à la rubrique indisponible "*Réserve du solde des variations de juste valeur des*

²⁸ Tels que définis à l'article 2, 5°, de la loi SIR, c'est-à-dire incluant, notamment, les "*actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, dont le capital social est détenu directement ou indirectement à hauteur de plus de 25 % par la société immobilière réglementée publique concernée*".

²⁹ À la "*Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers*" et, le cas échéant, à la "*Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement*".

biens immobiliers" en ce qui concerne cette participation doit être transféré aux réserves disponibles ;

- en cas de vente d'une participation comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence sans application de l'approche par transparence, le montant imputé à la rubrique indisponible "*Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence*" doit être transféré aux réserves disponibles ;
- en cas de vente d'une participation à 100 % comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence avec application de l'approche par transparence, le montant imputé aux comptes de réserve indisponibles s'agissant de cette participation doit être transféré aux réserves disponibles ;
- en cas de vente d'une participation comptabilisée au coût, le montant imputé aux (autres) comptes de réserves indisponibles s'agissant de cette participation doit être transféré aux réserves disponibles.

4.2 PROBLEMATIQUE ET RECOMMANDATIONS

Si les reclassements mentionnés ci-dessus ne sont pas toujours effectués de manière systématiquement correcte, il peut en résulter que certains postes de réserves englobent à tort des plus-values ou des moins-values aussi bien réalisées que non réalisées. Les fonds propres distribuables pourraient de ce fait ne pas être calculés correctement.

La FSMA attend d'une SIR qu'elle tienne à jour des inventaires internes adéquats pour assurer un rendu correct des rubriques de réserves et un calcul correct des fonds propres distribuables.

Les SIR tiendront par conséquent à jour des inventaires exhaustifs et clairs reflétant le détail des montants comptabilisés dans les comptes de réserves (indisponibles) et permettant de vérifier le montant global inscrit dans les comptes de réserves (indisponibles).

Le commissaire est tenu d'évaluer chaque année si les comptes annuels donnent une image fidèle **du patrimoine**, de la situation financière et du résultat de la société compte tenu du référentiel comptable applicable et, le cas échéant, de juger si les comptes annuels respectent les exigences légales³⁰. Les inventaires susmentionnés seront des outils précieux pour le commissaire lorsqu'il s'agira pour lui d'évaluer si les données reprises dans les comptes annuels concordent, dans tous leurs aspects significatifs, avec les exigences de l'annexe C de l'AR SIR et si la distribution de dividendes se déroule de manière conforme aux règles en vigueur.

La FSMA a par ailleurs constaté que, dans la pratique, il existe des différences d'approche entre les SIR en ce qui concerne

- le moment où les reclassements dont question à la section 4.1 sont effectués lors de la vente de biens immobiliers.

Certaines SIR opèrent ces reclassements durant l'année où le bien immobilier a été vendu, d'autres attendent l'assemblée générale qui décide de la répartition du résultat de l'exercice pour les réaliser. Il en va de même des reclassements de réévaluations d'années précédentes auxquels il faut procéder en cas de restructuration d'instruments dérivés.

La FSMA est d'avis que le fait d'effectuer les reclassements au cours de l'année de la vente du bien immobilier / de la restructuration d'instruments dérivés garantit que les montants inclus dans les comptes de réserves à la fin de la période de reporting correspondent à la réalité économique. Les variations historiques de juste valeur sont alors en effet réalisées et ne peuvent donc plus être considérées comme indisponibles ni présentées. Les comptes annuels doivent en effet donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société à la fin de la période de reporting.

