

Jaarrekening¹

INHOUD

1. Geconsolideerde jaarrekening 2009/2010	109
1.1 Geconsolideerde resultatenrekening	109
1.2 Overzicht van de gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	110
1.3 Geconsolideerde balans	110
1.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht	112
1.5 Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen	113
1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening	114
Toelichting 1 : algemene informatie	114
Toelichting 2 : grondslagen voor financiële verslaggeving	114
Toelichting 3 : operationele segmenten	121
Toelichting 4 : huurinkomsten	124
Toelichting 5 : met verhuur verbonden kosten	124
Toelichting 6 : recuperatie van vastgoedkosten	124
Toelichting 7 : recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	124
Toelichting 8 : kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	125
Toelichting 9 : huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	125
Toelichting 10 : andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	125
Toelichting 11 : technische kosten	125
Toelichting 12 : commerciële kosten	125
Toelichting 13 : kosten en taksen van niet verhuurde goederen	125
Toelichting 14 : beheerkosten vastgoed	126
Toelichting 15 : andere vastgoedkosten	126
Toelichting 16 : algemene kosten	126
Toelichting 17 : andere operationele opbrengsten en kosten	126
Toelichting 18 : resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	126
Toelichting 19 : resultaat verkoop andere niet-financiële activa	126
Toelichting 20 : variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	127

¹ De jaarlijkse financiële verslagen, de beheersverslagen en de verslagen van de Commissaris over de boekjaren 2006/2007, 2007/2008 en 2008/2009 alsook de verslagen van de deskundigen, de tussentijdse verklaringen en de halfjaarlijkse financiële verslagen (inclusief de verslagen van de Commissaris) zijn consulteerbaar op de website van de vennootschap (www.aedifica.be). Ze kunnen verder eveneens, op eenvoudig verzoek, op de maatschappelijke zetel bekomen worden.

Toelichting 21 : financiële opbrengsten	127
Toelichting 22 : interestkosten	127
Toelichting 23 : andere financiële kosten	127
Toelichting 24 : vennootschapsbelasting	128
Toelichting 25 : exit taks	128
Toelichting 26 : resultaat per aandeel	128
Toelichting 27 : goodwill	129
Toelichting 28 : immateriële vaste activa	129
Toelichting 29 : vastgoedbeleggingen	130
Toelichting 30 : projectontwikkelingen	131
Toelichting 31 : andere materiële vaste activa	131
Toelichting 32 : financiële vaste activa en andere financiële verplichtingen	132
Toelichting 33 : indekkingsinstrumenten	134
Toelichting 34 : handelsvorderingen	134
Toelichting 35 : belastingvorderingen en andere vlottende activa	134
Toelichting 36 : kas en kasequivalenten	135
Toelichting 37 : overlopende rekeningen	135
Toelichting 38 : eigen vermogen	136
Toelichting 39 : voorzieningen	136
Toelichting 40 : financiële schulden	137
Toelichting 41 : handelsschulden en andere kortlopende schulden	137
Toelichting 42 : overlopende rekeningen	137
Toelichting 43 : personeelskosten	137
Toelichting 44 : financieel risicobeheer	138
Toelichting 45 : voorwaardelijke elementen en verplichtingen	140
Toelichting 46 : verwervingen en verkopen van vastgoedbeleggingen	144
Toelichting 47 : transacties met Bank Degroof en haar filialen	144
Toelichting 48 : relaties met verbonden partijen	145
Toelichting 49 : gebeurtenissen na balansdatum	145
Toelichting 50 : gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006	145
Toelichting 51 : lijst van dochterondernemingen, geassocieerde ondernemingen en joint ventures	146
Toelichting 52 : naleving van verplichtingen van het bevakstatuut	146
Toelichting 53 : vergoeding van de commissaris	146
1.7 Verslag van de commissaris	147
2. Verkorte statutaire jaarrekening 2009/2010	148
Verkorte statutaire resultatenrekening	148
Verkorte statutaire balans	149
Verkorte statutaire resultaatverwerking	151

1. Geconsolideerde jaarrekening

1.1 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

Jaar afgesloten op 30 juni

(x 1 000 €)

	Toelichtingen	2010	2009
I. Huurinkomsten	4	23 306	23 050
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	5	-83	-107
Netto huurresultaat		23 223	22 943
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	6	24	51
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7	759	1 313
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	8	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	9	-759	-1 313
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	10	-1 205	-1 288
Vastgoedresultaat		22 042	21 706
IX. Technische kosten	11	-658	-773
X. Commerciële kosten	12	-505	-560
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	13	-104	-177
XII. Beheerkosten vastgoed	14	-523	-544
XIII. Andere vastgoedkosten	15	-853	-771
Vastgoedkosten		-2 643	-2 825
Operationeel vastgoedresultaat		19 399	18 881
XIV. Algemene kosten	16	-2 542	-2 576
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	17	167	17
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		17 024	16 322
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	18	0	0
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	19	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	20	-1 264	-9 728
Operationeel resultaat		15 760	6 594
XIX. Financiële opbrengsten	21	227	1 333
XX. Interestkosten	22	-7 613	-7 872
XXI. Andere financiële kosten	23	-5 520	-8 900
Financieel resultaat		-12 906	-15 439
XXII. Inkomsten uit deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie		0	0
Resultaat voor belastingen		2 854	-8 845
XXIII. Vennootschapsbelasting	24	-64	-48
XXIV. Exit taks	25	0	0
Belastingen		-64	-48
Netto resultaat		2 790	-8 893
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen		0	0
Aandeelhouders van de groep		2 790	-8 893
Gewoon resultaat per aandeel (€)	26	0,60	-1,97
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	26	0,60	-1,97

1. Geconsolideerde jaarrekening

1.2 OVERZICHT VAN GEREALISEERDE EN NIET GEREALISEERDE RESULTATEN

Boekjaar afgesloten op 30 juni

(x 1.000 €)		2010	2009
I.	Nettoresultaat	2 790	-8 893
II.	Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten		
	Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-3 132	-10 621
	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-1 773	-567
	Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten*	-125	758
Gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten		-2 240	-19 323

* Verschil tussen investeringswaarde en conventionele waarde, na kosten verbonden aan de acquisities.

1.3 GECONSOLIDEERDE BALANS

Jaar afgesloten op 30 juni

(x 1 000 €)

ACTIVA		Toelichtingen	2010	2009
I.	Vaste activa			
A.	Goodwill	27	1 856	1 856
B.	Immateriële vaste activa	28	60	108
C.	Vastgoedbeleggingen	29	434 692	356 286
E.	Andere materiële vaste activa	31	1 894	1 708
F.	Financiële vaste activa	32	584	3 179
G.	Vorderingen financiële leasing		0	0
H.	Deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie		0	0
I.	Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
J.	Uitgestelde belastingen - activa		0	0
Totaal vaste activa			439 086	363 137
II.	Vlottende activa			
A.	Activa bestemd voor verkoop		0	0
B.	Financiële vlottende activa		0	0
C.	Vorderingen financiële leasing		0	0
D.	Handelsvorderingen	34	1 529	1 086
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	35	1 785	2 874
F.	Kas en kasequivalenten	36	880	952
G.	Overlopende rekeningen	37	480	393
Totaal vlottende activa			4 674	5 305
TOTAAL ACTIVA			443 760	368 442

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		Toelichtingen	2010	2009
EIGEN VERMOGEN				
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap			
A.	Kapitaal	38	126 820	108 430
B.	Uitgiftepremies		18 028	18 028
C.	Eigen aandelen		-135	-144
D.	Reserves		53 368	69 962
E.	Resultaat*		2 790	-8 893
F.	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-10 859	-9 085
G.	Variaties in de reële waarden van financiële activa en passiva		-9 252	-5 584
H.	Wisselkoersverschillen		0	0
	Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		180 760	172 714
II.	Minderheidsbelangen		0	1
TOTAAL EIGEN VERMOGEN			180 760	172 715
VERPLICHTINGEN				
I.	Langlopende verplichtingen			
A.	Voorzieningen	39	0	0
B.	Langlopende financiële schulden			
	a. Kredietinstellingen	40	230 325	176 285
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	32	21 838	13 538
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen		0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen		0	0
	Totaal langlopende verplichtingen		252 163	189 823
II.	Kortlopende verplichtingen			
A.	Voorzieningen	39	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden			
	a. Kredietinstellingen	40	0	0
	b. Financiële leasing	40	0	0
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden			
	a. Exit taks	41	1 049	429
	b. Andere	41	7 985	3 588
E.	Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F.	Overlopende rekeningen	42	1 803	1 887
	Totaal kortlopende verplichtingen		10 837	5 904
TOTAAL VERPLICHTINGEN			263 000	195 727
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			443 760	368 442

* De uitsplitsing tussen het resultaat van het boekjaar en overgedragen resultaten van vorige boekjaren is voorgesteld in het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen.

1. Geconsolideerde jaarrekening

1.4 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Jaar afgesloten op 30 juni

(x 1 000 €)

KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN	2010	2009
Netto resultaat	2 790	-8 893
Minderheidsbelangen	0	0
Belastingen	64	48
Afschrijvingen	355	319
Waardeverminderingen	71	95
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van projectontwikkelingen (+/-)	1 264	9 728
Gerealiseerde netto meerwaarden	0	0
Financieel resultaat	12 906	15 439
Variaties in handelsvorderingen (+/-)	-515	-467
Variaties in belastingvorderingen en andere vlottende activa (+/-)	37	546
Variaties in overlopende rekeningen (activa) (+/-)	-87	294
Variaties in handelsschulden en andere kortlopende schulden (behalve exit taks) (+/-)	2 236	303
Variaties in overlopende rekeningen (passiva) (+/-)	-112	426
Kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten	19 009	17 838
Betaalde belastingen	-47	-54
Netto kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten	18 962	17 784
KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN	2010	2009
Aanschaffingen van immateriële vaste activa	-15	-13
Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen in exploitatie	-26 266	-7 398
Aanschaffingen van materiële vaste activa	-478	-80
Aanschaffingen van projectontwikkelingen	-6 469	-2 446
Verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Netto variatie van niet vlottende vorderingen	2 625	1 200
Netto investeringen in overige vaste activa	0	0
Netto kasstroom uit de investeringsactiviteiten	-30 603	-8 737
KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN	2010	2009
Kapitaalsverhoging, na aftrek van de kosten	0	0
Verkoop van eigen aandelen	9	0
Dividend van het voorbije boekjaar	-8 114	-7 471
Netto variatie van bankkredietlijnen	54 040	14 312
Netto variatie van de andere leningen	0	0
Netto betaalde financiële lasten	-7 768	-6 968
Terugbetaling van financiële schulden van verworven vennootschappen	-27 352	-2 527
Terugbetaling van behoefte aan bedrijfskapitaal van verworven vennootschappen	754	-5 814
Netto kasstroom uit de financieringsactiviteiten	11 569	-8 468
TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE	2010	2009
Totale kasstroom van de periode	-72	579
RECONCILIATIE MET DE BALANS	2010	2009
Kas- en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar	952	373
Totale kasstroom van de periode	-72	579
Kas- en kasequivalenten op het einde van het boekjaar	880	952

1.5 GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

Jaar afgesloten op 30 juni

(x 1 000 €)

	2008	Kapitaalverhoging in speciën	Kapitaalverhoging door inbreng in natura en fusies	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Impact van toevoegingen aan de portefeuille	Resultaat van het boekjaar	Verwerking van het resultaat	Andere	2009
Kapitaal	102 830	0	5 600	0	0	0	0	0	108 430
Uitgiftepremies	18 028	0	0	0	0	0	0	0	18 028
Eigen aandelen	-144	0	0	0	0	0	0	0	-144
Reserves									
Wettelijke	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Onbeschikbare	144	0	0	0	0	0	0	0	144
Belastingvrije	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Beschikbare	61 926	0	0	0	758	0	7 134	0	69 818
Resultaat									
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	14 605	0	0	0	0	-8 893	-14 605	0	-8 893
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-8 518	0	0	0	-567	0	0	0	-9 085
Variaties in de reële waarden van financiële activa en passiva									
Op indekkingsinstrumenten	5 037	0	0	0	0	0	0	-10 621	-5 584
Subtotaal	193 908	0	5 600	0	191	-8 893	-7 471	-10 621	172 714
Minderheidsbelangen	1	0	0	0	0	0	0	0	1
TOTAAL	193 909	0	5 600	0	191	-8 893	-7 471	-10 621	172 715

	2009	Kapitaalverhoging in speciën	Kapitaalverhoging door inbreng in natura en fusies	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Impact van toevoegingen aan de portefeuille	Resultaat van het boekjaar	Verwerking van het resultaat	Andere	2010
Kapitaal	108 430	0	18 389	0	0	0	0	1	126 820
Uitgiftepremies	18 028	0	0	0	0	0	0	0	18 028
Eigen aandelen	-144	0	0	9	0	0	0	0	-135
Reserves									
Wettelijke	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Onbeschikbare	144	0	0	-9	0	0	0	0	135
Belastingvrije	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Beschikbare	69 818	0	0	9	-125	0	-16 471	2	53 233
Resultaat									
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	-8 893	0	0	0	0	2 790	8 893	0	2 790
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-9 085	0	0	0	-1 773	0	0	-1	-10 859
Variaties in de reële waarden van financiële activa en passiva									
Op indekkingsinstrumenten	-5 584	0	0	0	0	0	-536	-3 132	-9 252
Subtotaal	172 714	0	18 389	9	-1 898	2 790	-8 114	-3 130	180 760
Minderheidsbelangen	1	0	0	0	0	0	0	-1	0
TOTAAL	172 715	0	18 389	9	-1 898	2 790	-8 114	-3 131	180 760

1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

Toelichting 1 : Algemene informatie

Aedifica NV (in het jaarverslag "de vennootschap" of "de moedermaatschappij" genoemd) is een openbare vastgoedbevak (vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal) naar Belgisch recht en is als naamloze vennootschap opgericht. De voornaamste aandeelhouders worden in toelichting 38 van dit jaarverslag opgesomd. De maatschappelijke zetel van de vennootschap is op volgend adres gevestigd : Louizalaan 331-333, B-1050 Brussel.

Aedifica is de voornaamste Belgische vennootschap die investeert in residentieel vastgoed. Haar strategie bestaat erin een evenwichtige portefeuille op te bouwen waarbij stabiele inkomsten samengaan met een aanzienlijk meerwaardepotentieel.

Om dit doel te bereiken, diversifieert Aedifica (en haar dochterondernemingen, die samen "de groep" vormen) haar investeringen in het residentiële vastgoed.

Aedifica legt zich toe op :

- residentiële of gemengde gebouwen met klassieke huurcontracten in de Belgische steden ;
- gebouwen met gemeubelde appartementen in het centrum van Brussel die worden verhuurd op basis van huurcontracten van kortere duur ;
- rusthuizen met huurovereenkomsten van zeer lange duur;
- niet strategische activa (hotels en andere gebouwen);

Aedifica investeert :

- in bestaande reeds verhuurde gebouwen ;
- en in projecten in toekomstige staat van afwerking met grote toegevoegde waarde.

