

1 Geconsolideerde jaarrekening

1.1. GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING Jaar afgesloten op 30 juni

(x 1.000 €)		Toelichtingen	2007	2006*
I.	Huurinkomsten	4	12 383	2 704
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	5	-79	-117
Netto huurresultaat			12 304	2 587
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	6	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7	533	145
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	-533	-172
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	10	-949	0
Vastgoedresultaat			11 355	2 560
IX.	Technische kosten	11	-850	-265
X.	Commerciële kosten	12	-380	-65
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	13	-127	-36
XII.	Beheerkosten vastgoed	14	-423	-15
XIII.	Andere vastgoedkosten	15	-178	-446
Vastgoedkosten			-1 958	-827
Operationeel vastgoedresultaat			9 397	1 733
XIV.	Algemene kosten	16	-2 688	-1 158
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	17	40	30
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille			6 749	605
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	18	151	0
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	19	1	-15
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	20	2 123	453
Operationeel resultaat			9 024	1 043
XIX.	Financiële opbrengsten	21	445	52
XX.	Interestkosten	22	-2 945	-1 144
XXI.	Andere financiële kosten	23	-286	-112
Financieel resultaat			-2 786	-1 204
XXII.	Inkomsten uit deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie		0	0
Resultaat voor belastingen			6 238	-161
XXIII.	Vennootschapsbelasting	24	-29	2
XXIV.	Exit taks	25	0	-63
Belastingen			-29	-61
Netto resultaat			6 209	-222
Toerekenbaar aan:				
Minderheidsbelangen			0	0
Aandeelhouders van de groep			6 209	-222
<hr/>				
Gewoon resultaat per aandeel (€)			1,92	-0,32
Verwaterd resultaat per aandeel (€)			1,92	-0,32

* Het voorgaande boekjaar startte op 7 november 2005 (oprichtingsdatum van Aedifica NV) en liep tot 30 juni 2006, en bevatte gemiddeld vastgoedresultaten op 3 maanden.

8 Jaarrekening

1 Geconsolideerde jaarrekening

1.2. GECONSOLIDEERDE BALANS

Jaar afgesloten op 30 juni

(x 1.000 €)

ACTIVA	Toelichtingen	2007	2006
I. Vaste activa			
A. Goodwill	27	1 856	1 856
B. Immateriële vaste activa	28	154	63
C. Vastgoedbeleggingen	29	246 670	109 830
D. Projectontwikkelingen	30	5 451	908
E. Andere materiële vaste activa	31	1 935	2 128
F. Financiële vaste activa	32	10 926	1 845
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		266 992	116 630
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	976	299
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	35	2 349	2 133
F. Kas en kasequivalenten	36	3 377	4 223
G. Overlopende rekeningen	37	549	181
Totaal vlottende activa		7 251	6 836
TOTAAL ACTIVA		274 243	123 466

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		Toelichtingen	2007	2006
EIGEN VERMOGEN				
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap			
A.	Kapitaal	38	95 958	40 435
B.	Uitgiftepremies		18 028	0
C.	Eigen aandelen		-144	-3 769
D.	Reserves		58 099	21 476
E.	Resultaat*		6 209	-213
F.	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-6 262	-2 772
G.	Variaties in de reële waarden van financiële activa en passiva		5 498	1 838
H.	Wisselkoersverschillen		0	0
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap			177 386	56 995
II.	Minderheidsbelangen		2	2
TOTAAL EIGEN VERMOGEN			177 388	56 997
VERPLICHTINGEN				
I.	Langlopende verplichtingen			
A.	Voorzieningen	39	0	0
B.	Langlopende financiële schulden			
a.	Kredietinstellingen	40	84 538	63 003
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen		0	0
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen		0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen		0	0
Totaal langlopende verplichtingen			84 538	63 003
II.	Kortlopende verplichtingen			
A.	Voorzieningen	39	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden			
a.	Kredietinstellingen	40	49	7
b.	Financiële leasing	40	1	2
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden			
a.	Exit taks	41	2 187	625
b.	Andere	41	8 733	1 887
E.	Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F.	Overlopende rekeningen	42	1 347	945
Totaal kortlopende verplichtingen			12 317	3 466
TOTAAL VERPLICHTINGEN			96 855	66 469
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			274 243	123 466

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

8 Jaarrekening

1 Geconsolideerde jaarrekening

1.3. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Jaar afgesloten op 30 juni

(x 1.000 €)

KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN	2007	2006
Netto resultaat	6 209	-222
Minderheidsbelangen	0	0
Belastingen	29	60
Afschrijvingen	265	139
Waardeverminderingen	44	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2 123	-453
Gerealiseerde netto meerwaarden	-151	15
Financieel resultaat	2 786	1 093
Variaties in handelsvorderingen	-711	-299
Variaties in belastingvorderingen en andere vlottende activa	-217	-2 133
Variaties in overlopende rekeningen (activa)	-338	-181
Variaties in handelsschulden en andere kortlopende schulden (behalve exit taks)	1 850	2 512
Variaties in overlopende rekeningen (passiva)	517	945
Kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten	8 160	1 476
Betaalde belastingen	-28	-60
Netto kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten	8 132	1 416
KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN	2007	2006
Aanschaffingen van immateriële vaste activa	-127	-63
Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen	-23 666	-22 237
Aanschaffingen van materiële vaste activa	-36	0
Aanschaffingen van projectontwikkelingen	-3 261	-908
Verkoop van vastgoedbeleggingen	1 474	2 585
Terugbetaling van niet vlottende vorderingen van de verworven vennootschappen	2 380	4 375
Netto investeringen in overige vaste activa	-2	-6
Netto kasstroom uit de investeringsactiviteiten	-23 238	-16 254
KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN	2007	2006
Kapitaalsverhoging, na aftrek van de kosten	41 027	7 250
Verkoop van eigen aandelen	3 625	0
Netto variatie van het gesyndiceerde krediet	21 697	63 000
Netto variatie van de andere leningen	-9	12
Netto betaalde financiële lasten	-2 991	-1 093
Terugbetaling van financiële schulden van verworven vennootschappen	-35 417	-43 193
Terugbetaling van behoefte aan bedrijfskapitaal van verworven vennootschappen	-13 672	-6 915
Netto kasstroom uit de financieringsactiviteiten	14 260	19 061
TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE	2007	2006
Totale kasstroom van de periode	-846	4 223
RECONCILIATIE MET DE BALANS	2007	2006
Kas- en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar	4 223	0
Totale kasstroom van de periode	-846	4 223
Kas- en kasequivalenten op het einde van het boekjaar	3 377	4 223