- Manière dont les reclassements sont présentés

Selon la FSMA, les postes "exercice comptable", "exercices antérieurs" et "réalisation de biens immobiliers" de la rubrique "Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers" du schéma d'affectation du résultat créent la confusion et conduisent ainsi à une utilisation incohérente de ces postes. Il en va de même des postes "exercice comptable" et "exercices antérieurs" de la rubrique "réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture". De plus, certaines SIR choisissent de ne pas refléter les reclassements dans le schéma d'affectation du résultat mais dans l'état des variations des capitaux propres. Leur raisonnement est que, techniquement parlant, ces reclassements ne constituent pas

³⁰ Article 3:75 du CSA. La FSMA attire à ce propos l'attention sur l'obligation qui est faite au commissaire d'informer de façon circonstanciée la FSMA lorsqu'il constate une violation significative ou des éléments pouvant entraîner un refus d'émettre un avis d'audit sur les états financiers ou l'émission d'un avis défavorable ou d'un avis assorti de réserves (article 12, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 du 16 avril 2014 relatif aux exigences spécifiques applicables au contrôle légal des comptes des entités d'intérêt public).

un résultat de l'exercice comptable et ne peuvent par conséquent pas être inclus dans le schéma d'affectation du résultat.

Ceci amène la FSMA à formuler les constatations/recommandations suivantes :

Pour que les états financiers donnent une image fidèle de l'actif, du passif, de la situation financière et des résultats de la société à la fin de la période de reporting, il convient selon la FSMA que les variations de juste valeur (c'est-à-dire tant la variation de la valeur d'investissement que le montant des droits de mutation) afférentes au bien immobilier vendu enregistrées par le passé dans les réserves indisponibles soient transférées vers les réserves disponibles l'année de la vente du bien immobilier. Le même principe s'applique à la restructuration d'instruments dérivés.

- **La FSMA recommande que ces reclassements de réévaluations d'années antérieures soient présentés dans l'état des variations des capitaux propres³¹ et non (ou plus) dans le schéma d'affectation du résultat étant donné qu'ils ne constituent pas, techniquement parlant, un résultat de l'exercice comptable.**
- **Dans l'état des variations des capitaux propres, la FSMA préconise de présenter dans deux postes distincts les reclassements relatifs aux ventes d'immeubles de placement détenus par la SIR et ceux relatifs aux ventes de participations détenues par la SIR.**

Les recommandations ci-dessus ont pour but de veiller à ce que les montants inclus dans les réserves indisponibles ne contiennent que des éléments pouvant être directement liés aux biens immobiliers, aux instruments dérivés, etc. que la SIR a effectivement encore en portefeuille à la fin de l'exercice comptable.

5. ANNEXE CONCERNANT L'OBLIGATION DE DISTRIBUTION, L'AFFECTATION DU RÉSULTAT ET LA LIMITATION À LA DISTRIBUTION

Le rapport financier annuel d'une SIR doit contenir les informations nécessaires pour permettre aux utilisateurs de comprendre les dividendes distribués par l'entreprise et de la manière dont ils ont été calculés. La FSMA estime approprié de préciser certains points relatifs à la présentation des schémas de calcul et à l'annexe la concernant.

La FSMA recommande que toutes les informations concernant l'obligation de distribution, l'affectation du résultat et la limitation à la distribution (tant les schémas de calculs que les explications y afférentes) figurent systématiquement dans une annexe spéciale aux comptes (statutaires)³². La FSMA recommande en outre que les différentes composantes de ladite annexe, à

³¹ La norme IAS 1.106 dispose que l'état des variations des capitaux propres doit présenter pour chaque composante de capitaux propres un rapprochement entre la valeur comptable en début et en fin de période, en indiquant séparément les variations résultant (a) du résultat net, (b) des autres éléments du résultat global et (c) des transactions avec les propriétaires.

³² En application de la norme 1.113.

savoir l'obligation de distribution, l'affectation du résultat et la limitation à la distribution, soient clairement séparées³³.

La FSMA recommande d'apporter des commentaires clairs sur les schémas de calcul de l'obligation de distribution, de l'affectation du résultat et de la limitation à la distribution.

Ces commentaires doivent fournir des explications claires sur les rubriques importantes. Ils peuvent également inclure des descriptions ou des ventilations de rubriques présentées dans ces schémas afin que les investisseurs comprennent la manière dont le montant à distribuer obligatoirement, l'affectation du résultat et la limitation à la distribution sont calculés.