De aandelen van de vennootschap zijn sinds oktober 2006 genoteerd op Euronext Brussels (continuumarkt).

De geconsolideerde jaarrekening werd voor publicatie door de raad van bestuur op 3 september 2010 goedgekeurd. De aandeelhouders van de vennootschap hebben de mogelijkheid de geconsolideerde jaarrekening na publicatie te wijzigen op de jaarlijkse Algemene Vergadering van de aandeelhouders, die op 12 oktober 2010 zal plaatsvinden.

Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving

Toelichting 2.1 : Grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening dekt de periode van 12 maanden afgesloten op 30 juni 2010. Ze is opgesteld volgens de "International Financial Reporting Standards" ("IFRS") en de bijhorende "International Financial Reporting Interpretations Committee" ("IFRIC") interpretaties gepubliceerd en van kracht op 30 juni 2010 die werden goedgekeurd door de Europese Unie ("EU"). Ze komen overeen met de normen en interpretaties gepubliceerd door de "International Accounting Standards Board" ("IASB") die van kracht zijn op 30 juni 2010, omdat de elementen uit de IAS-norm 39 verworpen door de EU niet relevant zijn voor de groep. De jaarrekening is ook opgesteld in overeenstemming met de Koninklijke besluiten mbt vastgoedbevaks (10 april 1995, 10 juni 2001 en 21 juni 2006).

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in euro en is in duizenden euro's voorgesteld.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met het principe van de historische kost met uitzondering van de volgende categorieën van activa en passiva die tegen reële waarde gewaardeerd zijn : vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop, financiële activa bestemd voor verkoop en indekkinginstrumenten (in het bijzonder derivaten).

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld op basis van het toerekeningsbeginsel en op basis van de continuïteit van de bedrijfsactiviteiten in een voorzienbare tijdshorizon.

In het kader van de opstelling van haar geconsolideerde jaarrekening moet de vennootschap bepaalde significante oordelen formuleren in toepassing van de boekhoudprincipes (zoals bijvoorbeeld over de classificatie van huurcontracten, de identificatie van de bedrijfscombinaties en de berekening van de uitgestelde belastingen) en tot bepaalde schattingen overgaan (onder meer in de herziening van de boekwaarde van de goodwill). Om deze hypothesen te formuleren mag het management zich baseren op zijn ervaring, de bijstand van derden (onder andere vastgoedexperts) en andere pertinente factoren. De reële resultaten kunnen verschillen van deze schattingen. Indien nodig worden deze laatste regelmatig herzien en bijgevolg gewijzigd.

Een samenvatting van de specifieke grondslagen voor de financiële verslaggeving wordt gegeven in toelichting 2.2. De volgende nieuwe normen, nieuwe wijzigingen en nieuwe interpretaties zijn verplicht van toepassing voor de groep sinds 1 juli 2009, maar hadden geen impact op de huidige geconsolideerde jaarrekening:

- IFRS-norm 3 "Bedrijfscombinaties" en een gewijzigde versie van IAS 27 "Geconsolideerde jaarrekening en enkelvoudige jaarrekening";
- IFRIC-interpretatie 15 "Contracten voor de bouw van vastgoed";
- IFRIC-interpretatie 16 "Afdekking van een netto-investering in een buitenlandse activiteit";
- IFRIC-interpretatie 17 "Uitkeringen van activa in natura aan eigenaars";
- IFRIC-interpretatie 18 "Overdracht van activa van klanten";
- Wijziging van de IAS-norm 23 "Financieringskosten";
- Wijziging van de norm IFRS 2 "Op aandelen gebaseerde betalingen : Vesting Conditions and Cancellations";
- Wijzigingen van de de normen IAS 32 en IAS 1 "Puttable financiële instrumenten en verplichtingen die ontstaan bij liquidatie";
- Verbetering van 19 IFRS normen die op 22 mei 2008 gepubliceerd zijn (op de 20 verbeterde normen was enkel de norm IAS 40 pertinent voor Aedifica – zie hieronder);
- Wijzigingen van de normen IFRS 1 en IAS 27 "Kostprijs van een investering in een dochteronderneming, een entiteit waarvoor gezamenlijk de zeggenschap wordt uitgeoefend of een geassocieerde deelneming";
- Wijziging van de IAS-norm 39 "Financiële instrumenten: opname en waardering : In aanmerking komende gehedgede items";
- Wijziging van de IAS-norm 39 "Herclassificatie van financiële activa – Ingangsdatum en overgang";
- Wijziging van de IFRIC-interpretatie 9 en de IAS-norm 39 "In contracten besloten derivaten";
- Verbetering van 2 IFRS-normen en 2 IFRIC-interpretaties die op 16 april 2009 gepubliceerd werd.

De nieuwe normen en nieuwe wijzigingen hieronder zijn verplicht van toepassing voor de groep sinds 1 juli 2009, en hebben een invloed gehad op de geconsolideerde jaarrekening:

- Wijziging van de IAS-norm 1 « Voorstelling van de jaarrekeningen » (deze wijziging heeft gezorgd voor de toevoeging van het overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten in de huidige geconsolideerde jaarrekening, na de geconsolideerde resultatenrekening) ;
- Wijziging van de IAS-norm 40 « Vastgoedbeleggingen » die op 22 mei 2008 gepubliceerd is (deze wijziging heeft geleid tot de fusie van de rubrieken « I.C. Vastgoedbeleggingen » en « I.D. Projectontwikkelingen » van de balans. Voortaan bestaat enkel de rubriek « I.C. Vastgoedbeleggingen ». Aedifica maakt binnen de rubriek « I.C. Vastgoedbeleggingen » het onderscheid tussen enerzijds de vastgoedbeleggingen in exploitatie en anderzijds de projectontwikkelingen) ;
- IFRS-norm 8 « Operationele segmenten » (deze nieuwe norm, die de IAS-norm 14 vervangt, heeft geen andere impact op de geconsolideerde jaarekening gehad dan de aanpassing van de vermeldingen in toelichting 3) ;
- Wijziging van de IFRS-norm 7 « Financiële instrumenten: informatieverstopping » (deze nieuwe norm, die de IAS-norm 14 vervolledigt, heeft geen andere impact op de geconsolideerde jaarekening gehad dan een verdieping van de vermeldingen in toelichting 33).

Bepaalde nieuwe normen, wijzigingen en interpretaties van bestaande normen werden gepubliceerd, en zullen verplicht toepasbaar zijn op de boekjaren die op of na 1 juli 2010 beginnen. Deze wijzigingen die de groep niet vervroegd heeft toegepast, zijn de volgende :

- Verbetering van 10 IFRS-normen en van 2 IFRIC interpretaties die op 16 april 2009 gepubliceerd werd (gedeeltelijk toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2010) ;
- Wijziging van de IFRS-norm 2 « Op aandelen gebaseerde betalingen » (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2010) ;
- Wijziging van de IFRS-norm 1 «Beperkte vrijstelling van eerste toepassers van de verplichting om door IFRS 7 vereiste vergelijkende informatie te verschaffen » (niet toepasbaar voor Aedifica) ;
- Wijziging van de IFRS-norm 1 «Additionele vrijstellingen voor eerste toepassers » (niet toepasbaar voor Aedifica) ;
- Wijziging van de IAS-norm 32 « Classificatie van claimemissies » (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2010) ;
- Nieuwe IFRS-norm 9 « Financial Instruments » (toepasbaar op 1 juli 2013, afhankelijk van de goedkeuring door de EU) ;
- Wijziging van de IFRIC-interpretatie 14 « Prepayments of a Minimum Funding Requirement » (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2011, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Nieuwe IFRIC-interpretatie 19 « Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments » (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2010, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Wijziging van de IAS-norm 24 « Related Party Disclosures » (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2011, afhankelijk van de goedkeuring door de EU) ;
- Verbetering van 6 IFRS-normen en 1 interpretatie die in mei 2010 gepubliceerd zijn (gedeeltelijk toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2010, en gedeeltelijk later, afhankelijk van de goedkeuring door de);

De groep bepaalt momenteel wat de gevolgen van de invoering van de hierboven vermelde wijzigingen zouden kunnen zijn.

Toelichting 2.2 : Samenvatting van de specifieke grondslagen voor de financiële verslaggeving

De belangrijkste grondslagen toegepast in de voorbereiding van de geconsolideerde jaarrekening worden hieronder beschreven. Die grondslagen werden op constante wijze op alle voorgestelde boekjaren toegepast, tenzij anders aangegeven.

De nummering van de paragrafen hieronder is dezelfde als de rubrieken van de balans en de resultatenrekening.

Consolidatie : principes – dochterondernemingen

Alle entiteiten waarin Aedifica rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan de helft van de stemrechten bezit of de controlebevoegdheid over de exploitatie heeft, worden als dochterondernemingen beschouwd en worden in de consolidatie opgenomen. In overeenstemming met IAS 27 worden de dochterondernemingen in de consolidatie opgenomen zodra de controle is verworven en worden uit de consolidatie weggelaten zodra de controle wegvalt. Alle transacties, de rekeningensaldi, met inbegrip van de niet-gerealiseerde resultaten tussen vennootschappen van de groep, worden uitgesloten.

I.A. Goodwill

Bedrijfscombinaties worden verwerkt door de overnamemethode toe te passen. Het surplus van de kostprijs van de bedrijfscombinatie ten opzichte van het belang van de overnemende partij in de netto reële waarde van de identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen, opgenomen overeenkomstig IFRS 3, vormt een goodwill en wordt opgenomen als een actief. Indien dit surplus negatief is, wordt het onmiddellijk in de resultatenrekening opgenomen. Na de eerste opname wordt goodwill gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met eventuele gecumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen.

I.B. Immateriële vaste activa

Alle immateriële vaste activa boven 1 k€ worden geactiveerd en afgeschreven volgens de lineaire methode tegen een jaarlijks percentage van 25 à 33%. Voor alle investeringen van minder dan 1 k€ worden de bedragen rechtstreeks in de resultatenrekening geboekt.

I.C. Vastgoedbeleggingen

I.C.1. Oorspronkelijke boeking

I.C.1.1. Aanschaffingswaarde

Wanneer een onroerend goed onder bezwarende titel wordt verkregen, of door inbreng in natura van een gebouw tegen de uitgifte van nieuwe aandelen, via fusie door overneming van een vastgoedmaatschappij of via partiële splitsing, worden de aktekosten, de audit- en de raadplegingkosten, de wederbeleggingsvergoedingen, de handlichtingkosten van de financieringen van de overgenomen vennootschappen en andere kosten verbonden aan de operatie, beschouwd als deel uitmakend van de aankoopprijs en worden geactiveerd.

I.C.1.2. De reële waarde

De onroerende goederen in portefeuille, of die in de portefeuille worden opgenomen door aankoop onder bezwarende titel of door inbreng, worden door de experts tegen reële waarde gewaardeerd.

De reële waarde voor vastgoedbeleggingen wordt als volgt berekend :

- Gebouwen met een investeringswaarde boven 2,5 miljoen € :
De reële waarde = investeringswaarde / (1+ gemiddeld percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA)
- Gebouwen met een investeringswaarde lager dan 2,5 miljoen € :
 1. wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw per appartement kan worden verkocht, wordt de reële waarde bepaald als de laagste waarde tussen de investeringswaarde per stuk / (1+ % van de mutatiekosten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen) en de investeringswaarde / (1+ gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA) ;
 2. wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw niet per appartement kan worden verkocht, is de reële waarde gelijk aan de investeringswaarde / (1+% van de mutatierechten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen).

Het gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA wordt jaarlijks herzien en indien nodig aangepast per drempel van 0,5%. De vastgoedexperten bevestigen dit gekozen aftrekpercentage in hun periodieke verslagen aan de aandeelhouders.

I.C.1.3. Verwerking van de verschillen bij de opname in portefeuille

Indien naar aanleiding van een hierboven vermelde transactie, uit de waardering van de onroerende goederen door de expert een investeringswaarde resulteert die verschilt van de aanschaffingswaarde, zoals bepaald in onderdeel I.C.II, wordt het verschil, na aftrek van de exit taks rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt : het negatieve verschil tussen reële waarde en investeringswaarde op de lijn "F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en- kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" en het saldo op de lijn "D. Reserves" (en in het bijzonder op de lijn "beschikbare reserves" in het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen).

I.C.2. Boeking van de werken (latere uitgaven)

De werken aan gebouwen die ten laste zijn van Aedifica, worden boekhoudkundig op twee verschillende manieren verwerkt naargelang van hun aard. De uitgaven voor onderhouds- en herstellingswerken die geen bijkomende functionaliteit toevoegen noch het niveau van comfort in het gebouw verbeteren, worden in de courante kosten van het boekjaar geboekt, dit wil zeggen in mindering van het nettoresultaat uit de gewone bedrijfsvoering. De kosten in verband met 2 soorten werken worden daarentegen geactiveerd:

1. Zware renovaties : deze komen normaal om de 25 à 35 jaar voor en vergen een nagenoeg volledige reconstructie van het gebouw met, meestal, een hergebruik van de bestaande ruwbouw en de toepassing van de modernste bouwtechnieken. Na afloop van een dergelijke zware renovatie, kan het gebouw als nieuw worden beschouwd en wordt het ook zo in de voorstelling van de vastgoedportefeuille opgenomen.
2. Inrichtingswerken : het gaat om occasionele werken die een functionaliteit aan het gebouw toevoegen of het comfortniveau aanzienlijk verbeteren en die een verhoging van de huur, en dus van de geschatte verhuurwaarde, mogelijk maken.

De kosten voor deze werken worden eveneens geactiveerd, omdat en in de mate dat de expert normaal de impact ervan op de waarde van het gebouw erkent. De kosten die kunnen worden geactiveerd, hebben betrekking op de materialen, de aannemingswerken, de

technische studies en de erelonen van de architect (tot 30 juni 2007 werden enkel de externe architectkosten geactiveerd ; sinds 1 juli 2007 worden de externe en de interne architectkosten geactiveerd). Indien deze waarde afwijkt van de reële waarde, wordt het verschil in de resultatenrekening geboekt (kosten).

Voor projecten die meer dan 1 jaar in beslag nemen, worden de tussentijdse interesten gekapitaliseerd.

I.C.3. Latere waarderungen of waarderungen bij een effectenoperatie van de vastgoedbevak

I.C.3.1. Afschrijvingen

Overeenkomstig IAS 40 past Aedifica het model van de reële waarde toe en boekt dus geen afschrijvingen op de gebouwen, op de zakelijke rechten op gebouwen noch op de in financiële leasing aan de vennootschap gegeven onroerende goederen.

I.C.3.2. Bij een effectenoperatie van de vastgoedbevak

De onroerende goederen van Aedifica of van een van de vastgoedmaatschappijen waarover de bevak de controle heeft, worden door de experts gewaardeerd telkens wanneer Aedifica overgaat tot de uitgifte van aandelen, de opname van de aandelen in de notering aanvraagt of ze anders dan ter beurse inkoop. De uitgifte- of inkoopprijs wordt op deze waardering gebaseerd. Aedifica is niet gebonden door deze waardering, maar wanneer de waardering lager is dan de uitgifte- of inkoopprijs, moet de bevak hiervan de reden verantwoorden (in het kader van een bijzonder rapport).