1.4 GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

Jaar afgesloten op 30 juni

(x 1.000 €)

	7 nov. 2005 (oprich- tings- datum)	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging door inbreng in natura en fusies	Verwer- ving / verkoop eigen aandelen	Impact van toe- voegingen aan de porte- feuille	Resultaat van het boekjaar	Andere*	2006
Kapitaal	2 500	4 750	33 957	0	0	0	-772	40 435
Uitgiftepremies	0	0	0	0	0	0	0	0
Eigen aandelen	0	0	0	-3 769	0	0	0	-3 769
Reserves								
Onbeschikbare reserves - toevoegingen gebouwen	0	0	0	0	22 290	0	-3 357	18 933
Onbeschikbare reserves - eigen aandelen	0	0	0	0	0	0	0	0
Onbeschikbare reserves - andere	0	0	0	0	553	0	0	553
Beschikbare reserves	0	0	0	0	2 752	0	-762	1 990
Resultaat								
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	0	0	0	0	-4 882	0	4 891	9
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	0	0	-222	0	-222
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	-2 835	0	63	-2 772
Variaties in de reële waarden van financiële activa en passiva								
Op indekkingsinstrumenten	0	0	0	0	0	0	1 838	1 838
Subtotaal	2 500	4 750	33 957	-3 769	17 878	-222	1 901	56 995
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0	0	2	2
TOTAAL	2 500	4 750	33 957	-3 769	17 878	-222	1 903	56 997

	2006	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging door inbreng in natura en fusies	Verwer- ving / verkoop eigen aandelen	Impact van toe- voegingen aan de porte- feuille	Resultaat van het boekjaar	Andere*	2007
Kapitaal	40 435	23 962	32 524	0	0	0	-963	95 958
Uitgiftepremies	0	18 028	0	0	0	0	0	18 028
Eigen aandelen	-3 769	0	0	3 625	0	0	0	-144
Reserves								
Onbeschikbare reserves - toevoegingen gebouwen	18 933	0	0	0	35 041	0	0	53 974
Onbeschikbare reserves - eigen aandelen	0	0	0	144	0	0	0	144
Onbeschikbare reserves - andere	553	0	0	0	9	0	453	1 015
Beschikbare reserves	1 990	0	0	-144	1 786	0	-666	2 966
Resultaat								
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	9	0	0	0	0	0	-9	0
Resultaat van het boekjaar	-222	0	0	0	0	6 209	222	6 209
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-2 772	0	0	0	-3 490	0	0	-6 262
Variaties in de reële waarden van financiële activa en passiva								
Op indekkingsinstrumenten	1 838	0	0	0	0	0	3 660	5 498
Subtotaal	56 995	41 990	32 524	3 625	33 346	6 209	2 697	177 386
Minderheidsbelangen	2	0	0	0	0	0	0	2
TOTAAL	56 997	41 990	32 524	3 625	33 346	6 209	2 697	177 388

8 Jaarrekening

1 Geconsolideerde jaarrekening

* Uitsplitsing van de andere mutaties:

1. Kosten verbonden aan de kapitaalverhoging die van het kapitaal zijn afgetrokken (962 k€).
2. Stijging van de onbeschikbare reserves met 435 k€ (verwerking van het resultaat van het voorgaande boekjaar).
3. Vermindering van de beschikbare reserves voor een bedrag van 666 k€ (verwerking van het resultaat van het voorgaande boekjaar).
4. Vermindering van de overgedragen resultaten van vorige boekjaren met 9 k€ en stijging van het resultaat van het boekjaar met 222 k€ (verwerking van het resultaat van het voorgaande boekjaar).
5. Stijging van de marktwaarde van de indekkingsinstrumenten (interest rate swaps) met 3.660 k€.

1.5 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

Toelichting 1 : algemene informatie

Aedifica NV (in het jaarverslag de "Vennootschap" of de "moedermaatschappij" genoemd) is een 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 investeringsvennootschap gespecialiseerd in residentieel vastgoed. Haar strategie bestaat erin een evenwichtige portefeuille op te bouwen waarbij stabiele inkomsten samen gaan met een aanzienlijk meerwaarde-potentieel.

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.

Aedifica investeert :

- in bestaande reeds verhuurde gebouwen of nieuwe nog te commercialiseren gebouwen;
- en in projecten in toekomstige staat van afwerking met grote toegevoegde waarde.

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

De geconsolideerde jaarrekening werd voor publicatie door de Raad van bestuur op 5 september 2007 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 9 oktober 2007 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 2007. Ze is opgesteld volgens de "International Financial Reporting Standards" ("IFRS") en de bijhorende "International Financial Reporting Interpretations Committee" ("IFRIC") interpretaties gepubliceerd en effectief (of gepubliceerd en vervroegd aangewend) op 30 juni 2007 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 2007, 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 behalve de volgende categorieën van activa en passiva die tegen de reële waarde gewaardeerd zijn: vastgoedbeleggingen, financiële activa bestemd voor verkoop, indekkinginstrumenten.

8 Jaarrekening

1 Geconsolideerde jaarrekening

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 van de classificatie van huurcontracten) 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 enige specifieke grondslag die veranderd werd gedurende het boekjaar in 2007 betreft de kapitalisatie van de interne architectkosten. Die verandering had enkel een verwaarloosbare invloed op 30 juni 2007 (stijging met 9 k€ van het netto resultaat), en heeft er niet toe geleid dat historische gegevens moesten aangepast worden (dergelijke kosten werden immers noch in het vorige boekjaar noch in het eerste semester van dit boekjaar gemaakt).

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 2007 beginnen. Die wijzigingen, die de groep niet vervroegd heeft toegepast, zijn de volgende:

- Wijziging van de IAS-norm 23 "Financieringskosten" (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2009, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- IFRS-norm 7 "Financiële instrumenten: informatievervalsing" en wijziging van de IAS-norm 1 "Presentatie van de jaarrekening – Informatievervalsing over kapitaal" (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2007);
- IFRS-norm 8 "Operating segments" (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2009, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- IFRIC-interpretatie 7 "Toepassing van de aanpassingsmethode in overeenstemming met IAS 29 Financiële verslaggeving in economieën met hyperinflatie" (niet relevant voor de groep);
- IFRIC-interpretatie 8 "Toepassingsgebied van IFRS 2" (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2007);
- IFRIC-interpretatie 9 "Herbeoordeling van in contracten besloten derivaten" (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2007);
- IFRIC-interpretatie 10 "Interim Financial Reporting and Impairment" (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2007);
- IFRIC-interpretatie 11 "IFRS 2 – Group and Treasury Share Transactions" (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2007);
- IFRIC-interpretatie 12 "Service Concession Arrangements" (toepasbaar op 1 juli 2008, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- IFRIC-interpretatie 13 "Customer Loyalty Programmes" (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2008, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- IFRIC-interpretatie 14 "IAS 19 – The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their Interaction" (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2008, afhankelijk van de goedkeuring door de EU).

