

# LEXIQUE

## 1. DEFINITIONS

### Bail emphytéotique

Contrat d'une durée supérieure à 27 ans et inférieure à 99 ans, donnant un droit réel temporaire au preneur (emphytéote), qui consiste à avoir la pleine jouissance du bien durant cette période. En contrepartie, celui-ci paie une redevance annuelle appelée « canon ».

### Capitalisation boursière

Cours de Bourse multiplié par le nombre total d'actions cotées.

### Droits de mutation

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, du statut de l'acquéreur et de la situation géographique du bien. Les deux premières conditions, et donc le montant des 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 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 ou de superficie 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 ;
- contrats de vente d'actions d'une société immobilière : absence de droits ;
- fusions, scissions et autres réorganisations de société : absence de droits ;
- etc.

Le taux effectif de droits 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.

N.B. Il est à noter qu'à la suite de l'interprétation des règles IFRS par l'Association Belge des Asset Managers (BEAMA), la valeur comptable des immeubles pour le bilan IFRS est calculée en déduisant de la valeur d'investissement une quotité forfaitaire de droits de mutation fixée actuellement par les experts à 2,5% (toutefois, pour les biens d'une valeur de moins de 2,5 millions €, les droits à déduire sont les droits d'enregistrement applicables selon la localisation de l'immeuble).

### EPRA

European Public Real Estate Association est une association qui a été créée en 1999 pour promouvoir, développer et regrouper les sociétés immobilières européennes cotées. EPRA établit des normes de bonne conduite dans la comptabilité, le reporting et la gouvernance d'entreprise et harmonise ces règles aux différents pays, afin d'offrir des informations de qualité et comparables aux investisseurs. EPRA organise aussi des forums de discussion sur les questions qui déterminent l'avenir du secteur. Enfin, EPRA a créé des indices qui servent de benchmark pour le secteur immobilier. Toutes ces informations sont disponibles sur le site internet [www.epra.com](http://www.epra.com).

### Exit tax

Les sociétés qui demandent leur agrément comme sicafi ou qui fusionnent avec une sicafi sont soumises à un impôt appelé exit tax. Celui-ci, assimilé à un impôt de liquidation sur les plus-values latentes nettes et sur les réserves immunisées, s'élève à 16,5%, majoré de 3% de cotisation complémentaire de crise, soit au total 16,995%.

### **Free float**

Pourcentage des actions cotées détenues par le public, selon la définition d'Euronext.

### **Immeuble résidentiel ou mixte**

Un immeuble est considéré comme résidentiel ou mixte si au moins une de ses surfaces fait l'objet d'un usage résidentiel. Un immeuble ne détenant aucune surface résidentielle est repris dans la catégorie « Hôtels et autres ».

### **Information privilégiée**

Une information privilégiée à propos d'Aedifica est toute information :

- qui n'a pas été rendue publique ;
- qui a un caractère précis, c'est-à-dire faisant mention d'un ensemble de circonstances, qui existe ou dont on peut raisonnablement penser qu'il existera, ou d'un événement qui s'est produit ou dont on peut raisonnablement penser qu'il se produira, et si elle est suffisamment précise pour que l'on puisse en tirer une conclusion quant à l'effet possible de cet ensemble de circonstances ou de cet événement sur le cours des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés d'Aedifica ;
- concernant, de manière directe ou indirecte, Aedifica ;
- et qui, si elle était rendue publique, serait susceptible d'influencer de façon sensible le cours des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés d'Aedifica, étant entendu qu'une information doit être considérée comme susceptible d'influencer de façon sensible le cours des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés lorsqu'un investisseur raisonnable serait susceptible d'utiliser cette information en tant que faisant partie des fondements de ses décisions d'investissement.

### **Interest Rate Swap (ou IRS)**

Instrument financier qui sert à changer (« faire un swap »), à une période déterminée, les taux d'intérêt à court terme en taux d'intérêt à long terme (ou inversement), autrement dit changer les taux d'intérêt variables en taux d'intérêt fixes (ou inversement). Cet instrument ne sera utilisé par Aedifica qu'à des fins de couverture.