Er is evenwel geen nieuwe waardering nodig wanneer aandelen worden uitgegeven binnen 3 maanden na de laatste waardering van de betrokken onroerende goederen en voor zover de experts bevestigen dat de algemene economische situatie en de staat van deze onroerende goederen geen nieuwe waardering vereisen.

I.C.3.3. De waardering per kwartaal

Aan het einde van elk van de eerste 3 kwartalen van het boekjaar werkt de expert de berekening van de reële waarde bij op basis van de evolutie van de markt en de eigen kenmerken van de betrokken onroerende goederen. Deze actualisering wordt gebouwd per gebouw uitgevoerd en heeft betrekking op het geheel van de portefeuille van de onroerende goederen van Aedifica of, eventueel, van een vastgoedmaatschappij waarover zij de controle heeft.

I.C.3.4. Jaarlijkse waardering

Aan het einde van elk boekjaar geeft een expert een nauwkeurige waardering van volgende elementen van de vaste activa :

- de onroerende goederen, de onroerende goederen door bestemming en de zakelijke rechten op onroerende goederen van Aedifica of, eventueel, van een patrimoniumvennootschap waarover Aedifica de controle heeft ;
- de optierechten op de onroerende goederen van Aedifica of, eventueel, van een patrimoniumvennootschap die door Aedifica wordt gecontroleerd, alsook de onroerende goederen waarop deze rechten betrekking hebben ;
- de rechten voortvloeiend uit de contracten op basis waarvan een of meer goederen in onroerende leasing aan Aedifica of, eventueel, aan een door Aedifica gecontroleerde patrimoniumvennootschap, wordt of worden toevertrouwd, evenals het onderliggende goed.

Deze waarderungen zijn voor Aedifica dwingend wat de opstelling van de jaarrekening betreft. De boekwaarde van de onroerende goederen opgenomen in de jaarrekening komt dus overeen met de reële waarde waartegen die goederen door de vastgoedexpert van Aedifica werden gewaardeerd.

I.C.3.5. Boeking van de variaties van de reële waarde

De variaties van de reële waarde van de onroerende goederen, zoals door de expert vastgesteld, worden uitgedrukt telkens wanneer de inventaris wordt opgemaakt. Zij worden in het resultaat op de portefeuille van het boekjaar geboekt.

I.C.4. Realisatie van de activa

Bij de realisatie van de vaste activa worden de gerealiseerde meerwaarden in het resultaat van het boekjaar geboekt onder de rubriek "resultaat op de portefeuille" en bij de resultaatverwerking aan de beschikbare reserves toegevoegd.

I.C.5. Vastgoed voor eigen gebruik

Bij de herclassificatie van een vastgoedbelegging naar vastgoed voor eigen gebruik als materieel vast actief wordt de kostprijs gelijk gesteld aan de reële waarde op de datum van de herclassificatie. Indien de entiteit slechts een beperkt deel van het vastgoed zelf gebruikt, wordt dit geheel tegen reële waarde gewaardeerd als een vastgoedbelegging.

I.C.6. Projectontwikkelingen

De onroerende goederen waaraan bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken worden uitgevoerd en die als grondslag gebruikt worden voor projectontwikkelingen worden volgens de vordering der werken gewaardeerd tegen hun aanschaffingswaarde, met inbegrip van de registratierechten, niet-aftrekbare BTW alsook de indirecte kosten : tussentijdse interesten, bouwplaatsverzekering, erelonen van advocaten, architecten en andere kosten voor technisch advies en andere. Indien deze waarde verschillend is van de reële waarde die door de onafhankelijke vastgoeddeskundige wordt geschat, wordt het verschil op de resultatenrekening geboekt om de boekwaarde van de betreffende projectontwikkeling terug te brengen op zijn reële waarde. De kosten van de studiefase van de bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken worden aan hun aanschaffingswaarde gewaardeerd.

I.E. Andere materiële vaste activa

De materiële vaste activa die geen onroerende goederen zijn en waarvan de levensduur in de tijd is beperkt, worden geboekt tegen hun aanschaffingswaarde. De methode van waardering per bestanddeel is niet van toepassing (verwaarloosbare belangrijkheid). Men past de lineaire afschrijving toe, pro rata temporis. Indien het boekjaar betrekking heeft op minder of meer dan 12 maanden, worden de afschrijvingen pro rata temporis berekend. De restwaarden worden als verwaarloosbaar beschouwd en bijgevolg worden de afschrijvingen tegen 100% van de aanschaffingswaarde doorgevoerd.

Volgende percentages zijn van toepassing :

- Installaties, machines en uitrusting : 20%
- Meubilair van de bemeubelde woonruimtes : tussen 10% en 20%
- Ander meubilair en rollend materieel : 25%
- Informaticamateriaal : 33%

Aankopen voor een eenheidsbedrag lager dan 2,5 k€ worden als kosten in resultaat genomen.

I.F. Financiële vaste activa

I.F.1. Indekkingsinstrumenten

Veranderingen in de reële waarde van derivaten die beschouwd worden als een dekking van toekomstige thesauriestromen (verbonden met een specifiek risico afkomstig van opgenomen activa of passiva, een vaste verbintenis, of een operatie die zeer waarschijnlijk zal plaatsvinden) en waarvan de dekking effectief is, worden onmiddellijk geboekt in het eigen vermogen (rubriek G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) en elk niet effectief ingedeekt deel wordt geboekt in de resultatenrekening. De indekkingsinstrumenten die niet aan de criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting voldoen, worden in de balans aan hun reële waarde opgenomen ; de variatie van hun reële waarde wordt rechtstreeks in de resultatenrekening opgenomen.

De indekkingsinstrumenten met een negatieve reële waarde volgen dezelfde regels.

I.F.2. Andere financiële vaste activa

De financiële activa bestemd voor verkoop worden gewaardeerd tegen de reële waarde (marktwaarde of, indien dit niet mogelijk is, de aanschaffingswaarde). De wijzigingen van de reële waarde worden geboekt onder de hierboven genoemde rubriek G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva. Vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

II.A. Activa bestemd voor verkoop

De onroerende goederen die niet als strategisch worden beschouwd en die zullen worden verkocht, worden geboekt onder de rubriek II.A. Zij worden gewaardeerd tegen hun reële waarde.

II.C/D/E. Vorderingen

Vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Bijzondere waardevermindervingsverliezen worden in voorkomende gevallen geboekt, wanneer de insolventie is bewezen.

II.G. Overlopende rekeningen

De kosten opgelopen tijdens het boekjaar en geheel of gedeeltelijk toe te rekenen aan het volgende boekjaar, worden geboekt in de overlopende rekeningen op basis van een evenredigheidsregel. De inkomsten en fracties van inkomsten ontvangen in de loop van een of meerdere volgende boekjaren, maar die betrekking hebben op het betrokken boekjaar, worden voor de som mbt het betrokken boekjaar geboekt.

I.A. en II.A. Voorzieningen

Een voorziening wordt geboekt in de balans wanneer de groep een in rechte afdwingbare verplichting of feitelijke verplichting heeft naar aanleiding van een gebeurtenis uit het verleden, en waarbij het waarschijnlijk is dat er een uitgaande kasstroom vereist zal zijn om aan de verplichting te voldoen. Voorzieningen worden bepaald door de verwachte toekomstige kasstromen aan de markttrent te actualiseren en zullen desgevallend het specifieke risico gelinkt aan de verplichting weerspiegelen.

II. B/D/E. Schulden

De schulden worden uitgedrukt tegen hun geamortiseerde kostprijs op de datum van afsluiting van het boekjaar. De schulden in vreemde valuta worden bij de afsluiting op de balansdatum in euro omgezet.

II.F. Overlopende rekeningen

De schadevergoedingen die door een huurder worden gestort wegens het verbreken van zijn huurcontract, worden over de tijd gespreid op het resterende aantal maanden voor zover het betreffende onroerend goed voor deze periode niet verhuurd is. Indien het onroerend goed toch opnieuw wordt verhuurd, wordt de schadevergoeding wegens huurcontractbreuk opgenomen in het resultaat van de periode waarbinnen de schadevergoedingen zijn ontstaan of, in geval van een nieuwe verhuring in de loop van een latere periode, voor het resterende deel op het ogenblik van de nieuwe verhuring. Deze vergoedingen worden alleen over de tijd gespreid indien het bedrag ervan hoger is dan 50 k€. De betaalde schadevergoedingen worden uitsluitend in resultaat genomen nadat het verhuurde gebouw volledig terug in orde is gebracht. Tot dan worden de gestorte schadevergoedingen en de herstellingskosten geboekt in de overlopende rekeningen.

I. tot XV. Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille

Het is de bedoeling van de rubrieken I tot XV om het operationeel resultaat weer te geven zoals dit is gerealiseerd door het beheer van de portefeuille van verhuurde goederen, met inbegrip van de algemene kosten van de vennootschap.

XVI. tot XVIII. Resultaat op de portefeuille

Het is de bedoeling van de rubrieken XVI tot XVIII om alle boekhoudkundige transacties en verrichtingen met betrekking tot de waarde van de portefeuille in de resultatenrekening weer te geven.

- Gerealiseerde meer- en minwaarden : De gerealiseerde meer- en minwaarden worden weergegeven in de rubriek resultaat verkoop vastgoedbeleggingen.
- Niet-gerealiseerde meer- en minwaarden (waardering tegen de reële waarde) : De schommelingen van de reële waarde van de portefeuille zijn volledig opgenomen in de resultatenrekening onder de rubriek 'variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen'.
- Commissies betaald aan vastgoedagenten en andere transactiekosten : De commissies in verband met de verkoop van gebouwen worden afgetrokken van de verkregen prijs ter bepaling van de gerealiseerde meer- of minwaarde die in het resultaat op de portefeuille verschijnt.

Verbintenissen en verhalen

De raad van bestuur waardeert de verbintenissen en verhalen tegen de nominale waarde van de juridische verbintenis zoals die in het contract voorkomt; bij gebrek aan nominale waarde of voor de grensgevallen, worden zij pro memoria vermeld.

Groepsverzekeringen

De contracten die Aedifica heeft afgesloten in het kader van de groepsverzekering zijn van het type "toegezegde bijdrage" en brengen in de toekomst geen bijkomende verplichtingen mee.

Toelichting 3 : Operationele segmenten

Toelichting 3.1 : Voor te stellen segmenten

De volgende operationele segmenten werden geïdentificeerd in toepassing van de IRFS-norm 8 (die de IAS-norm 14 vervangt sinds 1 juli 2009):

- Residentiële of gemengde gebouwen : het betreft in steden gelegen gemengde en residentiële gebouwen die worden verhuurd. Gelijkvloerse handelspanden en kantoorruimten zijn in de cijfers begrepen; ze worden als extra rendement beschouwd voor de niet-gemeubelde residentiële ruimten.
- Gebouwen met gemeubelde appartementen : het betreft gemeubelde appartementen op toplocaties in Brussel, hoofdstad van Europa. Ze zijn bestemd voor een internationaal cliënteel. De duur van de huurovereenkomst is van relatief korte duur. Gelijkvloerse handelsruimten en kantoorruimten zijn in de cijfers begrepen; ze worden als extra rendement beschouwd voor de residentiële gemeubelde ruimten.
- Huisvesting voor senioren: het betreft rusthuizen en serviceflatgebouwen, met huurovereenkomsten op zeer lange termijn die een «tripe net» rendement opleveren (hetgeen de afwezigheid van beheerskosten verklaart).
- Hotels en andere: het betreft voornamelijk hotels, met huurovereenkomsten op zeer lange termijn die een «tripe net» rendement opleveren.

Die segmentatie is consistent met de organisatorische structuur van de groep en de interne rapportering bestemd voor de hoogst geplaatste functionaris die belangrijke operationele beslissingen neemt, zoals gedefinieerd door IFRS 8. De boekhoudkundige methoden in toelichting 2 worden gebruikt voor de interne rapportering, en dus ook voor de segmentaire rapportering hieronder.

Alle producten zijn afkomstig van externe klanten die toegewezen zijn aan het land van verblijf (België) van de bevak, en alle vaste activa zijn gelegen in het land van verblijf van de bevak.

Alle groepsentiteiten die zich onder dezelfde controle bevinden, worden als éénzelfde klant beschouwd volgens IFRS 8, de opbrengsten afkomstig van transacties met deze klanten, moeten vermeld worden indien ze 10% van de opbrengsten van de entiteit overschrijden. Dit betreft de negen rustoorden die uitgebraat worden door Château Chenois Gestion BVBA, New Philip NV en Medibelge NV, waarvan de huren 26% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2009/2010 voorstellen (voorgesteld in het segment van de « huisvesting voor senioren »), alsook de tien rustoorden die door de groep SLG worden uitgebraat, waarvan de huren 13% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2009/2010 voorstellen (voorgesteld in het segment van de « huisvesting voor senioren »). De vergelijkbare percentages voor het vorige boekjaar bedragen respectievelijk 26% en 10%. De vermelde huren vertegenwoordigen de omzet van de bevak over het boekjaar en verschillen van de contractuele huurgelden (die de situatie voorstelt op het tijdstip van afsluiting van een boekjaar) op basis waarvan de analyses in het vastgoedverslag van het huidige jaarlijks financieel verslag uitgevoerd zijn (zie met name sectie 3.7 en 3.8 van het vastgoedverslag).