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. De dochterondernemingen worden in de consolidatie opgenomen zodra de controlebevoegdheid is verworven en worden uit de consolidatie weggelaten zodra de controlebevoegdheid 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 excedent van de kostprijs van de bedrijfscombinatie tenopzichte 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 excedent negatief is, wordt het onmiddellijk in de resultatenrekening opgenomen. Na de eerste opname wordt goodwill gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met eventuele gecumuleerde bijzondere waardeverminderv verliezen.

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 beleggingen 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, door inbreng in natura van een gebouw tegen de uitgifte van nieuwe aandelen of via fusie door overneming van een vastgoedmaatschappij, 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 aankooprijzen worden zij geactiveerd.

I.C.1.2. De reële waarde

De onroerende goederen in portefeuille, of in de portefeuille opgenomen door aankoop onder bezwarende titel of door inbreng, worden door de experts tegen de 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 tijdens een operatie zoals hierboven vermeld, uit de waardering van de onroerende goederen door de expert tegen de investeringswaarde een waarde resulteert die verschilt van de aanschaffingswaarde, wordt het verschil, na aftrek van de exit taks, rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt, op een rekening onbeschikbare reserves.

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, naar gelang 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. Worden daarentegen geactiveerd de kosten in verband met 2 soorten werken :

* Belgische Vereniging van Asset Managers.

8 Jaarrekening

1 Geconsolideerde jaarrekening

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 één van de vastgoedmaatschappijen waarover de bevak de controle heeft, worden door de experts gewaardeerd telkens wanneer Aedifica overgaat tot de uitgifte van aandelen, de opneming van de aandelen in de notering aanvraagt of ze anders dan ter beurze 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 deze vennootschap 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 één 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 meerwaarden als niet uitkeerbaar beschouwd, voor zover zij worden herbelegd binnen een termijn van vier jaar vanaf de eerste dag van het boekjaar waarin deze meerwaarden werden gerealiseerd. Deze gerealiseerde meerwaarden worden in het resultaat van het boekjaar geboekt onder de rubriek "resultaat op de portefeuille" en bij de resultaatverwerking aan de onbeschikbare 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.D. Projectontwikkelingen

De onroerende goederen waaraan bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken worden uitgevoerd, worden volgens de vordering der werken gewaardeerd tegen hun aanschaffingswaarde, met inbegrip van de registratierechten, niet-afrekbare BTW alsook de indirecte kosten: tussentijdse interesten, bouwplaatsverzekering, erelonen van advocaten, architecten en andere kosten voor technisch advies en andere. Indien deze waarde kleiner is dan de reële waarde, wordt het verschil op de resultatenrekening (kosten) geboekt.

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 een opgenomen activa of passiva, een vaste verbintenis, of een operatie die zeer waarschijnlijk zal plaatsvinden) en waarvan de dekking effectief is, worden onmiddellijk opgenomen in het eigen vermogen (rubriek G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) en elk niet effectief ingedekt deel wordt direct opgenomen in de resultatenrekening.

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.

8 Jaarrekening

1 Geconsolideerde jaarrekening

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 de laagste waarde tussen hun boekwaarde en hun reële waarde, min de overdrachtkosten.

II.C/D/E. Vorderingen

Vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Bijzondere waardevermindervingsverliezen worden in voorkomende gevallen geboekt.

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 één of meer volgende boekjaren, maar die betrekking hebben op het betrokken boekjaar moeten worden verbonden, worden voor de som mbt het betrokken boekjaar geboekt.

I.A. et 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 markttrente 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 en 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 tijdens welke de schadevergoedingen zijn ontstaan of indien deze nog niet volledig zijn verdeeld, 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 'variëaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen'. Het gebruik van het voorgelegde schema voor de jaarrekening kan niet tot gevolg hebben dat wijzigingen van niet-gerealiseerde positieve reële waarden worden uitgekeerd. Derhalve wordt het tijdens een bepaald boekjaar niet-gerealiseerde resultaat in mindering gebracht van of toegevoegd aan een onbeschikbare reserve van de variëaties in reële waarde van de elementen van de portefeuille. Indien de onbeschikbare reserves onvoldoende zijn om het negatieve saldo van de waardeschommelingen tijdens het boekjaar te compenseren, wordt het negatieve saldo in het over te dragen resultaat geboekt om de uitkering van dit negatieve saldo te vermijden.

- **Commissies betaald aan vastgoedagenten en andere transactiekosten** : De commissies in verband met de verkoop van gebouwen worden afgetrokken van de verkregen prijs tot 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 : gesegmenteerde informatie

Toelichting 3.1 : segmentatiecriteria

Het primaire segmentatieniveau gebeurt op basis van de volgende bedrijfssegmenten :

- Gemeubeld : het betreft gemeubileerde appartementen op goede locaties in Brussel, hoofdstad van Europa. Ze zijn bestemd voor een internationaal cliënteel. Huurovereenkomsten zijn van relatief korte duur.
- Niet gemeubeld : het betreft in steden gelegen gemengde en residentiële gebouwen. Gelijkvloerse handelspanden en kantoorruimten zijn in de cijfers inbegrepen, ze worden als extra rendement beschouwd voor de residentiële ruimten.
- Huisvesting voor senioren: het betreft rusthuizen, met huurovereenkomsten op zeer lange termijn die een "tripe net" rendement opleveren (hetgeen de afwezigheid van beheerkosten verklaart).
- Andere: het betreft voornamelijk hotels, met huurovereenkomsten op zeer lange termijn die een "tripe net" rendement opleveren.