Les annexes aux comptes statutaires doivent apporter des explications circonstanciées sur le traitement comptable des participations retenu par la SIR (option de comptabilisation)³⁴. La FSMA recommande que les effets spécifiques du mode comptabilisation sur l'affectation du résultat et l'obligation de distribution y soient également clairement expliqués.

Si les participations sont comptabilisées conformément à la norme IFRS 9, il convient également de mentionner clairement dans les comptes statutaires de quelle manière la juste valeur de ces participations est déterminée³⁵.

6. ÉTABLISSEMENT DES COMPTES ANNUELS AVANT DISTRIBUTION DE DIVIDENDES ET AVANT DOTATION DU RÉSULTAT AUX DIFFÉRENTES RÉSERVES

Le schéma du bilan (aussi bien statutaire que consolidé) tel que présenté à l'annexe C de l'AR SIR inclut une rubrique "Résultat net de l'exercice" dans les capitaux propres. Le montant à inscrire dans la rubrique "Résultat net de l'exercice" correspond selon l'annexe C au "Résultat net" tel que visé dans le schéma du compte de résultats. Le bilan de la SIR est par conséquent établi avant distribution de dividendes et **avant** dotation du résultat aux différentes réserves.

Les schémas de calcul de l'affectation du résultat et de la limitation à la distribution se basent en revanche sur une situation **après** dotation du résultat. Cette divergence entre les différents schémas présentés à l'annexe C engendre encore davantage de complexité et est susceptible de créer la confusion dans l'esprit des utilisateurs des comptes annuels.

Selon la FSMA, établir les comptes annuels **avant** distribution des dividendes mais après dotation du résultat aux différentes réserves est justifiable en vertu des normes IFRS (en faisant donc abstraction des prescrits de l'AR SIR)³⁶. Cela supposerait que les différents éléments du résultat global de l'exercice

³³ Lorsque la SIR mentionne également certaines informations concernant l'obligation de distribution, l'affectation du résultat et la limitation à la distribution dans les annexes à ses comptes consolidés, il convient qu'elle fasse toujours référence à l'annexe y afférente de ses comptes statutaires.

³⁴ En application de la norme IAS 1.117.

³⁵ En application de la norme IFRS 13.91.

³⁶ La norme IAS 10.12 dispose que si une entité décide d'attribuer des dividendes aux détenteurs d'instruments de capitaux propres (tels que définis dans IAS 32 *Instruments financiers : présentation*) après la période de reporting, l'entité ne doit pas comptabiliser ces dividendes en tant que passifs à la fin de la période de

soient déjà imputés aux réserves correspondantes à la fin de l'exercice. La rubrique "résultat net" serait remplacée par une sous-rubrique des capitaux propres intitulée "rémunération proposée du capital".

Dans l'attente d'une éventuelle modification de l'AR SIR, la FSMA recommande que l'annexe aux comptes statutaires comprenne un état des capitaux propres avant distribution de dividendes mais après affectation du résultat (incluant une rubrique "rémunération proposée du capital").

7. RÉSUMÉ DES RECOMMANDATIONS

Vous trouverez ci-après un résumé des recommandations formulées dans le présent document et des changements résultant des ajustements des normes IFRS.

La FSMA recommande aux SIR de veiller à l'avenir :

- à regrouper les informations concernant l'obligation de distribution, l'affectation du résultat et la limitation à la distribution dans une annexe spécifique aux comptes statutaires (et éventuellement aux comptes consolidés³⁷);
- à fournir dans cette annexe des informations sur le calcul de l'obligation de distribution, de l'affectation du résultat et de la limitation à la distribution. Une attention particulière sera accordée à la comptabilisation des participations et aux reclassements qui doivent être opérés lors de la vente de biens immobiliers ;
- soit à ne pas recourir à l'approche par transparence, soit à fournir des explications sur les risques qu'elle implique ;
- soit à ne pas procéder à des distributions faisant passer l'actif net sous le niveau du capital libéré , soit à mentionner explicitement que l'actif net est devenu inférieur au capital libéré ; et
- à prêter attention à l'entrée en vigueur ou à l'adaptation de normes IFRS et à leur incidence sur les schémas de calcul et sur la présentation des comptes annuels.