Toelichting 3.2 : gesegmenteerde informatie

		2010						
		Niet gemeubeld	Gemeubeld	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	Totaal
SECTORAAL RESULTAAT								
I.	Externe huurinkomsten	6 288	4 161	10 552	2 382	0	-77	23 306
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-56	-24	0	-3	0	0	-83
Netto huurresultaat		6 232	4 137	10 552	2 379	0	-77	23 223
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	24	0	0	0	0	0	24
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	589	16	105	49	0	0	759
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-589	-16	-105	-49	0	0	-759
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-62	-1 140	0	-1	-2	0	-1 205
Vastgoedresultaat		6 194	2 997	10 552	2 378	-2	-77	22 042
IX.	Technische kosten	-363	-241	0	-7	-47	0	-658
X.	Commerciële kosten	-291	-213	0	-1	0	0	-505
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-94	0	0	-10	0	0	-104
XII.	Beheerkosten vastgoed	-217	-304	0	-2	0	0	-523
XIII.	Andere vastgoedkosten	-396	-443	0	-3	-11	0	-853
Vastgoedkosten		-1 361	-1 201	0	-23	-58	0	-2 643
Operationeel vastgoedresultaat		4 833	1 796	10 552	2 355	-60	-77	19 399
XIV.	Algemene kosten	-83	-14	0	-1	-2 521	77	-2 542
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	42	24	0	2	99	0	167
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		4 792	1 806	10 552	2 356	-2 482	0	17 024
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN								
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		112 919	47 075	204 958	58 088	-	-	423 040
Projectontwikkelingen		-	-	-	-	11 652	-	11 652
Vastgoedbeleggingen								434 692
Andere activa		-	-	-	-	9 068	-	9 068
Totaal activa								443 760
SEGMENTAIRE AFSCHRIJVINGEN		-43	-278	0	0	-34	0	-355
SECTORALE INVESTERINGEN								
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		0	7 296	41 690	23 416	-	-	72 402
Projectontwikkelingen		-	-	-	-	2 910	-	2 910
Vastgoedbeleggingen		0	7 296	41 690	23 416	2 910	0	75 312

Toelichting 3.2 : gesegmenteerde informatie

		2009						
		Niet ge- meubeld	Gemeubeld	Huisves- ting voor senioren	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen seg- menten	Totaal
SECTORAAL RESULTAAT								
I.	Externe huurinkomsten	6 407	4 661	9 737	2 322	0	-77	23 050
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-56	-31	0	-20	0		-107
Netto huurresultaat		6 351	4 630	9 737	2 302	0	-77	22 943
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	51	0	0	0	0	0	51
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1 137	30	56	90	0	0	1 313
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1 137	-30	-56	-90	0	0	-1 313
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-105	-1 168	0	-15	0	0	-1 288
Vastgoedresultaat		6 297	3 462	9 737	2 287	0	-77	21 706
IX.	Technische kosten	-420	-233	0	-52	-68	0	-773
X.	Commerciële kosten	-296	-256	0	-8	0	0	-560
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-167	0	0	-10	0	0	-177
XII.	Beheerkosten vastgoed	-239	-298	0	-7	0	0	-544
XIII.	Andere vastgoedkosten	-344	-413	0	-6	-8	0	-771
Vastgoedkosten		-1 466	-1 200	0	-83	-76	0	-2 825
Operationeel vastgoedresultaat		4 831	2 262	9 737	2 204	-76	-77	18 881
XIV.	Algemene kosten	-82	-12	0	0	-2 559	77	-2 576
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	14	-3	0	1	5	0	17
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		4 763	2 247	9 737	2 205	-2 630	0	16 322
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN								0
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		113 773	40 483	162 490	34 345	-	-	351 091
Projectontwikkelingen		-	-	-	-	5 195	-	5 195
Vastgoedbeleggingen								356 286
Andere activa		-	-	-	-	12 156	-	12 156
Totaal activa								368 442
SEGMENTAIRE AFSCHRIJVINGEN		-2	-245	0	0	-72	0	-319
SECTORALE INVESTERINGEN								
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		0	0	11 955	4 309	-	-	16 264
Projectontwikkelingen		-	-	-	-	1 793	-	1 793
Vastgoedbeleggingen		0	0	11 955	4 309	1 793	0	18 057

Toelichting 4 : Huurinkomsten

(x 1 000 €)	2010	2009
Huur	23 249	22 922
Gegarandeerde inkomsten	31	113
Huurskortingen	-13	-3
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	39	18
TOTAAL	23 306	23 050

Alle verhuringen van gebouwen zijn operationele leases.

Het door IAS 17 vereiste overzicht van toekomstige minimale leasebetalingen onder niet-opzeggbare operationele leases (per vervaldag) wordt geschat op basis van de volgende hypothesen (die zeer voorzichtig zijn):

- Residentiële huurcontracten (gemeubeld) : geen inkomsten vanaf 1 juli 2010.
- Residentiële huurcontracten (niet gemeubeld) : opzegging van alle contracten op 1 juli 2010 met een gemiddelde opzegvergoeding van anderhalve maand.
- Commerciële en kantoorhuurcontracten : opzegging bij de volgende opzegmogelijkheid, gemiddeld na anderhalf jaar.
- Huurcontracten op lange termijn (rusthuizen, hotels) : geen inflatie.

Het overzicht van toekomstige minimale leasebetalingen onder niet-opzeggbare operationele leases is het volgende :

(x 1 000 €)	2010	2009
Op hoogstens één jaar	19 537	15 888
Op meer dan één jaar en minder dan vijf jaar	68 577	53 443
Op meer dan vijf jaar	368 344	297 566
TOTAAL	456 458	366 897

De huurinkomsten bevatten geen voorwaardelijke leasebetalingen.

Toelichting 5 : Met verhuur verbonden kosten

(x 1 000 €)	2010	2009
Te betalen huur op gehuurde activa	-12	-12
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-71	-95
TOTAAL	-83	-107

Toelichting 6 : Recuperatie van vastgoedkosten

(x 1 000 €)	2010	2009
Verkregen vergoedingen op huurschade	24	51
Recuperatie van wederinstandstellingskosten op het einde van de huur	0	0
TOTAAL	24	51

Toelichting 7 : Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

(x 1 000 €)	2010	2009
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	342	956
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	417	357
TOTAAL	759	1 313

De daling van de doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar is het gevolg van de aanpassing in de loop van het boekjaar 2009/2010 van de contracten met sommige externe beheerders van gebouwen : de doorrekeningen die in het verleden op naam van Aedifica gebeurden, worden nu op eigen naam van de externe beheerders uitgevoerd. Dit is eveneens zichtbaar in toelichting 9.

Toelichting 8 : Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur

Aedifica heeft geen materiële bedragen ten laste genomen mbt huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur die een specifieke vermelding vereisen.

Toelichting 9 : Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

(x 1 000 €)	2010	2009
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-342	-956
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-417	-357
TOTAAL	-759	-1 313

De daling van de huurlasten gedragen door de eigenaar is het gevolg van de aanpassing in de loop van het boekjaar 2009/2010 van de contracten met sommige externe beheerders van gebouwen : de huurlasten die in het verleden op naam van Aedifica waren, zijn nu op eigen naam van de externe beheerders. Dit is eveneens zichtbaar in toelichting 7.

Toelichting 10 : Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

(x 1 000 €)	2010	2009
Reiniging	-255	-313
Energie	-323	-351
Afschrijving van de meubelen	-274	-246
Personeelskosten	-202	-188
Andere	-151	-190
TOTAAL	-1 205	-1 288

Toelichting 11 : Technische kosten

(x 1 000 €)	2010	2009
Recurrente technische kosten		
Herstellingen	-224	-295
Verzekeringspremies	-51	-46
Personeelskosten	-200	-224
Onderhoud	-146	-161
Erelonen experts	-37	-47
TOTAAL	-658	-773

Toelichting 12 : Commerciële kosten

(x 1 000 €)	2010	2009
Makelaarscommissies	-278	-272
Marketing	-206	-250
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-16	-36
Andere	-5	-2
TOTAAL	-505	-560

Toelichting 13 : Kosten en taksen van niet verhuurde goederen

(x 1 000 €)	2010	2009
Kosten	-104	-177
TOTAAL	-104	-177

Toelichting 14 : Beheerkosten vastgoed

(x 1 000 €)	2010	2009
Externe beheervergoedingen	-116	-141
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-407	-403
TOTAAL	-523	-544

Toelichting 15 : Andere vastgoedkosten

(x 1 000 €)	2010	2009
Onroerende voorheffing en andere taksen	-853	-771
TOTAAL	-853	-771

Er zijn geschillen mbt door Aedifica betwiste gemeentelijke belastingen.

Toelichting 16 : Algemene kosten

(x 1 000 €)	2010	2009
Advocaten/notarissen	-63	-93
Auditors/accountants	-46	-38
Vastgoedexperts	-375	-395
IT	-116	-93
Verzekeringen	-49	-51
Public relations, communicatie, marketing, reclame	-66	-115
Bestuurders en uitvoerend management	-733	-677
Personeelskosten	-525	-455
Afschrijvingen op andere vaste activa	-81	-72
Taksen	-51	-180
Andere	-437	-407
TOTAAL	-2 542	-2 576

De belastingen van 2010 bevatten een terugbetaling van 94 k€ met betrekking tot voorgaande boekjaren.

Toelichting 17 : Andere operationele opbrengsten en kosten

(x 1 000 €)	2010	2009
Vergoedingen bij schadegevallen	15	49
Andere	152	-32
TOTAAL	167	17

Toelichting 18 : Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

Gedurende het boekjaar en het vorige boekjaar heeft Aedifica geen enkel resultaat geboekt met betrekking tot de verkoop van vastgoedbeleggingen.

Toelichting 19 : Resultaat verkoop andere niet-financiële activa

Gedurende het vorige boekjaar en het huidige boekjaar, heeft Aedifica geen enkel resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa geboekt.

Toelichting 20 : Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

(x 1 000 €)	2010	2009
Positieve variaties	4 070	3 131
Negatieve variaties	-5 334	-12 859
TOTAAL	-1 264	-9 728
bestaande uit : vastgoedbeleggingen in exploitatie	-1 183	-9 253
projectontwikkelingen	-81	-475

Toelichting 21 : Financiële opbrengsten

De inkomsten uit financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden zijn de door Aedifica ontvangen intereststromen mbt de derivaten die voorgesteld worden in toelichting 32 en geanalyseerd worden in toelichting 33; de door Aedifica betaalde intereststromen mbt de derivaten worden in toelichting 22 voorgesteld. De variaties in reële waarde van financiële activa vertegenwoordigen het inefficiënte gedeelte van de variatie van reële waarde van de derivaten waarop hedge accounting van toepassing is (13 k€, zie toelichting 33.2). De negatieve variatie van de reële waarde van deze derivaten wordt in toelichting 23 vermeld.

(x 1 000 €)	2010	2009
Geïnde interesten	204	373
Inkomsten uit financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	0	960
Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva (zie toelichting 33)	13	0
Andere	10	0
TOTAAL	227	1 333

Toelichting 22 : Interestkosten

(x 1 000 €)	2010	2009
Nominale interestlasten op leningen	-2 078	-6 295
Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	-5 827	-1 708
Interesten bevat in de kost van de betrokken activa	294	142
Andere interestkosten	-2	-11
TOTAAL	-7 613	-7 872

De kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden zijn de door Aedifica betaalde intereststromen mbt de derivaten die voorgesteld worden in toelichting 32 en geanalyseerd worden in toelichting 33; de door Aedifica ontvangen intereststromen mbt de derivaten worden in toelichting 21 voorgesteld. De variaties in reële waarde van deze derivaten (opgenomen in de resultatenrekening) worden voorgesteld in toelichting 21 (positieve variaties) en in toelichting 23 (negatieve variaties).

Toelichting 23 : Andere financiële kosten

(x 1 000 €)	2010	2009
Bankkosten en andere commissies	-334	-288
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5 181	-8 604
Andere	-5	-8
TOTAAL	-5 520	-8 900

De variaties in de reële waarde van financiële activa bestaan uit de negatieve variatie van de reële waarde van de derivaten (zonder intereststromen) die voorgesteld worden in toelichting 32 en geanalyseerd worden in toelichting 33 en die niet aan de strikte criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting voldoen (-4.868 k€). Bovendien is het niet-effectieve deel van de reële waarde van de derivaten waarop hedge accounting toegepast wordt, hier ook opgenomen (-313 k€, zie toelichting 33.2). De positieve variatie van de reële waarde van deze derivaten wordt in toelichting 21 opgenomen.

Toelichting 24 : Vennootschapsbelasting

(x 1 000 €)	2010	2009
Moedervernootschap		
Resultaat voor belastingen	2 855	-8 634
Resultaat vrijgesteld van belasting dankzij het vastgoedbevak regime	-2 855	8 634
Belastbaar resultaat als gevolg van verworpen uitgaven	192	149
Belasting aan het tarief van 33,99%	-65	-51
Correctie van vorig boekjaar	1	3
Subtotaal	-64	-48
Dochterondernemingen	0	0
TOTAAL	-64	-48

Aedifica geniet als vastgoedbevak een specifiek fiscaal statuut. Aedifica wordt immers belast op de verworpen uitgaven, zoals voornamelijk gewestbelastingen, wagenkosten, representatiekosten, sociale kosten, giften, enz.

Toelichting 25 : Exit taks

Aedifica heeft geen exit taks in de resultatenrekening opgenomen.

Toelichting 26 : Resultaat per aandeel

Het resultaat per aandeel («EPS») zoals vastgesteld door IAS 33) wordt als volgt berekend:

	2010	2009
Netto resultaat (aandeelhouders van de groep) (x 1 000 €)	2 790	-8 893
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	4 642 422	4 508 037
Gewone EPS (in €)	0,60	-1,97
Verwaterde EPS (in €)	0,60	-1,97

Het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 is een prestatie-indicator niet gedefinieerd door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om het niveau van het voorgestelde dividend te bepalen. Het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 is gelijk aan het netto resultaat (aandeelhouders van de groep) na uitsluiting van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en van de indekkingsinstrumenten. De definitie van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 zoals weergegeven door Aedifica kan verschillen van gelijkaardige waarderingen van andere vennootschappen.

Het wordt als volgt berekend:

(x 1 000 €)	2010	2009
Netto resultaat (aandeelhouders van de groep)	2 790	-8 893
Min : Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	1 264	9 728
Min : Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (zie toelichting 18)	0	0
Min : Positieve variaties in reële waarde van financiële activa (zie toelichting 21)	-13	0
Plus: Negatieve variaties in reële waarde van financiële activa (zie toelichting 23)	5 181	8 604
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 (vóór gerealiseerde meerwaarden)	9 222	9 439
Plus: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (zie toelichting 18)	0	0
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 (met inbegrip van gerealiseerde meerwaarden)	9 222	9 439
Noemer* (in aandelen)	4 641 932	4 507 866
EPS vóór IAS 39 en IAS 40 (vóór gerealiseerde meerwaarden - in €)	1,99	2,09
EPS vóór IAS 39 en IAS 40 (na gerealiseerde meerwaarden - in €)	1,99	2,09

* Rekening houdend met het recht op pro rata temporis dividend toegekend aan de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar.

Toelichting 27 : Goodwill

(x 1 000 €)	2010	2009
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	1 856	1 856
Gecumuleerde bijzondere waardevermindingsverliezen bij het begin van het boekjaar	0	0
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	1 856	1 856
Wijzigingen tijdens het boekjaar	0	0
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	1 856	1 856
bestaande uit : brutowaarde	1 856	1 856
gecumuleerde bijzondere waardevermindingsverliezen	0	0

De goodwill is afkomstig van de verwerving van vennootschappen die gespecialiseerd zijn in de verhuring van gemeubelde appartementen.

Overeenkomstig de vereisten van IAS 36 «Bijzondere waardevermindering van activa» heeft de groep de boekwaarde van de goodwill aan een onderzoek onderworpen. De waardetest op basis van de berekening van de bedrijfswaarde werd uitgevoerd om te verzekeren dat de boekwaarde van de activa van de groep is opgenomen tegen een bedrag dat niet hoger is dan de realiseerbare waarde, zijnde de hoogste waarde van (i) de reële waarde minus de verkoopkosten en (ii) de bedrijfswaarde.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde heeft de groep de contante waarde van de geraamde toekomstige thesauriestromen die zouden kunnen voortvloeien uit het constante gebruik van de activa berekend en heeft daarbij een disconteringsvoet voor belastingen van 6% gebruikt. De gebruikte disconteringsvoet is gebaseerd op de gewogen gemiddelde kost van het kapitaal met bijhorende aanpassing voor de relevante risico's. Geraamde toekomstige thesauriestromen zijn gebaseerd op lange termijn plannen (5 jaar) met extrapolaties voor de komende jaren op basis van groeipercentages op lange termijn (1,9%), in overeenstemming met de inflatieverwachtingen.