8 Jaarrekening

1 Geconsolideerde jaarrekening

Toelichting 3.2 : primaire gesegmenteerde informatie - bedrijfssegmenten 2006

	2006				
	Niet gemeubeld	Gemeubeld	Andere	Niet toewijsbaar	Totaal
I. Externe huurinkomsten	653	1 470	581	0	2 704
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	0	-117	0	0	-117
Netto huurresultaat	653	1 353	581	0	2 587
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	40	105	0	0	145
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
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-35	-137	0	0	-172
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0	0	0	0
Vastgoedresultaat	658	1 321	581	0	2 560
IX. Technische kosten	-36	-229	0	0	-265
X. Commerciële kosten	-25	-40	0	0	-65
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-32	-4	0	0	-36
XII. Beheerkosten vastgoed	-15	0	0	0	-15
XIII. Andere vastgoedkosten	-78	-187	0	-181	-446
Vastgoedkosten	-186	-460	0	-181	-827
Operationeel vastgoedresultaat	472	861	581	-181	1 733
XIV. Algemene kosten	0	0	0	-1 158	-1 158
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0	0	30	30
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	472	861	581	-1 309	605
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN (ZONDER KAS EN KASEQUIVALENTEN)	51 359	43 755	19 610	4 519	119 243
VERPLICHTINGEN VAN DE SEGMENTEN (ZONDER FINANCIËLE SCHULDEN)	566	1 003	639	1 249	3 457
Immateriële vaste activa	0	1 856	0	63	1 919
Vastgoedbeleggingen	50 859	39 420	19 550	0	109 829
Projectontwikkelingen	403	0	0	506	909
Andere materiële vaste activa	0	2 107	0	21	2 128
KAPITAALINVESTERINGEN	51 262	43 383	19 550	590	114 785
AFSCHRIJVINGEN	0	0	0	-139	-139

Toelichting 3.3 : secundaire gesegmenteerde informatie - geografische segmenten 2006

	2006				Totaal
	Brussel	Vlaanderen	Wallonië	Niet toewijsbaar	
EXTERNE HUURINKOMSTEN	2 123	581	0	0	2 704
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN (ZONDER KAS EN KASEQUIVALENTEN)	95 114	19 610	155	4 364	119 243
VERPLICHTINGEN VAN DE SEGMENTEN (ZONDER FINANCIËLE SCHULDEN)	1 568	639	0	1 250	3 457
Immateriële vaste activa	1 856	0	0	63	1 919
Vastgoedbeleggingen	90 279	19 550	0	0	109 829
Projectontwikkelingen	248	0	155	506	909
Andere materiële vaste activa	2 107	0	0	22	2 129
KAPITAALINVESTERINGEN	94 490	19 550	155	591	114 786

Toelichting 3.2 : primaire gesegmenteerde informatie - bedrijfssegmenten 2007

	2007						Totaal
	Niet gemeubeld	Gemeubeld	Huisvesting voor senioren	Andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	
I. Externe huurinkomsten	4 197	3 823	2 513	1 875	19	-44	12 383
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-34	-10	0	-5	-30	0	-79
Netto huurresultaat	4 163	3 813	2 513	1 870	-11	-44	12 304
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	498	13	0	22	0	0	533
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedeinstaatstelling 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	-498	-13	0	-22	0	0	-533
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-121	-820	0	-9	1	0	-949
Vastgoedresultaat	4 042	2 993	2 513	1 861	-10	-44	11 355
IX. Technische kosten	-439	-378	-4	-9	-20	0	-850
X. Commerciële kosten	-209	-171	0	0	0	0	-380
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-127	0	0	0	0	0	-127
XII. Beheerkosten vastgoed	-193	-230	0	0	0	0	-423
XIII. Andere vastgoedkosten	-238	-239	0	-12	311	0	-178
Vastgoedkosten	-1 206	-1 018	-4	-21	291	0	-1 958
Operationeel vastgoedresultaat	2 836	1 975	2 509	1 840	281	-44	9 397
XIV. Algemene kosten	-53	-6	0	0	-2 673	44	-2 688
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	23	4	0	0	13	0	40
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	2 806	1 973	2 509	1 840	-2 379	0	6 749
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN (ZONDER KAS EN KASEQUIVALENTEN)	115 609	42 492	63 002	31 018	18 746	0	270 867
VERPLICHTINGEN VAN DE SEGMENTEN (ZONDER FINANCIËLE SCHULDEN)	0	0	0	0	12 267	0	12 267
Immateriële vaste activa	0	0	0	0	127	0	127
Vastgoedbeleggingen	62 479	0	62 426	10 445	2 497	0	137 847
Projectontwikkelingen	4 929	333	24	33	0	0	5 319
Andere materiële vaste activa	0	36	0	0	0	0	36
KAPITAALINVESTERINGEN	67 408	369	62 450	10 478	2 624	0	143 329
AFSCHRIJVINGEN	0	-224	0	0	-41	0	-265

Toelichting 3.3 : secundaire gesegmenteerde informatie - geografische segmenten 2007

	2007				Totaal
	Brussel	Vlaanderen	Wallonië	Niet toewijsbaar	
EXTERNE HUURINKOMSTEN	9 540	1 716	1 127	0	12 383
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN (ZONDER KAS EN KASEQUIVALENTEN)	162 410	55 777	33 934	18 746	270 867
VERPLICHTINGEN VAN DE SEGMENTEN (ZONDER FINANCIËLE SCHULDEN)	0	0	0	12 267	12 267
Immateriële vaste activa	0	0	0	127	127
Vastgoedbeleggingen	68 649	35 689	31 012	2 497	137 847
Projectontwikkelingen	2 584	33	2 702	0	5 319
Andere materiële vaste activa	36	0	0	0	36
KAPITAALINVESTERINGEN	71 269	35 722	33 714	2 624	143 329

8 Jaarrekening

1 Geconsolideerde jaarrekening

Toelichting 4 : huurinkomsten

(x 1.000 €)	2007	2006
Huur	11 721	2 704
Gegarandeerde inkomsten	677	0
Huurskortingen	-15	0
TOTAAL	12 383	2 704

Alle verhuringen van gebouwen zijn operationele leases.

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

- Residentiële huurcontracten (gemeubeld) : geen inkomsten vanaf 1 juli 2007.
- Residentiële huurcontracten (niet gemeubeld) : opzegging van alle contracten op 1 juli 2007 met een gemiddelde opzegvergoeding van anderhalve maand.
- Commerciële en kantoorhuurcontracten : opzegging bij de volgende opzeggingsmogelijkheid, gemiddeld na anderhalf jaar.
- Huurcontracten op lange termijn (rusthuizen, hotels) : geen inflatie.

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

(x 1.000 €)	2007
Op hoogstens één jaar	8 960
Op meer dan één jaar en minder dan vijf jaar	25 755
Op meer dan vijf jaar	143 500
TOTAAL	178 215

De huurinkomsten bevatten geen voorwaardelijke leasebetalingen.