### **Juste valeur**

La juste valeur pour les immeubles de placement est calculée comme suit :

- Immeubles avec une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions €.  
La juste valeur = valeur d'investissement / (1+ taux moyen des frais de transaction défini par BEAMA)
- Immeubles avec une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions € :
  1. lorsque l'expert considère que l'immeuble peut être vendu à la découpe, la juste valeur est définie comme la valeur la plus faible entre la valeur d'investissement à la découpe / (1 + % de droits de mutation selon la région où l'immeuble est situé) et la valeur d'investissement / (1+ taux moyen des frais de transaction défini par BEAMA) ;
  2. lorsque l'expert considère que l'immeuble ne peut pas être vendu à la découpe, la juste valeur est la valeur d'investissement / (1 + % de droits de mutation selon la région où l'immeuble est situé).Le taux moyen des frais de transaction défini par BEAMA est revu annuellement et adapté si nécessaire par seuil de 0,5%. Les experts attestent du pourcentage de déduction retenu dans leurs rapports périodiques aux actionnaires.

### **Loyers contractuels**

Loyers indexés y compris les garanties locatives mais hors gratuités des locataires pour les surfaces occupées.

### **Marge d'exploitation**

Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net.

### **Marge opérationnelle**

Résultat d'exploitation des immeubles divisé par le résultat locatif net.

### Normes IFRS

Les normes comptables internationales (IFRS, ou International Financial Reporting Standards, précédemment appelées IAS, ou International Accounting Standards) sont établies par l'International Accounting Standards Board (IASB). Les sociétés cotées européennes doivent appliquer ces normes dans leurs comptes consolidés depuis l'exercice commençant le 1<sup>er</sup> janvier 2005 ou après cette date. Les sicafi belges doivent également appliquer ces normes dans leurs comptes statutaires à partir de l'exercice commençant le 1<sup>er</sup> janvier 2007 ou après cette date.

### Pay-out ratio

Dividende par action divisé par le résultat distribuable par action.

### Période fermée

Période durant laquelle tout dirigeant ou toute personne reprise sur les listes établies par la société conformément à l'article 6.5 de la charte de gouvernance d'entreprise, ainsi que toute personne qui leur est étroitement liée, ne peuvent pas réaliser de transactions portant sur des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés d'Aedifica. Les périodes fermées sont indiquées dans le calendrier financier.

### Patrimoine immobilier

Les immeubles de placement y compris les immeubles destinés à la vente et les projets de développement.

### Portefeuille d'immeubles de placement

Les immeubles de placement y compris les immeubles destinés à la vente et sans les projets de développement.

### Ratio d'endettement

« Total du passif » figurant au bilan

- I. Passifs non courants - A. Provisions
- I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couverture
- I. Passifs non courants - F. Passifs d'impôts différés
- II. Passifs courants - A. Provisions
- II. Passifs courants - C. Autres passifs financiers courants - Instruments de couverture
- II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation

tels que prévus dans les schémas annexés à l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi.

/Total de l'actif sous déduction des instruments de couverture autorisés

≤ 65%

### Rendement brut du portefeuille

Pour le portefeuille total (sauf les appartements meublés) : (Loyers contractuels + revenus garantis) / Valeur d'investissement, valeur d'acquisition ou juste valeur des immeubles concernés.

Pour les appartements meublés : (Chiffre d'affaires de l'exercice) / (Valeur d'investissement, valeur d'acquisition ou juste valeur des immeubles concernés + goodwill + mobilier).

### Rendement net en dividende

Dividende net (après précompte mobilier) distribué par action divisé par le cours de Bourse de clôture.

### Résidence-services

Un ou plusieurs bâtiments constituant un ensemble fonctionnel et comprenant des logements particuliers destinés aux personnes âgées, leur permettant de mener une vie indépendante et disposant de services auxquels elles peuvent faire librement appel.

### Résultat à distribuer ou résultat corrigé

La société doit distribuer, à titre de rémunération du capital, un montant correspondant au moins à la différence positive entre les montants suivants :

- 80 % d'un montant égal à la somme du résultat corrigé (A) et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B). (A) et (B) sont calculés selon le schéma suivant :

Résultat corrigé (A)

Résultat net

- + Amortissements
- + Réductions de valeur
- Reprises de réductions de valeur
- Reprises de loyers cédés et escomptés
- ± Autres éléments non monétaires
- ± Résultat sur vente de biens immobiliers
- ± Variations de la juste valeur des biens immobiliers
- = Résultat corrigé (A)

Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)

- ± Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (plus-values et moins-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)
- Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans (plus-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)
- + Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans (plus-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)
- = Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers, non exonérées de l'obligation de distribution (B)

et

- la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la sicafi publique, tels que prévus à l'article 27 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 (cf. définition du ratio d'endettement ci-dessus).

### Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille

Résultat d'exploitation des immeubles

- Frais généraux de la société
- ± Autres revenus et charges d'exploitation

### Résultat d'exploitation des immeubles

Résultat immobilier

- Frais techniques, commerciaux et de gestion immobilière
- Charges et taxes sur les immeubles non loués
- Autres charges immobilières

### Résultat hors IAS 39 et IAS 40 (précédemment appelé « résultat affectable »)

Résultat net (part du groupe)

- Variation de la juste valeur des immeubles de placement (IAS 40)
- Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IAS 39)

### Résultat immobilier

Résultat locatif net

- Toutes les charges locatives et taxes assumées par Aedifica sur immeubles loués
- ± Autres recettes et dépenses relatives à la location

### Résultat locatif net

Revenu locatif

- Reprise de loyers cédés et escomptés
- Charges relatives à la location

### Résultat sur portefeuille

Résultat sur vente d'immeubles de placement

- Résultat sur vente d'autres actifs non financiers
- ± Variation de la juste valeur des immeubles de placement

### Taux d'occupation

Pour le portefeuille total (sauf les appartements meublés) : (Loyers contractuels + revenus garantis) / (Loyers contractuels + valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces non occupées du patrimoine immobilier). Il est donc à noter que ce taux d'occupation inclut les unités en rénovation et temporairement non louables des immeubles de placement. Pour les appartements meublés : % des jours loués pendant l'exercice. Ce taux d'occupation ne peut donc pas être comparé au taux d'occupation calculé sur le reste du portefeuille, vu que la méthodologie est spécifique à ce secteur.

### Triple net

Lorsque les charges d'exploitation, les frais d'entretien et le chômage locatif lié à l'exploitation sont pris en charge par l'exploitant.

### Valeur d'acquisition

La valeur d'acquisition est la valeur agréée entre parties sur base de laquelle la transaction est réalisée. Lorsque l'acquisition d'un immeuble est effectuée à titre onéreux, via l'apport en nature d'un bâtiment contre l'émission de nouvelles actions ou via la fusion par absorption d'une société immobilière, les frais d'acte, les coûts d'audit et de consultation, les indemnités de emploi, les frais de mainlevée des financements des sociétés absorbées et autres frais liés à l'opération sont considérés comme des frais liés et sont portés en compte au bilan. Les droits de mutation sont inclus s'ils ont été payés lors de l'acquisition de l'immeuble.

### Valeur d'investissement

La valeur d'expertise, droits de mutation non déduits, appelée anciennement valeur acte en mains.

### Valeur locative estimée (VLE)

La valeur locative estimée (VLE) est la valeur telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants. Pour les immeubles à appartements meublés, l'hypothèse des experts tient compte d'un bail fictif de 3/6/9 au loyer de marché avec un exploitant unique, et abstraction faite de l'occupation meublée, afin d'éviter une double valorisation des meubles et du fonds de commerce exclus des valeurs immobilières. Les loyers réellement encaissés pour les appartements meublés sont nettement supérieurs à ces valeurs locatives estimées.

### Vélocité

Volume total d'actions échangées sur l'année divisé par le nombre total d'actions cotées, selon la définition d'Euronext..

## 2. ABREVIATIONS

**BCE** : Banque Centrale Européenne

**BEAMA** : Association Belge des Asset Managers

**CEO** : Chief Executive Officer

**CFO** : Chief Financial Officer

**DCF** : Discounted Cash Flow

**DNA** : Dépenses Non Admises

**EPRA** : European Public Real estate Association

**FSMA** : Autorité des services et marchés financiers

**IAS** : International Accounting Standards

**IFRS** : International Financial Reporting Standards

**IPO** : Initial Public Offering

**IRS** : Interest Rate Swap

**OPA** : Offre Publique d'Acquisition

**OPC** : Organisme de Placement Collectif

**VLE** : Valeur Locative Estimée

**SA** : Société Anonyme

**SCA** : Société en Commandite par Actions

**SICAFI** : Société d'Investissement à Capital Fixe Immobilière