La FSMA demande par ailleurs aux sociétés de tenir compte des recommandations spécifiques présentées ci-dessous.

reporting. Le bilan IFRS est donc dressé sans tenir compte de la distribution de résultat proposée. Celle-ci n'est pas encore comptabilisée en tant que passif. Ceci ne veut pas dire que le résultat net et les autres éléments du résultat global de l'exercice ne peuvent pas être affectés à la rubrique appropriée des capitaux propres. La norme IAS 1.106 prévoit en effet que l'état des variations des capitaux propres comprend, pour chaque composante des capitaux propres, un rapprochement entre la valeur comptable au début et à la fin de la période, indiquant séparément chaque élément de variation trouvant son origine dans (i) le résultat net, (ii) les autres éléments du résultat global et (iii) des transactions avec des propriétaires.

³⁷ Lorsque la SIR mentionne également certaines informations concernant l'obligation de distribution, l'affectation du résultat et la limitation à la distribution dans les annexes à ses comptes consolidés, il convient qu'elle fasse toujours référence à l'annexe y afférente de ses comptes statutaires.

| | | |
|--|-------|---|
| Comptabilisation des participations selon la norme IFRS 9 - FVOCI | p. 7 | Présenter les variations de la juste valeur des participations comptabilisées en tant que FVOCI dans un poste distinct de l'état du résultat global, à savoir la rubrique " <i>Variations de la juste valeur des actifs financiers (+/-)</i> ". |
| Comptabilisation des participations selon la méthode de la mise en équivalence : adaptation des schémas de l'annexe C | p. 9 | Présenter les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence dans un poste distinct de l'état de situation financière (IAS 1.54). |
| | p. 9 | Présenter la quote-part dans le résultat net et dans les autres éléments du résultat global des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence doit être présentée dans un poste distinct de l'état du résultat net et de la section des autres éléments du résultat global (IAS 1.82 et IAS 1.82A). |
| Comptabilisation des participations selon la méthode de la mise en équivalence sans approche par transparence | p. 10 | Présenter la quote-part dans le résultat (tant net qu'afférent aux autres éléments du résultat global) des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence dans un compte distinct de réserve indisponible intitulé " <i>Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence</i> ". |
| | p. 10 | Augmenter le montant de la limitation à la distribution du solde positif de la " <i>Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence</i> ". |
| | p. 10 | Lorsque le droit de la SIR à recevoir des dividendes est établi, reclasser ces dividendes du compte de réserves indisponibles ³⁸ en réserves disponibles et présenter ce reclassement dans un poste distinct de l'état des variations des capitaux propres. |
| | p. 10 | Afin de calculer le résultat corrigé dans le schéma de calcul de l'obligation de distribution, éliminer la " <i>quote-part du résultat net de participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence</i> " du résultat net par le biais du poste " <i>Autres éléments non monétaires</i> ". |
| | p. 11 | Ajouter à l'obligation de distribution les dividendes reçus de participations lorsque le droit de la SIR de recevoir ces |

³⁸ "*Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence*"