Toelichting 5 : met verhuur verbonden kosten

(x 1.000 €)	2007	2006
Te betalen huur op gehuurde activa	-35	-6
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-44	0
Andere	0	-111
TOTAAL	-79	-117

Toelichting 6 : recuperatie van vastgoedkosten

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

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

(x 1.000 €)	2007	2006
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	331	
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	202	
TOTAAL	533	145

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 (deze bedragen dienen te worden gedragen door de huurder maar die worden gedragen door de eigenaar)

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

(x 1.000 €)	2007	2006
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-331	
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-202	
TOTAAL	-533	-172

Toelichting 10 : andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

(x 1.000 €)	2007	2006
Reiniging	-291	0
Energie	-265	0
Afschrijving van de meubelen	-224	0
Andere	-169	0
TOTAAL	-949	0

Toelichting 11 : technische kosten

(x 1.000 €)	2007	2006
Recurrente technische kosten		
Herstellingen	-273	
Verzekeringspremies	-73	
Personeelskosten	-323	
Onderhoud	-120	
Erelonen experts	-61	
TOTAAL	-850	-265

Toelichting 12 : commerciële kosten

(x 1.000 €)	2007	2006
Makelaarscommissies	-160	
Marketing	-204	
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-6	
Andere	-10	
TOTAAL	-380	-65

Toelichting 13 : kosten en taksen van niet verhuurde goederen

(x 1.000 €)	2007	2006
Kosten	-127	-36
TOTAAL	-127	-36

8 Jaarrekening

1 Geconsolideerde jaarrekening

Toelichting 14 : beheerkosten vastgoed

(x 1.000 €)	2007	2006
Externe beheervergoedingen	-113	-5
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-310	-10
TOTAAL	-423	-15

Toelichting 15 : andere vastgoedkosten

(x 1.000 €)	2007	2006
Recurrente elementen (onroerende voorheffing en andere taksen)	-490	-446
Niet recurrente elementen (betwiste gemeentelijke belastingen)	312	0
TOTAAL	-178	-446

Toelichting 16 : algemene kosten

(x 1.000 €)	2007	2006
Niet recurrente kosten		
Advocaten/notarissen	0	-91
Auditors/accountants	-191	-28
IT	0	-50
Public relations, communicatie, marketing, reclame	0	-18
Opzegvergoedingen	-94	0
Andere	-57	-28
Subtotaal	-342	-215
Recurrente kosten		
Advocaten/notarissen	-413	-74
Auditors/accountants	-71	-28
Vastgoedexperts	-241	-40
IT	-65	-3
Verzekeringen	-50	-17
Public relations, communicatie, marketing, reclame	-125	-128
Bestuurders en uitvoerend management	-581	-345
Personeelskosten	-228	-126
Afschrijvingen op andere materiële vaste activa	-40	-139
Taksen	-166	0
Andere	-366	-43
Subtotaal	-2 346	-943
TOTAAL	-2 688	-1 158

De niet recurrente kosten van het boekjaar zijn verbonden met het vertrek en de vervanging van de CFO.

Toelichting 17 : andere operationele opbrengsten en kosten

(x 1.000 €)	2007	2006
Vergoedingen bij schadegevallen	14	
Andere	26	
TOTAAL	40	30

Toelichting 18 : resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

<i>(x 1.000 €)</i>	2007	2006
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	1 474	0
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-1 323	0
TOTAAL	151	0

De verkochte gebouwen zijn vermeld in toelichting 46.

Toelichting 19 : resultaat verkoop andere niet-financiële activa

<i>(x 1.000 €)</i>	2007	2006
Netto verkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)	1	2 585
Boekwaarde van de verkochte andere niet-financiële activa	0	-2 600
TOTAAL	1	-15

Toelichting 20 : variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

<i>(x 1.000 €)</i>	2007	2006
Positieve variaties	2 443	453
Negatieve variaties	-320	0
TOTAAL	2 123	453

Toelichting 21 : financiële opbrengsten

<i>(x 1.000 €)</i>	2007	2006
Geïnde interesten	240	52
Variaties in reële waarde van financiële activa (zie toelichting 33)	205	0
TOTAAL	445	52

Toelichting 22 : interestkosten

<i>(x 1.000 €)</i>	2007	2006
Nominale interestlasten op leningen	-2 874	-1 085
Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	-49	0
Andere interestkosten	-22	-59
TOTAAL	-2 945	-1 144

Toelichting 23 : andere financiële kosten

<i>(x 1.000 €)</i>	2007	2006
Bankkosten en andere commissies	-286	-112
TOTAAL	-286	-112

8 Jaarrekening

1 Geconsolideerde jaarrekening

Toelichting 24 : vennootschapsbelasting

(x 1.000 €)	2007	2006
Moedervernootschap		
Resultaat voor belastingen	6 242	-162
Resultaat vrijgesteld van belasting dankzij het vastgoedbevak regime	-6 242	162
Belastbaar resultaat als gevolg van verworpen uitgaven	88	32
Belasting aan het tarief van 33,99%	-30	-11
Correctie van vorig boekjaar	1	13
Subtotaal	-29	2
Dochterondernemingen	0	0
TOTAAL	-29	2

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

(x 1.000 €)	2007	2006
Exit taks	0	-63
TOTAAL	0	-63

Toelichting 26 : resultaat per aandeel

De berekening van het resultaat per aandeel is hieronder voorgesteld. In overeenstemming met IAS 33 wordt het resultaat per aandeel ("EPS") van het vorige boekjaar herwerkt om de splitsing met 25 in rekening te nemen die gedurende het boekjaar plaatsvond.

	2007	2006
Netto resultaat (aandeelhouders van de groep) (x 1.000 €)	6 209	-222
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	3 240 446	684 325 *
Gewone EPS (in €)	1,92	-0,32
Verwaterde EPS (in €)	1,92	-0,32

* Rekening houdende met de splitsing door 25 die plaatsvond tijdens het boekjaar.

Toelichting 27 : goodwill

(x 1.000 €)	2007	2006
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	1 856	0
Gecumuleerde bijzondere waardevermindingsverliezen bij het begin van het boekjaar	0	0
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	1 856	0
Wijzigingen tijdens het boekjaar	0	1 856
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 de 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 7% 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 langetermijn plannen (4 jaar) met extrapolaties voor de komende jaren op basis van groeipercentages op lange termijn (1,5%).

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 langetermijn 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 om een normale variatie van de onderliggende veronderstellingen te kunnen absorberen.

Toelichting 28 : immateriële vaste activa

(x 1.000 €)	2007	2006
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	63	0
Gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen	0	0
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	63	0
Toevoegingen : apart aangeworven elementen	127	63
Afschrijvingen	-36	0
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	154	63
bestaande uit : brutowaarde	191	63
gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen	-37	0

Alle immateriële vaste activa hebben een bepaalde gebruiksduur. Zij bestaan voornamelijk uit software. De afschrijvingen worden voorgesteld in de resultatenrekening bij "Algemene kosten".