Toekomstige thesauriestromen zijn ramingen die waarschijnlijk herzien zullen worden in toekomstige boekjaren als de onderliggende veronderstellingen veranderen. De belangrijkste veronderstellingen die de waarde van de goodwill ondersteunen, bevatten lange termijn interestvoeten en andere marktgegevens. In het geval dat die veronderstellingen ongunstig variëren in de toekomst, zou de bedrijfswaarde van de goodwill kunnen verminderen en lager worden dan zijn boekwaarde. Op basis van de actuele waarderingen blijkt er voldoende ruimte te zijn om een normale variatie van de onderliggende veronderstellingen te kunnen absorberen.

Toelichting 28 : Immateriële vaste activa

(x 1 000 €)	2010	2009
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	251	239
Gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen	-143	-84
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	108	155
Toevoegingen : apart verworven elementen	15	13
Afschrijvingen	-63	-60
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	60	108
bestaande uit : brutowaarde	267	251
gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen	-207	-143

De immateriële vaste activa hebben allen een beperkte levensduur. Het betreft voornamelijk computersoftware. De afschrijvingen worden in het resultaat op de lijn "algemene lasten" opgenomen.

Toelichting 29 : Vastgoedbeleggingen

(x 1 000 €)	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	TOTAAL
BOEKWAARDE OP 1/07/2008	344 067	3 279	347 346
Verwervingen	16 264	1 793	18 057
Geactiveerde interestlasten	0	142	142
Geactiveerde personeelskosten	0	21	21
Andere geactiveerde kosten	491	866	1 357
In exploitatie opgenomen	410	-410	0
Variatie van de reële waarde (zie toelichting 20)	-9 253	-475	-9 728
Andere elementen in resultaat genomen	0	-21	-21
Overdracht naar eigen vermogen	-888	0	-888
BOEKWAARDE OP 30/06/2009	351 091	5 195	356 286
BOEKWAARDE OP 1/07/2009	351 091	5 195	356 286
Verwervingen	72 402	2 910	75 312
Geactiveerde interestlasten	0	294	294
Geactiveerde personeelskosten	0	42	42
Andere geactiveerde kosten	482	5 028	5 510
In exploitatie opgenomen	1 736	-1 736	0
Variatie van de reële waarde (zie toelichting 20)	-1 183	-81	-1 264
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	-1 488	0	-1 488
BOEKWAARDE OP 30/06/2010	423 040	11 652	434 692

De reële waarde wordt ondersteund door marktgegevens en is gebaseerd op een waardering uitgevoerd door onafhankelijke experts met een relevante en erkende beroepskwalificatie en die beschikken over recente ervaring met betrekking tot de ligging en de aard van de vastgoedbeleggingen in het bezit van Aedifica. Alle vastgoedbeleggingen situeren zich in België.

De inwerkingtreding op 1 juli 2009 van het amendement van de IAS 40 norm, dat in mei 2008 gepubliceerd werd, leidt tot de fusie van de rubrieken «I.C. Vastgoedbeleggingen» en «I.D. Projectontwikkelingen» van de balans. Voortaan bestaat enkel de rubriek «I.C. Vastgoedbeleggingen». Aedifica maakt binnen de rubriek «I.C. Vastgoedbeleggingen» het onderscheid tussen enerzijds de vastgoedbeleggingen in exploitatie en anderzijds de projectontwikkelingen.

De projectontwikkelingen worden beschreven in het vastgoedverslag van het jaarlijks financieel verslag 2009/2010.

Toelichting 30 : Projectontwikkelingen

Deze toelichting is zonder voorwerp sinds de toepassing van de verbetering van de IAS-norm 40 « Vastgoedbeleggingen » (toelichtingen 2.1 en 29).

Toelichting 31 : Andere materiële vaste activa

(x 1 000 €)	2010	2009
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	2 589	2 509
Gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen bij het begin van het boekjaar	-881	-622
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	1 708	1 887
Toevoegingen	478	80
Afschrijvingen	-292	-259
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	1 894	1 708
bestaande uit : brutowaarde	3 067	2 589
gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen	-1 173	-881

Het betreft materiële vast activa voor eigen gebruik (voornamelijk meubilair dat gebruikt wordt in het kader van de exploitatie van de gemeubileerde appartementen).

Toelichting 32 : Financiële vaste activa en andere financiële verplichtingen

(x 1 000 €)	2010	2009
Vorderingen		
Borgstellingen	0	0
Andere langlopende vorderingen	584	3 179
Activa bestemd voor verkoop		
Deelnemingen in verbonden ondernemingen (zie toelichting 50)	0	0
Activa aan reële waarde via resultaat		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	0	0
Andere		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	0	0
TOTAAL VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA	584	3 179
Verplichtingen aan de reële waarde via resultaat		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	-12 285	-7 418
Andere langlopende financiële verplichtingen		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	-9 553	-6 120
TOTAAL VAN DE ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	-21 838	-13 538

De andere langlopende vorderingen (die deel uitmaken van de categorie « leningen en vorderingen » volgens IAS 39) produceren interesten en zullen in de volgende boekjaren gerecupereerd worden.

De activa en verplichtingen aan reële waarde via resultaat bestaan uit indekkingsinstrumenten van het type « multi-callable swaps » waarop hedge accounting (volgens IAS 39) niet toegepast kan worden. Ze vertegenwoordigen economische indekkingen tegen risico's mbt interestvoeten. De andere indekkingsinstrumenten voldoen aan de criteria van IAS 39 om hedge accounting toe te passen. De intereststromen en de variaties van de reële waarde van alle indekkingen worden vermeld in toelichting 21, 22 en 23.

Toelichting 33 : Indekkingsinstrumenten

1. Algemeen kader :

Om het renterisico te beperken, heeft Aedifica indekkingen genomen waarbij de schuld tegen een variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld tegen een vaste rentevoet ("cash flow hedges"). Alle indekkingen hebben betrekking op bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. De indekkingsinstrumenten zijn hetzij derivaten (interest rate swaps of "IRS") die aan de strikte criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting voldoen, hetzij derivaten (multi-callable interest rate swaps of "multi-callable IRS") die niet voldoen aan die strikte criteria, maar economische indekkingen leveren tov risico's mbt rentevoeten. Alle indekkingen zijn afgesloten in het kader van het in toelichting 44 beschreven financiële risicobeheer. De reële waarde van de instrumenten wordt berekend op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige thesauriestromen. Het overzicht van de indekkingen wordt hierbij verstrekt.

Overzicht op 30 juni 2009 :

Instrument	Referentiebedragen (x 1 000 €)	Begin	Frequentie (maanden)	Initiële duur (jaren)	Eerste mogelijke datum om de call uit te oefenen	Indekkingspercentage zonder marge (in %)	Reële waarde (x 1 000 €)
IRS	50 000	2/05/2006	3	5	-	3,41	-1 682
IRS	25 000	1/04/2007	3	10	-	3,97	-1 318
IRS	25 000	1/10/2007	3	5	-	3,93	-1 383
IRS*	11 000	30/03/2010	3	32	-	4,61	-860
Multi-callable IRS*	33 679	31/07/2007	3	36	31/07/2017	4,39	-4 074
Multi-callable IRS	15 000	1/07/2008	3	10	1/07/2011	4,02	-1 311
Multi-callable IRS	12 000	2/06/2008	1	10	2/06/2013	4,25	-1 219
Multi-callable IRS	8 000	1/08/2008	1	10	1/08/2013	4,25	-814
IRS	12 000	1/11/2008	1	5	-	4,18	-877
Totaal	191 679						-13 538

Overzicht op 30 juni 2010 :

Instrument	Referentiebedragen (x 1 000 €)	Begin	Frequentie (maanden)	Initiële duur (jaren)	Eerste mogelijke datum om de call uit te oefenen	Indekkingspercentage zonder marge (in %)	Reële waarde (x 1 000 €)
IRS	50 000	30/06/2010	3	3	-	2,21	-1 294
IRS	25 000	1/04/2007	3	10	-	3,97	-2 812
IRS	25 000	1/10/2007	3	5	-	3,93	-1 548
IRS*	11 000	1/11/2010	3	32	-	4,79	-2 707
Multi-callable IRS*	32 696	31/07/2007	3	36	31/07/2017	4,39	-7 000
Multi-callable IRS	15 000	1/07/2008	3	10	1/07/2011	4,02	-2 023
Multi-callable IRS	12 000	2/06/2008	1	10	2/06/2013	4,25	-1 950
Multi-callable IRS	8 000	1/08/2008	1	10	1/08/2013	4,25	-1 312
IRS	12 000	1/11/2008	1	5	-	4,18	-1 192
TOTAAL	190 696						-21 838

* Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap. Aedifica en de bank kunnen deze contracten om de 10 jaar vroegtijdig vereffenen.

(x 1 000 €)	2010	2009
Effectief deel van de variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		
Bij het begin van het boekjaar	-5 789	4 832
Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (niet vervallen interesten)	-6 555	-10 088
Transfers naar resultatenrekening van vervallen interesten uit indekkingsinstrumenten	3 423	-533
Transfers naar resultatenrekening mbt beëindigde indekkingen	0	0
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-8 921	-5 789

Het in eigen vermogen geboekte bedrag zal in het financiële resultaat tegengeboekt worden naargelang de betaling van de interesten van de gedekte schuld tussen 1 juli 2010 en 31 juli 2043.

(x 1 000 €)	2010	2009
Niet-effectief deel van de variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		
Bij het begin van het boekjaar	-331	205
Variatie van het niet-effectieve deel van de reële waarde van de financiële instrumenten (zie toelichting 21)	-301	-536
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-632	-331

2. Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is

Op balansdatum bevat het eigen vermogen het effectieve deel (volgens IAS 39) van de variatie van de reële waarde (-3.132k€) van de financiële instrumenten die overeenstemmen met de derivaten waarvoor hedge accounting mag worden toegepast. Deze derivaten zijn derivaten van "niveau 2", volgens IFRS 7p27A. Het niet effectieve deel (een nettolast van 301 k€ dat onderverdeeld kan worden onder een brutolast van 313 k€ en een bruto-opbrengst van 13 k€), volgens IAS 39, bevindt zich in het financieel resultaat. De intereststromen die voortvloeien uit de indekkingen worden in toelichting 21 en 22 weergegeven.

3. Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is

Naast de nettolast van 301 k€ vermeld in de laatste tabel hierboven, bevat het financieel resultaat een last van 4.868k€ (30 juni 2009: 8.068 k€) die de variatie voorstelt van de reële waarde van de derivaten waarvoor hedge accounting (volgens IAS 39, d.w.z. de multi-callable IRS waarvan sprake in het algemeen kader hierboven) niet van toepassing is. Deze derivaten zijn derivaten van "niveau 2", volgens IFRS 7p27A.

De intereststromen die voortvloeien uit de indekkingen worden in toelichting 21 en 22 weergegeven, terwijl de in het resultaat opgenomen variaties in de reële waarde in toelichting 21 en 23 worden vermeld.

4. Gevoeligheid

Een verandering van de rentecurve zou een invloed hebben op de reële waarde van de interest rate swaps waarop overeenkomstig IAS 39 hedge accounting wordt toegepast, en dus op het eigen vermogen (lijn "G. Variaties in de reële waarden van financiële activa en passiva"). Indien alle overige factoren gelijk blijven, zou een stijging van 10 basispunten van de rentevoeten op balansdatum een positieve impact hebben van 593 k€ (534 k€ op 30 juni 2009) op het eigen vermogen. Een vermindering van 10 basispunten zou een negatieve impact hebben voor hetzelfde bedrag. De invloed van een verandering van de rentevoeten op de reële waarde van de multi-callable interest rate swaps (waarop hedge accounting niet toegepast wordt) kan niet zo nauwkeurig bepaald worden, want deze derivaten bevatten een optie, waarvan de reële waarde evolueert op een asymmetrische en niet-lineaire wijze die ook afhankelijk is van andere parameters (volatiliteit van de rentevoeten). De gevoeligheid van de "mark-to-market" van de multi-callable IRS aan een stijging van de rentevoeten met 10 basispunten werd geschat op een positief effect van 734 k€ (573 k€ op 30 juni 2009) op de resultatenrekening. Een vermindering van 10 basispunten van de rentevoeten zou een negatieve impact in dezelfde mate op de resultatenrekening hebben.

Toelichting 34 : Handelsvorderingen

(x 1 000 €)	2010	2009
NETTO HANDELSVORDERINGEN	1 529	1 086

De inning van de handelsvorderingen wordt voorzien binnen de 12 maanden. Hun boekwaarde benadert hun reële waarde en ze brengen geen interest op.

Het kredietrisico voor de handelsvorderingen is beperkt als gevolg van het gediversifieerde cliënteel en van de door de huurders verleende garanties (2010 : 11,9 miljoen € ; 2009 : 9,2 miljoen €). De bedragen in de balans zijn netto na waardeverminderingen op dubieuze vorderingen. Het maximale kredietrisico is de boekwaarde van de vorderingen in de balans.

De handelsvorderingen kunnen als volgt geanalyseerd worden :

	2010	2009
Vervallen	523	561
Niet vervallen	1 121	662
Waardeverminderingen	-115	-137
Boekwaarde	1 529	1 086

De waardeverminderingen zijn op volgende wijze geëvolueerd :

	2010	2009
Bij het begin van het boekjaar	-137	-79
Toevoegingen	-118	-97
Bestedingen	89	37
Terugnages	51	1
Fusies	0	1
Op het einde van het boekjaar	-115	-137

Toelichting 35 : Belastingvorderingen en andere vlottende activa

(x 1 000 €)	2010	2009
Belastingvorderingen	1 532	2 766
Andere	253	108
TOTAAL	1 785	2 874

De belastingvorderingen hebben voornamelijk betrekking op de terugvorderbare roerende voorheffing op liquidatieboni, betwiste gemeentelijke belastingen, en andere te recuperen taksen.

Toelichting 36 : Kas en kasequivalenten

(x 1 000 €)	2010	2009
Liquide middelen	880	952
TOTAAL	880	952

Kas en kasequivalenten zijn activa die interest opbrengen tegen verschillende rentevoeten. De bedragen op 30 juni 2010 en op 30 juni 2009 waren direct opvraagbare deposito's. Gedurende het boekjaar waren er kortetermijnbeleggingen, voornamelijk voor periodes van één week tot één maand.