| | | |
|--|-------|--|
| | | dividendes est établi. Faire cet ajout dans un poste distinct " <i>Dividendes reçus de participation comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence</i> " du schéma de calcul de l'obligation de distribution. |
| Comptabilisation des participations selon la méthode de la mise en équivalence avec approche par transparence | p. 13 | Ne pas appliquer l'approche par transparence étant donné qu'il ne s'agit selon la FSMA pas d'une bonne pratique. |
| | p. 14 | Si l'approche par transparence est malgré tout adoptée, ne l'appliquer qu'à des filiales - dont la SIR détient 100 % des actions ; et - qui sont comptabilisées dans les comptes statutaires de la SIR selon la méthode de la mise en équivalence. Quand l'approche par transparence est malgré tout adoptée, expliquer les risques qu'elle entraîne. |
| | p. 15 | Pour les sociétés qui appliquent l'approche par transparence, appliquer une approche par transparence complète dans la présentation de l'affectation du résultat et dans celle de la limitation à la distribution. |
| | p. 15 | Informez la FSMA de la décision de passer à l'approche par transparence. Confirmez en outre que l'approche par transparence ne sera appliquée qu'aux filiales à 100 % comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Dans l'annexe, fournir une explication détaillée et circonstanciée de cette manière spécifique de procéder et de l'incidence de la transition à l'approche par transparence sur les rubriques de réserves. |
| | p. 16 | Pour déterminer le montant à distribuer obligatoirement, prendre également en considération l'approche par transparence (complète) (tout en tenant compte des dispositions du droit des sociétés applicables à la filiale concernée). |
| Comptabilisation des participations au coût | p. 16 | Inscrire zéro dans le schéma de calcul de la limitation à la distribution pour les moins-values transférées aux réserves indisponibles sur participations comptabilisées au coût |
| Réserves indisponibles négatives et limitation à la distribution | p. 17 | Ne pas procéder à des distributions faisant passer l'actif net sous le niveau du capital libéré. Si la société le fait malgré tout, mentionner explicitement dans les annexes aux comptes annuels que, à la suite de la distribution de dividendes, l'actif net de la société deviendra inférieur au capital libéré. |

| | | |
|----------------------|-------|---|
| | p. 17 | Comptabiliser les variations de juste valeur des immeubles de placement <u>intégralement</u> dans la rubrique “ <i>Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers</i> ”. |
| Reclassements | p. 20 | Tenir à jour des inventaires internes adéquats pour assurer un rendu correct des rubriques de réserves et un calcul correct des fonds propres distribuables. |
| | p. 21 | <p>- Transférer les variations de juste valeur (c'est-à-dire tant la variation de la valeur d'investissement que le montant des droits de mutation) afférentes à un bien immobilier vendu, enregistrées par le passé dans les réserves indisponibles, vers les réserves disponibles l'année de la vente du bien immobilier. Appliquer le même principe à la restructuration d'instruments dérivés.</p> <p>- Présenter les reclassements de réévaluations d'années antérieures dans l'état des variations des capitaux propres et non (ou plus) dans le schéma de l'affectation du résultat étant donné que ces reclassements ne constituent techniquement parlant pas un résultat de l'exercice comptable.</p> <p>- Présenter les reclassements relatifs aux ventes d'immeubles de placement détenus par la SIR et ceux relatifs aux ventes de participations détenues par la SIR dans deux postes distincts de l'état des variations des capitaux propres.</p> |
| Annexe | p. 21 | Présenter systématiquement toutes les informations concernant l'obligation de distribution, l'affectation du résultat et la limitation à la distribution (tant les schémas de calculs que les explications y afférentes) dans une annexe spécifique aux comptes statutaires. Clairement séparer les différentes composantes de ladite annexe, à savoir l'obligation de distribution, l'affectation du résultat et la limitation à la distribution. |
| | p. 22 | Apporter des commentaires sur les schémas de calcul de l'obligation de distribution, de l'affectation du résultat et de la limitation à la distribution. |

| | | |
|--|--------------|---|
| | <p>p. 22</p> | <p>Apporter dans les annexes aux comptes statutaires des explications détaillées sur le traitement comptable des participations retenu par la SIR (option de comptabilisation), y compris les effets spécifiques de ce choix sur l'affectation du résultat et l'obligation de distribution.</p> <p>Si les participations sont comptabilisées conformément à la norme IFRS 9, expliquer clairement dans les comptes statutaires de quelle manière cette juste valeur est déterminée.</p> |
| <p>Comptes annuels avant distribution de dividendes et avant dotation du résultat</p> | <p>p. 23</p> | <p>Présenter dans l'annexe aux comptes statutaires un état des capitaux propres avant distribution de dividendes mais après affectation du résultat (incluant une rubrique "<i>rémunération proposée du capital</i>").</p> |