8 Jaarrekening

1 Geconsolideerde jaarrekening

Toelichting 29 : vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	2007	2006
Reële waarde bij het begin van het boekjaar	109 830	0
Geactiveerde kosten	103	0
Verwervingen	137 847	111 914
Transfers van/(naar) ontwikkelingsprojecten	564	0
Kosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen overgedragen naar eigen vermogen	-2 497	
Reële waarde van de overgedragen activa	-1 300	-2 537
Variatie van de reële waarde (zie toelichting 20)	2 123	453
REËLE WAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	246 670	109 830

De waarderingsregels mbt vastgoedbeleggingen worden gespecificeerd in toelichting 2. De geactiveerde kosten worden behandeld in overeenstemming met paragraaf I.C.2. van de waarderingsregels. De reële waarde wordt ondersteund door marktgegevens en is gebaseerd op een waardering uitgevoerd door onafhankelijke experts die in het bezit zijn van een relevante en erkende beroepskwalificatie en beschikken over recente ervaring met de ligging en categorie van de vastgoedbeleggingen in het bezit van Aedifica. Alle vastgoedbeleggingen situeren zich in België.

Toelichting 30 : projectontwikkelingen

(x 1.000 €)	Gebouwen in opbouw of renovatie	Geactiveerde kosten*	TOTAAL
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar 2006	0	0	0
Investeringsen	293	615	908
Boekwaarde op het einde van het boekjaar 2006	293	615	908
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar 2007	293	615	908
Investeringsen	5 259	60	5 319
Transfers van/(naar) vastgoedbeleggingen	-170	-394	-564
Geactiveerde personeelskosten	9	0	9
In resultaat genomen	0	-221	-221
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR 2007	5 391	60	5 451

* De geactiveerde kosten stellen de reeds opgelopen directe kosten voor, die betrekking hebben op de gebouwen die meer dan waarschijnlijk in portefeuille zullen worden opgenomen (deze kosten zullen in het resultaat worden opgenomen indien de onderhandelingen geen resultaat hebben).

De gebouwen in opbouw of renovatie bestaan uit volgende projecten:

- Residentie Gauguin et Manet (residentieel project voor 35 appartementen in Aarlen) ;
- Uitbreiding van het Klooster Hotel (bouw van 58 nieuwe hotelkamers en een ondergrondse parking te Leuven) ;
- Platanen 6 (residentieel project voor 3 appartementen te Brussel) ;
- Livorno 14, 20-24 (renovatie van kantoorgebouwen naar residentiële gebouwen om zo een geheel te vormen met het gebouw Livorno 16-18).

Toelichting 31 : andere materiële vaste activa

(x 1.000 €)	2007	2006
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	2 267	0
Gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen bij het begin van het boekjaar	-139	0
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	2 128	0
Toevoegingen	36	2 267
Vervreemdingen	0	0
Afschrijvingen	-229	-139
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	1 935	2 128
bestaande uit : brutowaarde	2 318	2 267
gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen	-383	-139

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

(x 1.000 €)	2007	2006
Vorderingen		
Borgstellingen	14	7
Andere langlopende vorderingen	5 209	0
Andere		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	5 703	1 838
TOTAAL	10 926	1 845

De andere langlopende vorderingen stellen de contante waarde voor van de vordering op de intercommunale Haviland (na een eerste terugbetaling in juni 2007) mbt de verkoop van een logistiek gebouw gelegen in Drogenbos en Sint-Pieters-Leeuw in het kader van de operaties van 17 april 2007. Een volgende gedeeltelijke aflossing wordt verwacht in september 2007. De vordering zou volledig terugbetaald zijn in september 2009.

Toelichting 33 : indekkingsinstrumenten

Om het renterisico te beperken heeft Aedifica indekkingen genomen (interest rate swaps) waarbij de schuld tegen een variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld tegen een vaste rentevoet. Alle indekkingen worden afgesloten met grote marktspelers en hebben betrekking op 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. Ze 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 2006 :

Tegenpartij	Referentie- bedragen (x 1.000 €)	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Indekkings- percentage zonder marge	Reële waarde (x 1.000 €)
Fortis	50 000	2/05/06	3	5	3,41%	1 109
ING	25 000	2/05/06	3	10	3,87%	548
ING	25 000	16/08/06	3	5	3,81%	181
Totaal	100 000					1 838

Overzicht op 30 juni 2007 :

Tegenpartij	Referentie- bedragen (x 1.000 €)	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Indekkings- percentage zonder marge	Reële waarde (x 1.000 €)
Fortis	50 000	2/05/06	3	5	3,41%	2 146
ING	25 000	1/04/07	3	10	3,97%	1 490
ING	25 000	1/10/07	3	5	3,93%	837
ING ¹	11 000	30/03/10	3	32	4,61%	298
ING ¹	35 400	31/07/07	3	36	4,64%	653
ING ¹	15 100	31/07/07	3	36	4,64%	279
TOTAAL	161 500					5 703

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

Op jaareinde bevat het eigen vermogen het effectieve deel (volgens IAS 39) van de variatie van de reële waarde van de derivaten. Het niet-effectieve deel (volgens IAS 39) bevindt zich in het financiële resultaat.

8 Jaarrekening

1 Geconsolideerde jaarrekening

(x 1.000 €)	2007	2006
Effectief deel van de variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten :		
Bij het begin van het boekjaar	1 838	0
Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de financiële instrumenten	3 660	1 838
Overdracht naar resultatenrekening	0	0
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	5 498	1 838

(x 1.000 €)	2007	2006
Niet-effectief deel van de variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten :		
Bij het begin van het boekjaar	0	0
Variatie van het niet-effectieve deel van de reële waarde van de financiële instrumenten (zie toelichting 21)	205	0
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	205	0

Toelichting 34 : handelsvorderingen

(x 1.000 €)	2007	2006
NETTO HANDELSVORDERINGEN	976	299

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. De bedragen in de balans zijn netto na waardeverminderingen op dubieuze vorderingen. Het maximale kredietrisico is de boekwaarde van de vorderingen in de balans.