Toelichting 37 : Overlopende rekeningen

(x 1 000 €)	2010	2009
Niet-vervallen vastgoedopbrengsten	172	187
Voorafbetaalde vastgoedkosten	248	206
Andere	60	0
TOTAAL	480	393

Toelichting 38 : Eigen vermogen

De aandeelhouders van Aedifica, die meer dan 5 % van de aandelen bezitten, zijn hieronder vermeld (volgens de verklaringen ontvangen door de vennootschap op 30 juni 2010 - zie ook «Aedifica op de beurs», sectie 3) :

Aandeelhouders	Aantal aandelen in bezit	Deel van het kapitaal (in %)
Bank Degroof NV (via Degroof Holding Luxembourg SA)	549 760	10,92
Vlaams Gewest (via LRM NV)	325 202	6,46
Jubeal Fondation	320 850	6,37
SAK TIKVA Et OCHER	287 275	5,71
Degroof Global Sicav (DGS)	279 567	5,55

Het kapitaal is op volgende manier geëvolueerd :

	Aantal aandelen	Bedrag
Situatie bij het begin van het vorige boekjaar	4 438 918	103 794
Kapitaalverhogingen	140 129	5 600
Situatie op het einde van het vorige boekjaar	4 579 047	109 394
Kapitaalverhogingen	454 291	18 389
Situatie op het einde van het boekjaar	5 033 338	127 783

Het hierboven vermelde kapitaal wordt voorgesteld voor aftrek van de kapitaalsverhogingskosten (het in de balans vermelde kapitaal wordt, in overeenstemming met IFRS-normen, voorgesteld na aftrek van die kosten).

Van de 5.033.338 aandelen zijn er 4.579.047 genoteerd op Euronext Brussels (continuumarkt). 454.291 aandelen zullen toegelaten worden tot de notering na afknipping van de coupon betreffende het boekjaar 2009/2010 die zal plaatsvinden in oktober 2010. 129.110 van deze aandelen zullen recht geven op een dividend vanaf 30 december 2009, 51.350 van deze aandelen zullen recht geven op een dividend vanaf 30 juni 2010 en 273.831 van deze aandelen zullen recht geven op een dividend vanaf 1 juli 2010. Al deze aandelen moeten op naam blijven tot de datum van hun notering.

De kapitaalverhogingen worden beschreven in de "permanente documenten" van het jaarlijks financieel verslag 2009/2010. Alle geplaatste aandelen zijn volledig volgestort en zonder nominale waarde. De aandelen zijn nominatief, aan toonder of gedematerialiseerd en elk aandeel verleent één stemrecht.

Aedifica bezit 1.988 eigen aandelen.

Het is de raad van bestuur toegestaan om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen ten belope van een maximaal bedrag van 83,85 miljoen € op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur, in overeenstemming met artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen. Na de gerealiseerde operaties van 30 juni 2010 is dit bedrag 73,70 miljoen €. Deze toestemming wordt verleend voor een hernieuwbare periode van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone Algemene Vergadering van 17 april 2007. Bij elke kapitaalverhoging zal de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten bepalen, tenzij de Algemene Vergadering er zelf over beslist. De kapitaalverhogingen die aldus door de raad van bestuur worden beslist, kunnen onderschreven worden in geld of in natura of bij wijze van een gemengde inbreng of door incorporatie van reserves of door uitgiftepremies, met of zonder de creatie van nieuwe effecten. Deze kapitaalverhogingen kunnen eveneens verwezenlijkt worden door de uitgifte van converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten.

De (statutaire) beschikbare reserves voor de toepassing van artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen bedragen:

	2010	2009
Beschikbare reserves volgens artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen	35 814	46 150

Deze worden berekend door de som te nemen van eigen aandelen (- 135 k€), beschikbare reserves (53.123 k€), resultaat van het boekjaar (2.792 k€), impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en - kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-10.714 k€) en variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva (-9.252 k€)

De raad van bestuur heeft de uitkering van een dividend voorgesteld voor een bedrag van 1,82 € per aandeel, hetzij een totaal dividend van 8 448 k €.

Aedifica beschouwt kapitaal in de zin van IAS 1 als de som van het eigen vermogen en de langlopende financiële schulden. Het niveau van dit kapitaal wordt op basis van de geconsolideerde schuldratio nagekeken (berekend in overeenstemming met KB 21 juni 2006 - zie toelichting 51), die 60 % niet mag overschrijden volgens de met de banken afgesloten overeenkomsten (zie toelichtingen 40 en 44). Dit kapitaal wordt beheerd om de groep in staat te stellen om de continuïteit van de bedrijfsactiviteiten te garanderen en om de groei te financieren.

Toelichting 39 : Voorzieningen

De voordelen op lange termijn toegekend aan het uitvoerend management zijn van het type «bijdrageregeling» die geen voorzieningen doen ontstaan.

Toelichting 40 : Financiële schulden

(x 1 000 €)	2010	2009
Langlopende financiële schulden		
Bankinstellingen	230 325	176 285
TOTAAL	230 325	176 285

Aedifica beschikt over kredietlijnen (voorgesteld op de lijn «Langlopende financiële schulden», en die behoren tot de categorie «Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs» in de zin van IAS 39) verleend door 5 banken (club deal van 210 miljoen € met BNP Paribas Fortis, ING, LBLux Bank en Bank Degroof enerzijds, en een bilateraal krediet van 30 miljoen € toegestaan door KBC Bank anderzijds). Daarenboven beschikt Aedifica, sedert 6 augustus 2010, over een bilaterale kredietlijn van 30 miljoen €, toegestaan door BNP Paribas Fortis. Aedifica kan tot 270 miljoen € gebruiken volgens haar behoeften in het kader van acquisities van gebouwen. Dit op voorwaarde dat de schuldratio van 60% , zoals bepaald in het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006, niet overschreden wordt, dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie geïnvesteerd in rustoorden niet boven 63% van het totale actief uitkomt en op voorwaarde dat andere regels gerespecteerd worden (die in overeenstemming zijn met de algemene marktpraktijken voor zulke kredieten). Elke geldopname gebeurt in € voor een duur van 1, 3 of 6 maanden, met een interestvoet met als referentie de geldende euribor. Op 30 juni 2010 zijn de bedragen opgenomen voor een duur van 1 maand. De gewogen gemiddelde kost inclusief kredietmarge was 4,1% na activering van tussentijdse interesten (3,9% in 2008/2009) of 4,2% voor activering van tussentijdse interesten (4,0% in 2008/2009). Rekening houdend met de duur van de geldopname benadert de boekwaarde van de financiële schulden hun reële waarde. De indekkingsinstrumenten worden gedetailleerd in toelichting 32 en 33. Aedifica heeft geen enkel gebouw in hypotheek of in pand gegeven aan zijn schuldeisers: er bestaat echter een hypothecair mandaat verbonden aan een verwerving (zie toelichting 45.2.2). De bilaterale kredietlijnen toegestaan door KBC Bank zullen vervallen op 31 maart 2013. De club deal, die op 29 mei 2011 zou vervallen, werd geherfinancierd waarbij de belangrijkste modaliteiten reeds op 30 juni 2010 ("binding term sheet") werden vastgelegd, wat de vervaldata op 23 juli 2012 (60 miljoen €) en 23 juli 2013 (150 miljoen €) gebracht heeft.

De netto financiële schuld is een prestatie-indicator niet gedefinieerd door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om haar schuld te schatten. De netto financiële schuld is gelijk aan het totaal van de kort- en langlopende financiële schulden verminderd met kas en kasequivalenten. De netto financiële schuld houdt geen rekening met de reële waarde van de aan de schuld

verbonden derivaten. De definitie van de netto financiële schuld zoals weergegeven door Aedifica kan verschillen van gelijkaardige waarderingen van andere vennootschappen. De netto financiële schuld vormt geen onderdeel van de berekening van de schuldratio bepaald door KB van 21 juni 2006.

(x 1 000 €)	2010	2009
Financiële schulden	230 325	176 285
Min : Kas en kasequivalenten	-880	-952
NETTO FINANCIËLE SCHULD	229 445	175 333

Toelichting 41 : Handelsschulden en andere kortlopende schulden

(x 1 000 €)	2010	2009
Exit taks	1 049	429
Andere		
Leveranciers	3 639	1 770
Renovatieverplichtingen	0	0
Huurders	1 082	759
Belastingen	2 791	600
Bezoldigingen en sociale lasten	435	430
Dividenden van de voorbije boekjaren	38	29
TOTAAL	9 034	4 017

De betaling van het grootste deel van de handelsschulden en andere kortlopende schulden (die behoren tot de categorie «financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs» volgens IAS 39, met uitzondering van de belastingen - IAS 12 - en de bezoldigingen en sociale lasten - IAS 19) wordt voorzien binnen de 12 maanden. Hun boekwaarde benadert hun reële waarde.

Toelichting 42 : Overlopende rekeningen

(x 1 000 €)	2010	2009
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	157	171
Gelopen niet-ervallen interesten	1 001	987
Andere niet-ervallen kosten	645	729
TOTAAL	1 803	1 887

Toelichting 43 : Personeelskosten

Het totaal van de personeelskosten (zonder uitvoerend management en bestuurders voorgesteld in toelichting 16) wordt in de resultatenrekening als volgt geventileerd :

(x 1 000 €)	2010	2009
Reiningskosten (zie toelichting 10)	-202	-188
Technische kosten (zie toelichting 11)	-200	-224
Commerciële kosten	-31	-82
Algemene kosten (zie toelichting 16)	-525	-455
Beheerkosten vastgoed (zie toelichting 14)	-407	-403
Geactiveerde kosten	-42	-21
TOTAAL	-1 407	-1 373

Aantal personeelsleden op het einde van het boekjaar (zonder het uitvoerend management en bestuurders) :

	2010	2009
Niet gemeubeld	3	4
Gemeubeld	12	9
Niet toewijsbaar	11	12
TOTAAL	26	25

Toelichting 44 : financieel risicobeheer

Het financiële beleid van Aedifica strekt ertoe haar een permanente toegang tot krediet te verzekeren en het renterisico op te volgen en te minimaliseren.

1. Schuldstructuur

Op 30 juni 2010 bedroeg de geconsolideerde schuldratio (in de zin van het KB van 21 juni 2006) van Aedifica 54% (2009 : 49%). Vermits de maximaal toegelaten schuldratio voor de vastgoedbevaks 65% van de totale activa bedraagt, beschikte Aedifica op deze datum nog over een bijkomende schuldcapaciteit van 49 miljoen € bij constante activa en over 140 miljoen € bij variabele activa. Omgekeerd, zou de huidige balansstructuur toelaten om, indien alle andere parameters constant blijven, een daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen met 17% te absorberen zonder de maximale schuldgraad te bereiken.

Aangezien het financiële model van Aedifica gebaseerd is op een structurele schuldpositie, blijft de cashpositie die belegd is bij een financiële instelling relatief beperkt. Deze bedroeg 1 miljoen € op 30 juni 2010.

Aedifica heeft geen enkel gebouw in hypotheek of in pand gegeven ten voordele van haar schuldeisers: er bestaat echter een hypothecair mandaat verbonden aan een verwerving (zie toelichting 45.2.2).

2. Liquiditeitsrisico

Aedifica heeft een sterke en duurzame relatie met haar bankiers die een gediversifieerde pool van internationale instellingen vormen. De kenmerken van de kredietlijnen waarover Aedifica beschikt zijn beschreven in toelichting 40.

Op 30 juni 2010 heeft Aedifica haar kredietlijnen (club deal van 210 miljoen € met BNP Paribas Fortis, ING, LBLux bank en Bank Degroof enerzijds, bilateraal krediet van 30 miljoen € toegestaan door KBC Bank anderzijds) ten belope van 230 miljoen € (2009 : 176 miljoen €) op een totaal van 240 miljoen € opgenomen.

De club deal, die op 29 mei 2011 zou vervallen, werd geherfinancierd (zie toelichtingen 40 en 49) waarbij de belangrijkste modaliteiten reeds op 30 juni 2010 ("binding term sheet") werden vastgelegd, wat de vervaldatum op 23 juli 2012 (60 miljoen €) en 23 juli 2013 (150 miljoen €) gebracht heeft. Met inbegrip van de bilaterale kredietlijn van 30 miljoen € toegestaan door BNP Paribas Fortis op 6 augustus 2010 (zie toelichtingen 40 en 49) is het beschikbare saldo, te weten 40 miljoen €, voldoende om de korte termijnbehoeften evenals de bestaande projecten tot oktober 2011 te financieren.

Rekening houdend met het wettelijk statuut van de vastgoedbevaks en gelet op de aard van de goederen waarin Aedifica investeert, is het risico van niet-hernieuwing van de kredietlijnen op termijn (behalve onvoorziene gebeurtenissen) klein, zelfs in een context van verscherping van de kredietcondities. Niettemin is, indien de marktomstandigheden verslechteren ten opzichte van de marktomstandigheden die golden tijdens het afsluiten van de kredietovereenkomsten (maart, juni en augustus 2010), een risico van stijging van de kredietmarges na vervaldatum van deze kredietlijnen mogelijk.

Hiernaast wordt de vennootschap eveneens geconfronteerd met een liquiditeitsrisico als gevolg van een liquiditeitsterkort dat zou kunnen ontstaan ingeval van opzegging van haar kredietlijnen. De vennootschap is inderdaad blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten worden geannuleerd, herzien, opgezegd of tot een vervroegde terugbetalingsverplichting leiden, mocht zij de verbintenissen ('covenants') niet nakomen die bij de ondertekening van deze contracten werden bedongen om bepaalde financiële ratio's in acht te nemen. Deze verbintenissen zijn marktconform en voorzien onder andere dat de schuldgraad die gedefinieerd wordt door het Koninklijk besluit van 21 juni 2006 een plafond van 60% niet overschrijdt. Bovendien is de vennootschap in geval van wijziging in de controle over de vennootschap, in geval van niet-nakoming van haar verplichtingen en meer algemeen in geval van in gebreke blijven zoals bedoeld door deze contracten, blootgesteld aan het risico van een gedwongen vervroegde terugbetaling. Hoewel, op basis van de informatie in haar bezit en van de vooruitzichten die op deze basis redelijkerwijs zouden kunnen worden gemaakt, de vennootschap tot op heden geen kennis heeft van elementen die erop wijzen dat in de voorzienbare toekomst één of

meer van deze ratio's niet zouden kunnen worden nageleefd, kan het risico van niet-nakoming van de verbintenissen niet worden uitgesloten.

Op 30 juni 2010 bestaan de niet-verdisconteerde uitgaande kasstromen mbt kredietlijnen uit 230 miljoen € (hoofdsom) en 221 k€ (interessen) met vervaldatum in juli 2010 (2009: 176 miljoen € hoofdsom en 226 k€ interessen, met vervaldatum op 8 juli 2009).

De niet-verdisconteerde uitgaande kasstromen mbt indekkingsinstrumenten worden in de volgende tabel weergegeven :

Op 30 juni 2010 (x 1 000 €)	Vervallend binnen het jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend in meer dan vijf jaar	TOTAAL
Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is	-2 713	-5 699	-2 530	-10 942
Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is	-2 329	-6 189	-4 287	-12 805
Op 30 juni 2009 (x 1 000 €)	Vervallend binnen het jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend in meer dan vijf jaar	TOTAAL
Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is	-3 032	-4 015	-209	-7 256
Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is	-2 151	-3 262	-102	-5 515

Aedifica ziet erop toe regelmatig de evolutie van de financiële markten op te volgen en de financiële structuur op korte en lange termijn te optimaliseren, samen met de dekking van de eraan verbonden risico's (liquiditeitsrisico en renterisico). Aedifica streeft ernaar haar financieringsbronnen nog verder te diversifiëren, in functie van de markttoestand.