Toelichting 35 : belastingvorderingen en andere vlottende activa

(x 1.000 €)	2007	2006
Belastingvorderingen	1 806	2 110
Andere	543	23
TOTAAL	2 349	2 133

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

Toelichting 36 : kas en kasequivalenten

(x 1.000 €)	2007	2006
Korte termijnbeleggingen	0	2 600
Liquide middelen	3 377	1 623
TOTAAL	3 377	4 223

Kas en kasequivalenten zijn activa die interest opbrengen tegen verschillende rentevoeten. De interestvoeten van het grootste deel van de liquide middelen (2,7 miljoen € op 30 juni 2007) werden vastgesteld in functie van de geldende euribor. Kortetermijnbeleggingen hebben in het algemeen een duur tussen één week en één maand.

Toelichting 37 : overlopende rekeningen

(x 1.000 €)	2007	2006
Niet-vervallen vastgoedopbrengsten	266	37
Voorafbetaalde vastgoedkosten	197	144
Andere	86	0
TOTAAL	549	181

Toelichting 38 : eigen vermogen

De aandeelhouders van Aedifica, die meer dan 5% van de aandelen bezitten, zijn hieronder vermeld (volgens de transparantieverklaringen ontvangen door de vennootschap op 30 juni 2007) :

Aandeelhouders	Aantal aandelen in bezit	Deel van het kapitaal
Services et Promotions de Lasne (met inbegrip van dhr. Jacques Blanpain)	320 850	7,50%
Stichting AK TIKVA Et OCHER	287 275	6,72%
ISIS BEVEK	279 567	6,54%

Op 16 augustus 2007 heeft Aedifica een transparantieverklaring ontvangen van Degroof Holding Luxembourg SA, die 456.408 aandelen van Aedifica bezit, ofwel 10,67% van het totale kapitaal van de bevak.

Het kapitaal is op volgende manier geëvolueerd :

	Aantal aandelen	Bedrag (x1000 €)
Situatie bij het begin van het vorige boekjaar	0	0
Oprichting van de vennootschap	2 500	2 500
Kapitaalverhogingen	59 510	37 935
Situatie op het einde van het vorige boekjaar	62 010	40 435
Kapitaalverhogingen voor de splitsing door 25	31 103	8 121
Splitsing door 25	2 234 712	0
Kapitaalverhogingen na de splitsing door 25	1 947 901	48 366
Situatie op het einde van het boekjaar	4 275 726	96 922

Van de 4.275.726 aandelen zijn er 3.656.205 genoteerd op Euronext Brussels (continuumarkt). De overige 619.521 aandelen zullen toegelaten worden tot de notering na afknipping van de coupon betreffende het boekjaar 2006/2007 die zal plaatsvinden in oktober 2007. Zij nemen echter vanaf de uitgifte deel in de winsten van Aedifica en zij genieten dezelfde rechten en voordelen als de genoteerde aandelen, met uitzondering van de 411.398 aandelen die werden uitgegeven op 28 juni 2007 en die vanaf 1 juli 2007 zullen deelnemen in de winsten van Aedifica.

De kapitaalverhogingen worden toegelicht in de "permanente documenten" van het jaarverslag 2006/2007. Alle uitgegeven aandelen zijn volstort. De aandelen hebben geen nominale waarde. De aandelen zijn op naam of aan toonder. Elk aandeel geeft recht op één stem. Aedifica NV bezit 2.250 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. 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,

8 Jaarrekening

1 Geconsolideerde jaarrekening

de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten bepalen, tenzij de Algemene Vergadering er zelf over beslist. De kapitaalsverhogingen 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 kapitaalsverhogingen kunnen eveneens verwezenlijkt worden door de uitgifte van converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten.

"Onbeschikbare reserves - toevoegingen gebouwen" betreffen het verschil tussen de investeringswaarde vastgelegd door de expert en de voor de gebouwen betaalde prijs (verwerving of inbreng) of hun netto boekwaarde voor overneming, vermeerderd met de kosten mbt de verwerving en verminderd met de fiscale lasten ivm de operatie. Dit verschil is vatbaar voor aanpassingen als gevolg van het in overeenstemming brengen van de specifieke waarderingsregels van de opgeslorpte vennootschap met die van Aedifica.

De post "impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" vertegenwoordigt het verschil tussen de investeringswaarde en de reële waarde vastgelegd door de experts bij de opname in portefeuille.

De raad van bestuur heeft de uitkering van een dividend voorgesteld voor een bedrag van 1,48 € per aandeel, hetzij een totaal dividend van 5 484 k€.

Toelichting 39 : voorzieningen

De voordelen op lange termijn toegekend aan het uitvoerende management zijn van het type "bijdrageregeling" die geen voorzieningen doen ontstaan.

Toelichting 40 : financiële schulden

(x 1.000 €)	2007	2006
Langlopende financiële schulden		
Bankinstellingen	84 538	63 003
Kortlopende financiële schulden		
Bankinstellingen	49	7
Financiële leasing	1	2
Subtotaal	50	9
TOTAAL	84 588	63 012

Aedifica beschikt over een gesyndiceerd krediet verleend door 4 banken (Degroof, Fortis, ING en LBLux). Aedifica kan tot 150 miljoen € gebruiken volgens haar behoeften in het kader van acquisities van gebouwen. Dit voor een periode van 5 jaar beginnende op 29 mei 2006 op voorwaarde dat de schuldenratio van 65% , zoals bepaald in het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006, niet overschreden wordt 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 2007 zijn de bedragen opgenomen voor een duur van 1 maand. De gewogen gemiddelde kost inclusief kredietmarge was 4,2% in 2006/2007. 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.

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 waarderings van andere vennootschappen.

(x 1.000 €)	2007	2006
Financiële schulden	84 588	63 012
Min : Kas en kasequivalenten	-3 377	-4 223
NETTO FINANCIËLE SCHULD	81 211	58 789

Toelichting 41 : handelsschulden en andere kortlopende schulden

(x 1.000 €)	2007	2006
Exit taks	2 187	625
Andere		
Leveranciers	2 801	1 175
Renovatieverplichtingen	4 208	0
Huurders	701	323
Belastingen	658	173
Bezoldigingen en sociale lasten	365	216
TOTAAL	10 920	2 512

De betaling van het grootste deel van de handelsschulden en andere kortlopende schulden wordt voorzien binnen de 12 maanden. Hun boekwaarde benadert hun reële waarde.

De renovatieverplichtingen betreffen een rusthuis waarvan de voorlopige oplevering voorzien is uiterlijk op 31 maart 2009. Deze verplichtingen worden betaald in lijn met de vooruitgang van de werken.