3. Renterisico

Aedifica sluit al haar financiële schulden af tegen een variabele rentevoet. Hierdoor kan zij, desgevallend, profiteren van de lage rentevoeten. Om het risico van de stijging van de rentevoeten (risico dat tussen 2006 en de herfst van 2008 reëel was) in te dekken, voert Aedifica een beleid dat erop gericht is de rentevoeten met betrekking tot minstens 60% van haar financiële schuldenlast (zowel de bestaande als de waarschijnlijke) in te dekken over een horizon van meerdere jaren.

Dit beleid is gegrond op het feit dat een stijging van de nominale rentevoeten zonder gelijktijdige groei van de inflatie een verhoging van de reële rentevoeten voor gevolg heeft. Deze verhoging kan niet gecompenseerd worden door een stijging van de huurinkomsten door indexatie. Bovendien stelt men in geval van inflatiegroei een verschil in de tijd vast tussen de stijging van de nominale rentevoeten en de indexatie van de huurinkomsten. Wanneer de curve van de rentevoeten voldoende vlak is (dit wil zeggen wanneer de rentevoeten weinig variëren in functie van de renteperiode) opteert Aedifica voor een indekking op langere termijn, in verhouding tot haar investeringshorizon.

Bij wijze van voorbeeld, in de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de financiële schuld onveranderd blijven en er abstractie gemaakt wordt van de toepassing van de indekkingsinstrumenten, hebben simulaties aangetoond dat een gemiddelde stijging van de rentevoeten met 25 basispunten in 2010/2011 ten opzichte van de gemiddelde rentevoet van de vooruitzichten een verhoging van de financieringskosten van ongeveer 0,6 miljoen € (op 30 juni 2011) met zich zou meebrengen.

Om het renterisico te beperken heeft Aedifica dus indekkingen voorzien (interest rate swaps) waarbij de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet. Alle indekkingen worden afgesloten met onbesproken tegenpartijen en met betrekking tot bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. Wanneer de kenmerken van de indekkingen het toelaten, past Aedifica hierop "hedge accounting" toe, zoals gedefinieerd door de norm IAS 39. De analyse van de indekkingen wordt verstrekt in het geconsolideerde beheersverslag en in de geconsolideerde jaarrekening (toelichting 33). De indekkingen zijn voor lange periodes afgesloten: evenwel (en conform met de marktpraktijk) voorzien de overeenkomsten die met de betrokken banken afgesloten zijn dat sommige gebeurtenissen ertoe kunnen leiden dat de indekkingen stopgezet worden of dat er zekerheden moeten gesteld worden (bijvoorbeeld in contanten) ten voordele van deze banken.

De variatie van de rentecurve heeft een beperkte invloed op de toekomstige lasten van de schulden, in die mate dat minimum 60% van de schulden ingedekt is met interest rate swaps (IRS) die de schulden met variabele rente omzetten in schulden met vaste rente. Elke variatie van de rentecurve zou overigens een invloed hebben op de reële waarde van de interest rate swaps in het resultaat (Lijn XXI van de resultatenrekening) en/of in het eigen vermogen (post "G. Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva"). Een sensibeleanalyse wordt in toelichting 33 van de geconsolideerde jaarrekening gegeven.

4. Risico verbonden aan de bancaire tegenpartij

Het sluiten van een financieringscontract of van een indekkingsinstrument doet een tegenpartijrisico op een financiële instelling ontstaan in geval van het in gebreke blijven van deze instelling. Om dit tegenpartijrisico te beperken doet Aedifica een beroep op verschillende referentiebanken om een zekere diversificatie van tegenpartijen voor haar financieringen en voor de indekkingsinstrumenten te verzekeren. Hierbij besteedt Aedifica bijzondere aandacht aan de prijskwaliteitverhouding van de geleverde diensten. In de huidige crisiscontext kan Aedifica niet uitsluiten dat één of meerdere van haar tegenpartijen in gebreke zou blijven.

In overeenstemming met de marktpraktijken voorzien de kredietovereenkomsten marktverstoringsclausules en clausules van belangrijke verandering van omstandigheden (« MAC » clausules of material adverse changes) die, in sommige extreme omstandigheden, bijkomende kosten voor de bevak kunnen genereren, en zelfs in nog extremere gevallen tot stopzetting van het krediet kunnen leiden.

Aedifica heeft een bankrelatie met 5 banken die hierboven vermeld zijn (zie toelichting 44.2). De bancaire tegenpartijen voor de indekkingsinstrumenten zijn, in dalende orde van belang, ING en BNP Paribas Fortis.

5. Wisselrisico

Aedifica realiseert haar omzet en haar kosten in de eurozone (met uitzondering van een marginale kost in USD). De financiering wordt volledig in euro verstrekt. Aedifica is dus niet onderhevig aan een significant wisselkoersrisico.

6. Risico van budgettering en financiële planning

De jaarlijkse budgetten en de financiële vooruitzichten over meerdere jaren zijn een belangrijke hulp voor de besluitvorming en voor de opvolging van het beheer. Deze budgetten en vooruitzichten komen voort uit een computermodel dat draait op basis van hypothesen en dat kan blootgesteld worden aan programmeringsfouten of manipulatiefouten. De eventuele foute hypothesen en programmerings- of manipulatiefouten kunnen, indien ze onopgemerkt blijven de conformiteit met de eisen van de regelgeving (het respecteren van de verplichtingen verbonden aan het statuut van vastgoedbevak, zoals bijvoorbeeld de gelimiteerde schuldgraad) en van de contracten (bijvoorbeeld het respecteren van de verbintenissen ten opzichte van de banken), alsook de performantie van de vennootschap beïnvloeden.

Toelichting 45 : Voorwaardelijke elementen en verplichtingen

1. Verbintenissen

Voor geen enkele operatie vermeld in dit hoofdstuk is de aanschaffingswaarde hoger dan de door de vastgoeddeskundige bepaalde investeringswaarde (dit bij het afsluiten van het contract).

1.1 Uitbreiding Klooster Hotel in Leuven

Aedifica heeft met de groep Martin's Hotels een kaderovereenkomst gesloten inzake de uitbreiding van het Klooster Hotel in Leuven voor een budget van maximum 12 miljoen €. De bouwwerken zijn in uitvoering.

1.2. Media Gardens (fase A) in Schaarbeek

Aedifica heeft met Atenor Group een principe-akkoord getekend dat aan diverse voorwaarden onderworpen was (die sinds juli 2009 al voldaan zijn). Dit akkoord betreft de verwerving van een vennootschap die eigenaar zal zijn van de fase A van het Media Gardens project aan de Leuvensesteenweg in Schaarbeek (bouw van 75 appartementen, 4 handelsruimten, een ruimte voor vrije beroepen en 72 parkings). De aanschaffingswaarde van het gebouw wordt geraamd op 14,1 miljoen €. De bouwwerken zijn in uitvoering.

1.3 Citadelle de Dinant, nieuw rustoord in Dinant

Aedifica heeft met de groep Armonea een principe-akkoord getekend. Dit akkoord betreft de verwerving van een terrein in Dinant en de bouw van een rustoord met 74 bedden dat het voorwerp zal zijn van een erfpachtovereenkomst met de groep Armonea. De aanschaffingswaarde wordt geraamd op 6,7 miljoen €. Het terrein is inmiddels aangeschaft en de stedenbouwkundige vergunning is verkregen.

1.4 Uitbreiding van het rustoord Residentie Exclusiv in Evere

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de exploitant van het rustoord Exclusiv (die tot de groep Senior Living Group behoort) heeft Aedifica er zich toe verbonden de uitbreiding van dit rustoord te financieren voor een budget van maximum 3,2 miljoen €. De bouwwerken zijn in uitvoering.

1.5 Uitbreiding van het rustoord Seniorie Mélopée in Sint-Jans-Molenbeek

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de exploitant van het rustoord Mélopée (die tot de groep Senior Living Group behoort) heeft Aedifica er zich toe verbonden de uitbreiding van dit rustoord te financieren voor een budget van maximum 0,8 miljoen €. De bouwwerken zijn in uitvoering.

1.6 Renovatie en uitbreiding van het rustoord Au Bon Vieux Temps in Mont-Saint-Guibert

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de exploitant van het rustoord Au Bon Vieux Temps (die behoort tot de groep Senior Living Group) heeft Aedifica er zich toe verbonden de uitbreiding van dit rustoord te financieren voor een budget van maximum 1,6 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet alle verwezenlijkt zijn.

1.7 Uitbreiding van het rustoord Logis de Famenne in Wanlin

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de exploitant van het rustoord Logis de Famenne (die behoort tot de groep Armonea) heeft Aedifica er zich toe verbonden de uitbreiding van dit rustoord te financieren voor een budget van maximum 1,5 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet alle verwezenlijkt zijn.

1.8 Uitbereiding van het rustoord Seniorerie La Pairelle in Wépion (Namen)

Aedifica heeft met de uitbater van het rustoord La Pairelle (groep Armonea) een akkoord gesloten (in het kader van een erfpachtovereenkomst) voor de financiering van de uitbreiding van het rustoord voor een budget van maximum 7,8 miljoen €. De bouwwerken zijn in uitvoering.

1.9 Gaerveld Hasselt, nieuw rustoord in Hasselt

Aedifica heeft een akkoord gesloten voor de aanschaffing van de vennootschap All In Construct NV die eigenaar zal zijn van een nieuw rustoord in Hasselt (Runkstersteenweg). De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet alle verwezenlijkt zijn. Dit rustoord is nog niet opgeleverd en zal een capaciteit hebben van 100 vergunde rustoordbedden + 3 bedden voor kort verblijf + 8 service flats. De stedenbouwkundige vergunning werd op 21 augustus 2008 afgeleverd. De bouwwerken zijn in uitvoering. De aanschaffingswaarde van het gebouw wordt geschat op 9,5 miljoen € (onder voorbehoud van toewijzing van bijkomende rustoordbedden; in dit geval zou de maximale aanschaffingswaarde 11,3 miljoen € bedragen). De verwerving van het volledige kapitaal van de vennootschap All In Construct NV zal in principe enerzijds gebeuren via de aankoop in speciën van de aandelen van de vennootschap, en anderzijds via de inbreng in natura van een deel van de aandelen van de vennootschap (voor een bedrag van 1,8 miljoen €) tegen nieuwe aandelen Aedifica. Deze nieuwe aandelen zullen aan de gemiddelde beurskoers van de 30 dagen vóór de inbreng uitgegeven worden. De aandelen zullen volledig volstort, nominatief en zonder nominale waarde zijn.

1.10 Uitbreiding van het rustoord De Edelweis in Begijnendijk

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de exploitant van het rustoord De Edelweis (die behoort tot de groep Senior Living Group) heeft Aedifica er zich toe verbonden de uitbreiding van dit rustoord te financieren voor een budget van maximum 2,5 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet alle verwezenlijkt zijn.

1.11 Uitbreiding van het hotel Eburon in Tongeren

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de exploitant van het hotel Eburon (die behoort tot de groep Different Hotel Group) heeft Aedifica er zich toe verbonden de uitbreiding van dit hotel, in het bijzonder de renovatie van de bestaande rondbogen, te financieren voor een budget van maximum 1 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet alle verwezenlijkt zijn.

1.12 Prijsaanpassing (« earn out »)

Bij de aanschaffing van sommige rustoorden, is een deel van de aanschaffingsprijs bepaald door een toekomstige en onzekere gebeurtenis. Bijvoorbeeld de toekenning van bijkomende rustoordbedden of de verhoging van de huur na de uitbereiding van het rustoord. Dit kan leiden tot een prijsaanpassing (« earn out »).

2. Voorwaardelijke verplichtingen

2.1 Kredietovereenkomsten

Aedifica heeft in het kader van kredietovereenkomsten geen zekerheden verleend.

2.2 Verwerving van aandelen, fusie en splitsing van vennootschappen

In het algemeen verkrijgt Aedifica vanwege de overdragers van aandelen van vastgoedvennootschappen garanties met betrekking tot de activa en passiva van de vennootschappen die zij verwerft.

In het kader van de partiële splitsing die geleid heeft tot de verwerving van het hotel Eburon moest een hypothecair mandaat op het hotel behouden worden. Om de potentiële risico's voor de bevak van een eventuele omzetting van dit hypothecair mandaat door de begunstigde te compenseren, heeft de verkoper (bij een advocatenkantoor) een geblokkeerde deposito van 865 k€ ten gunste van Aedifica opgezet.

3. Voorwaardelijke activa

3.1 Waarborg van huuropbrengsten

Aedifica geniet momenteel voor een enkel gebouw van een garantie van de huuropbrengsten. In het kader van de toekomstige commercialisering van het gebouw Media Gardens in Schaarbeek werd een garantie van de huuropbrengsten bedongen die van toepassing zal zijn voor een periode van 9 maanden na de oplevering van het gebouw.

3.2 Met betrekking tot huurovereenkomsten verkregen zekerheden

Over het algemeen verkrijgt Aedifica in het kader van de verhuring van haar gebouwen huurgaranties die beantwoorden aan de marktgebruiken en de terzake geldende wetgeving, onder de vorm van bankgaranties of geblokkeerde rekeningen, en in sommige gevallen borgstellingen vanwege de moedervenootschappen van de erfpachters.

Daarenboven beschikt Aedifica in sommige gevallen over andere zekerheden :

- gebouwen Ennea, Kasteelhof, Wielant : de verbintenissen van de erfpachters worden afgedekt door een hypothecair mandaat in tweede rang toegestaan op een gebouw gelegen aan de Brusselse Steenweg 322 in Melle voor een bedrag gelijk aan 9 maanden erfpachtvergoeding ;
- gebouw Ennea : de verbintenissen van de erfpachter zijn gedekt door een hoofdelijke borgstelling vanwege de BVBA La Cura Nel Futuro ; deze hoofdelijke borgstellingsverbintenis wordt op haar beurt afgedekt door een zekerheid in de vorm van een pand op 5% van de aandelen van de vennootschappen Kasteelhof-Futuro en Wielant-Futuro waarvan de BVBA La Cura Nel Futuro eigenaar is ;

- gebouw Hotel Martin's Brugge : de verbintenissen van de erfpachter worden gedekt door een hypotheek in vierde rang voor een bedrag van 25 k€ en een hypothecair mandaat voor een bedrag van 1.230 k€ in hoofdsom toegestaan op het onroerend goed genaamd "Château du Lac" en gelegen in 1332 Genval, avenue du Lac 87 ;
- gebouw klooster Hotel in Leuven : de verbintenissen van de erfpachter zijn gedekt door een hypotheek in zesde rang voor een bedrag van 50 k€ en een hypothecair mandaat in elfde rang voor een bedrag van 450 k€ toegestaan op het onroerend goed genaamd "Château du Lac" en gelegen in 1332 Genval, avenue du Lac 87 ;
- de gebouwen Ecu, Eburon, Carbon en Eurotel : de verbintenissen van elke erfpachter zijn tevens gedekt door een borgstelling vanwege de erfpachters van de andere betrokken gebouwen.

3.3 Zekerheden verkregen naar aanleiding van acquisities

Naar aanleiding van acquisities, inbrengen in natura, fusies en splitsingen heeft Aedifica de volgende zekerheden bedongen die de verbintenissen van de overdragers dekken :

- gebouwen Louiza 130, Louiza 135, Louiza 270, Dal 48 en Livorno 16-18 : een bankgarantie op eerste verzoek voor een bedrag van 0,7 miljoen € die in verschillende schijven en uiterlijk op 31 maart 2011 vrijgegeven wordt ;
- gebouwen Batavieren 71, Tervuren 103, Louis Hap 128, Koning 35 : een ten gunste van Aedifica geblokkeerde rekening voor een bedrag van 0,1 miljoen € dat ten laatste op 1 september 2011 vrijgegeven wordt ;
- gebouw Ring : bankgaranties voor een bedrag van 0,5 miljoen € die vrijgegeven worden in verschillende schijven en ten laatste op 31 maart 2013 (waarvan 0,3 miljoen € is vervallen op 28 juli 2009) ;
- gebouwen Ennea, Kasteelhof en Wielant : de vennootschappen die de aandeelhouders zijn van de vennootschap die het voorwerp was van een partiële splitsing hebben er zich toe verbonden om gedurende een periode van drie jaar financiële vaste activa voor een bedrag van minimum 5,0 miljoen € aan te houden, om hun verbintenissen ten opzichte van Aedifica te dekken ;
- gebouw Residentie Golf : een bankgarantie voor een bedrag van 0,3 miljoen € die ten laatste op 31 december 2012 vrijgegeven wordt;
- gebouwen Les Charmes en Famenne en Logis de Famenne : een bankgarantie van 0,5 miljoen € die vrijgegeven wordt in verschillende schijven en ten laatste op 30 juli 2011 ;
- serviceflatsgebouw Gaerveld : een pand op aandelen Aedifica waarvan de vennootschap Home eigenaar is, voor een bedrag van 0,4 miljoen €, dat vrijgegeven wordt in verschillende schijven en ten laatste in september 2011. Bovendien is er een verbintenis van de aandeelhouders van de vennootschap Home om al hun aandelen Home gedurende 5 jaar aan te houden, om Home te beheren als een goede huisvader (gedurende 5 jaar) en om Home te financieren zodat deze de verplichtingen tov Aedifica kan nakomen;
- gebouwen Freesia en Heliotropen : een pand op aandelen Aedifica voor een bedrag van 0,7 miljoen € dat ten vroegste in maart 2015 vrijgegeven wordt;
- gebouw Bois de la Pierre : een pand op aandelen Aedifica voor een bedrag van 0,25 miljoen € dat in verschillende schijven en uiterlijk op 30 juni 2013 vrijgegeven wordt.

4. Overige

4.1 Gebouw Residentie Palace

Aedifica heeft door de verkoop van een stuk grond naast het gebouw Residentie Palace, blok E, het recht verkregen om 6 parkeerplaatsen te verwerven die op het naburige terrein ontwikkeld zullen worden.

4.2 Diverse opties

- Aedifica heeft verschillende voorkeurrechten en verlengingsopties toegekend aan de erfpachters van de rustoorden en van de hotels. Aedifica geniet van verschillende voorkeurrechten in het kader van de erfpachtovereenkomsten gesloten met de uitbaters van de rustoorden.
- Verkoop- en aankoopopties op gronden (in het kader van bepaalde uitbreidingswerken voor rustoorden). In bepaalde gevallen heeft Aedifica opties aan derden verleend voor de aankoop van gronden en/of is Aedifica de titularis van opties met het oog op de verkoop van gronden (in het geval dat deze gronden uiteindelijk niet gebruikt zouden worden voor uitbreidingswerken aan de rustoorden).
- Aanschaffingsopties op terreinen en gebouwen. Aedifica bezit een optie die in bepaalde gevallen de aanschaffing van het terrein of de gebouwen van het rustoord Gaerveld in Hasselt toelaat.

Toelichting 46 : Verwervingen en verkopen van vastgoedbeleggingen

De voornaamste verwervingen van vastgoedbeleggingen gedurende het boekjaar zijn de volgende:

Verwervingen

Naam	Bedrijfssegment	Waarde van de gebouwen* (x 1 000 €)	Rechtspersonen-register	Verwervingsdatum**	Wijze van integratie
Freesias	Gebouwen met gemeubelde appartementen	4 950	-	30/12/2009	Inbreng in natura
Corbais 18	Hotels en andere	366	-	25/02/2010	Aankoop van een gebouw
35 Invest	Gebouwen met gemeubelde appartementen	2 350	0807.959.025	1/03/2010	Verwerving van aandelen en latere fusie
Immo Résidence du Plateau	Huisvesting voor senioren	18 885	0451.403.653	17/03/2010	Verwerving van aandelen en latere fusie
Wegodit	Huisvesting voor senioren	7 820	0880.835.719	17/03/2010	Verwerving van aandelen en latere fusie
De Edelweis	Huisvesting voor senioren	8 486	0442.548.741	1/04/2010	Verwerving van aandelen en latere fusie
Carbon	Hotels en andere	8 000	0877.701.926	30/06/2010	Absorptie via partiële splitsing van een deel van het patrimonium
Eburon	Hotels en andere	5 750	0882.142.843	30/06/2010	Absorptie via partiële splitsing van een deel van het patrimonium
Eurotel	Hotels en andere	5 188	0882.145.021	30/06/2010	Absorptie via partiële splitsing van een deel van het patrimonium
Hotel Ecu	Hotels en andere	3 100	0439.779.687	30/06/2010	Absorptie via partiële splitsing van een deel van het patrimonium
Bois de la Pierre	Huisvesting voor senioren	5 800	0427.235.906	30/06/2010	Verwerving van aandelen
Carlinvest	Hotels en andere	2 200	0434.532.680	30/06/2010	Absorptie via partiële splitsing van een deel van het patrimonium
TOTAAL		72 895			

* om volgende items te bepalen: het aantal uit te geven aandelen, de ruilverhouding en/of de waarde van de verworven aandelen.

** en datum van opname in het resultaat.

Al deze operaties worden in het beheerverslag in detail toegelicht.

Toelichting 47 : Transacties met Bank Degroef en haar filialen

Bank Degroef (en haar filialen) is een oprichter en een belangrijke aandeelhouder van Aedifica. Bank Degroef wordt niet beschouwd als een verbonden partij in de zin van IAS 24 en van het Wetboek van vennootschappen. Als deponerende bank valt de bank echter in het toepassingsgebied van artikel 24 van het KB van 10 april 1995. De transacties met Bank Degroef (en haar filialen) worden hieronder verduidelijkt.

(x 1 000 €)	2010	2009
Bank Degroof - Degroof Corporate Finance		
Bedrag van de transacties aangegaan gedurende de periode		
Commissie voor onderhandelingen*	0	137
Commissie voor deelname aan de kredietlijn	100	100
Interesten op de kredietlijn	259	798
Andere diensten	65	65
Openstaand creditsaldo op 30 juni		
Kredietlijnen	26 230	22 344
Leveranciers	3	0

* Contractuele commissies berekend op basis van een percentage van de waarde van de gebouwen die Aedifica met tussenkomst van Bank Degroof verwerft.

Toelichting 48 : Relaties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen (in de zin van IAS 14 en het Wetboek van Vennootschappen) betreffen enkel de remuneratie van de voornaamste bedrijfsleiders, dit zijn de niet uitvoerende bestuurders en het uitvoerend management (733 k€ voor het boekjaar 2009/2010 ; 677 k€ voor het boekjaar 2008/2009)

Toelichting 49 : Gebeurtenissen na balansdatum

Er werd geen enkele nieuwe investering of desinvestering uitgevoerd na de afsluitingsdatum van 30 juni 2010. De stedenbouwkundige vergunning voor het project Citadelle de Dinant (bouw van een nieuw rustoord) werd echter op 23 juli 2010 verkregen en de voorlopige oplevering van de uitbreiding van het rustoord Mélopée heeft op 9 juli 2010 plaatsgevonden.

Tevens werden de twee kredietlijnen (van in totaal 210 miljoen €) die op 29 mei 2011 zouden vervallen, op 23 juli 2010 geherfinancierd waarbij de belangrijkste modaliteiten reeds op 30 juni 2010 werden vastgelegd. Op 6 augustus 2010 werd er nog een bijkomende kredietlijn van 30 miljoen € afgesloten. Deze kredietlijn, voor een duur van 3 jaar, kan aangewend worden in de vorm van voorschotten op vaste termijn op 1, 2, 3 of 6 maanden.

Aedifica heeft op 5 juli 2010 een kaderovereenkomst afgesloten met de naamloze vennootschap « La Réserve Invest » (LRI). Deze overeenkomst is onderworpen aan opschortende voorwaarden en zou het voor Aedifica mogelijk kunnen maken om, tussen de zomer van 2011 en de zomer van 2013, vastgoed in de sector van de huisvesting voor senioren te verwerven (via partiële splitsing) voor een bedrag in de orde van 23 miljoen €. Deze operatie kadert binnen het investeringsbeleid van de bevak : de bevak zal zo haar ontwikkeling binnen de sector van de huisvesting voor senioren verderzetten en tegelijkertijd haar eigen vermogen versterken.

Toelichting 50 : Gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006

Het gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het Koninklijk besluit van 21 juni 2006 wordt op de volgende wijze berekend, op basis van de statutaire rekeningen :

(x 1 000 €)	2010	2009
Netto resultaat	2 792	-8 682
Afschrijvingen	355	318
Waardeverminderingen	71	95
Andere niet-geldelijke kosten	5 155	8 378
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1 264	9 728
Afrondingsverschil	-1	1
Gecorrigeerd resultaat	9 636	9 838
Noemer* (in aandelen)	4 641 932	4 507 866
Gecorrigeerd resultaat per aandeel* (in € per aandeel)	2,08	2,18

* Rekening houdend met het recht op pro rata temporis dividend toegekend aan de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar.

Toelichting 51 : Lijst van dochterondernemingen, geassocieerde ondernemingen en joint ventures

De lijst hieronder is de volledige lijst van ondernemingen bedoeld in de artikelen 114 en 165 van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen.

Naam	Land	Categorie	Rechtspersonen- register	Aandeel in het kapitaal (in %)
Aedifica Invest NV	België	Dochtervennootschap	0879.109.317	100,00
Aedifica Invest Brugge NV	België	Dochtervennootschap	0899.665.397	100,00
Bois de la Pierre NV	België	Dochtervennootschap	0427.235.906	100,00

Toelichting 52 : Naleving van verplichtingen van het bevakstatuut

(x 1 000 €)	2010	2009
Geconsolideerde schuldgraad (max.65%)		
Totaal verplichtingen	263 000	195 727
Aanpassingen	-23 641	-15 425
Totale schulden volgens het KB van 21 juni 2006	239 359	180 302
Totaal activa	443 760	368 442
Schuldgraad (in %)	54%	49%
Statutaire uitkeringsratio		
Gecorrigeerd statutair resultaat	9 636	9 838
Voorgesteld dividend	8 448	8 114
Uitkeringsratio (min. 80%)	88%	82%

Verbod om meer dan 20 % van de activa te beleggen in gebouwen die een enkel vastgoed geheel vormen

Op 30 juni 2010 vertegenwoordigt geen enkel vastgoed geheel meer dan 20% van de activa van Aedifica (zie «Risicofactoren», sectie 1.4).

Waardering van de gebouwen door een expert

De gebouwen van Aedifica worden elk kwartaal gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoedexperts Stadim CVBA en de Crombrugge & Partners NV.

Toelichting 53 : Vergoeding van de commissaris

(x 1 000 €)	2010	2009
Mandaat van de Commissaris	48	40
Bijkomende erelonen voor het mandaat van de Commissaris	0	0
Andere wettelijke opdrachten (fusies, inbreng in natura, enz.)	26	7
Due diligence audits	7	4
TOTAAL	81	51

1.7 Verslag van de commissaris

Het verslag van de commissaris werd waarheidsgetrouw opgesteld en er werd, voor zover dat Aedifica weet, geen enkele gegeven weggelaten die deze informatie onvolledig of misleidend zou maken.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS DIE ZAL WORDEN GEHOUDEN OP 12 OKTOBER 2010 MET BETREKKING TOT DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENINGEN AFGESLOTEN PER 30 JUNI 2010.

Geachte dames en heren,

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen.

Verklaring over de geconsolideerde jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 30 juni 2010, welke werd opgesteld in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van de openbare vastgoedbevaks, en overeenkomstig het boekhoudkundig referentiestelsel IFRS (International Financial Reporting Standards) zoals vastgelegd binnen de Europese Unie. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat de balans afgesloten op 30 juni 2010, de resultatenrekening, de staat van de wijzigingen van het eigen vermogen en het overzicht van de kasstromen voor het boekjaar afgesloten op deze datum, evenals een samenvatting van de belangrijkste boekhoudkundige methodes en andere verklarende nota's. Het balanstotaal bedraagt 443.760.000 EUR en de resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar van 2.790.000 EUR. Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het opzetten, het implementeren en het in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening zodat deze geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten bevat; het kiezen en het toepassen van geschikte waarderingsregels; en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn. Het is onze verantwoordelijkheid om, op basis van onze controle, een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening uit te drukken. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat. Overeenkomstig deze controlenormen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van bewijskrachtige informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De keuze van de toegepaste controleprocedures is afhankelijk van onze beoordeling welke een inschatting omvat van het risico dat de geconsolideerde jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat. Bij het maken van onze risico-inschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van de vennootschap met betrekking tot de opstelling en de getrouwe voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening ten einde in de gegeven omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen. Deze controlewerkzaamheden hebben niet tot doel een oordeel over de efficiëntie van de interne controle van de vennootschap te geven. Wij hebben ons tevens een oordeel gevormd over de gegrondheid van de waarderingsregels, de redelijkheid van de boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap en de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening als geheel. Tenslotte, hebben wij van het bestuursorgaan en van de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controlewerkzaamheden vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen bewijskrachtige informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel. Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 30 juni 2010 een getrouw beeld van de financiële toestand, de financiële performantie en de kasstromen van het geconsolideerd geheel welke werden opgesteld in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006, het boekhoudkundig referentiestelsel IFRS (International Financial Reporting Standards) zoals vastgelegd binnen de Europese Unie en in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundige kader.

Bijkomende vermeldingen

De opstelling en de inhoud van het jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan van de vennootschap. Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen. Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de belangrijkste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd, en evenmin over haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen manifeste inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Opgesteld te Elsene (1050 Brussel) op 6 september 2010.

Dirk SMETS, Bedrijfsrevisor, vennoot van BST Bedrijfsrevisoren, BBVBA van bedrijfsrevisoren