Toelichting 42 : overlopende rekeningen

(x 1.000 €)	2007	2006
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	467	153
Gelopen niet-vervallen interesten	12	31
Andere niet-vervallen kosten	868	761
TOTAAL	1 347	945

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 €)	2007	2006
Technische kosten	-323	
Commerciële kosten	-110	
Algemene kosten	-228	
Beheerkosten vastgoed	-310	
TOTAAL	-971	-279

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

	2007	2006
Niet gemeubeld	3	2
Gemeubeld	13	14
Niet toewijsbaar	6	4
TOTAAL	22	20

8 Jaarrekening

1 Geconsolideerde jaarrekening

Toelichting 44 : financieel risicobeheer

Het thesauriebeleid van Aedifica beoogt het verzekeren van een permanente toegang tot krediet alsook de opvolging en de minimalisatie van het renterisico.

1. Schuldstuctuur

Op 30 juni 2007 bedroeg de geconsolideerde schuldratio van Aedifica 35% (2006 : 53%). Daar de maximaal toegelaten schuldratio voor de vastgoedbevaks 65% van de totale activa bedraagt, beschikte Aedifica op deze datum nog over een bijkomende schuldcapaciteit van 82 miljoen €.

Bovendien heeft Aedifica een sterke en duurzame relatie met haar partnerbanken die een gediversifieerde pool vormen, die internationaal gerenommeerde instellingen bevat. Zij beschikt over een gesyndiceerd bankkrediet van 150 miljoen € dat op 29 mei 2006 werd afgesloten bij vier banken (Degroef, Fortis, ING en LBLux) voor een duur van 5 jaar, dat kan worden aangewend in de vorm van voorschotten op vaste termijn op 1, 3 of 6 maanden.

Aedifica heeft geen enkel gebouw in hypotheek of in pand gegeven ten voordele van haar schuldeisers.

2. Liquiditeitsrisico

Op 30 juni 2007 heeft Aedifica haar gesyndiceerd krediet ten belope van 85 miljoen € (2006 : 63 miljoen €) op een totaal van 150 miljoen € opgenomen. Het beschikbare saldo, te weten 65 miljoen €, is voldoende om de behoeften op korte termijn en de bestaande projecten te financieren.

3. Renterisico

Aedifica sluit al haar financiële schulden af tegen een variabele rentevoet. Hierdoor kan zij, desgevallend, profiteren van lage rentevoeten. Daar haar financiële lasten echter zijn blootgesteld aan de algemene stijging van de rentevoeten die in 2006 is begonnen, bestaat het huidige beleid van Aedifica erin de rentevoet met betrekking tot haar volledige bestaande of zeer waarschijnlijke financiële schuldenlast te verzekeren over een horizon van meerdere jaren. Op deze manier beschermt Aedifica zich tegen de gevolgen van een belangrijke stijging van de rentevoeten op korte termijn. Dit beleid wordt gerechtvaardigd door het feit dat een stijging van de reële nominale rentevoeten zonder gelijktijdige groei van de inflatie een verhoging van de reële rentevoeten voor gevolg heeft die niet kan worden gecompenseerd door een stijging van de huurovereenkomsten door indexatie. Bovendien, in geval van inflatiegroei, stelt men een verschil vast in de tijd tussen de stijging van de nominale rentevoeten en de 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), wil Aedifica zich beschermen over langere periodes, in verhouding tot haar investeringshorizon.

Bij wijze van voorbeeld en in de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de financiële schuld onveranderd blijven en er abstractie gemaakt wordt van de van toepassing zijnde indekkingsinstrumenten, hebben simulaties aangetoond dat een gemiddelde stijging van de rentevoeten van 25 basispunten in 2007/2008 ten opzichte van de gemiddelde rentevoet van de vooruitzichten op 30 juni 2008 een verhoging van de financieringskosten van ongeveer 0,3 miljoen € met zich zou meebrengen.

Om het renterisico te beperken, heeft Aedifica dus indekkingen voorzien (interest rate swaps) waarbij de schuld tegen een variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld tegen een vaste rentevoet. Alle indekkingen worden afgesloten met belangrijke tegenpartijen (thans Fortis en ING) 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 beheersverslag en in toelichting 33.

4. Wisselrisico

Aedifica realiseert haar hele zakencijfer en loopt al haar lasten op in de eurozone. De financiering wordt volledig verstrekt in euro. Aedifica is dus niet onderhevig aan een wisselrisico.

Toelichting 45 : voorwaardelijke elementen en verplichtingen

1. Verbintenissen

1.1 Residenties Gauguin en Manet in Aarlen

Aedifica heeft een overeenkomst getekend met het oog op de acquisitie van een appartementsgebouw met 35 appartementen, dat door de groep Thomas en Piron in Aarlen ontwikkeld wordt. Aedifica is reeds eigenaar van het terrein waarop het gebouw opgericht wordt en heeft in de loop van het boekjaar een eerste schijf van de prijs voor de oprichting van het gebouw betaald. Het saldo van de prijs ten bedrage van 2,7 miljoen € zal bij de voorlopige oplevering van het gebouw (24 augustus 2007) betaald worden.

1.2 Uitbreiding Klooster Hotel in Leuven

Aedifica heeft met de groep Martin's Hotel een kaderovereenkomst gesloten inzake de uitbreiding van het Klooster Hotel in Leuven voor een budget van maximum 11,0 miljoen €. Deze overeenkomst is onderworpen aan de voorwaarde van het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor de uitbreidingswerken. De aanvraag tot het bekomen van deze vergunning werd op 9 juli 2007 ingediend.

1.3 Transformatie en renovatie van een gebouw aan de Opperstraat 40 in Elsene

Aedifica heeft een aannemingsovereenkomst gesloten met betrekking tot de renovatie en transformatie van een kantoorgebouw in een appartementsgebouw voor een globaal budget van 1,5 miljoen €. De voorlopige oplevering van de werken (die reeds ten bedrage van 0,3 miljoen € zijn geactiveerd) is in januari/februari 2008 voorzien. Negen appartementen zullen in dit gebouw gerealiseerd worden.

2. Voorwaardelijke verplichtingen

2.1 Kredietovereenkomsten

Aedifica heeft in het kader van kredietovereenkomsten geen zekerheden verleend

2.2 Verwerving van aandelen van vennootschappen, 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.

3. Voorwaardelijke activa

3.1 Garantie van de huuropbrengsten

Aedifica heeft voor de volgende gebouwen een garantie van de huuropbrengsten bedongen :

- gebouw Complex Louiza 331-333 : verleend door Burco, voor een periode van 3 jaar die in 2009 verstrijkt, tot waarborg van huuropbrengsten voor een bedrag van 0,4 miljoen € per jaar voor bepaalde delen van het gebouw;
- gebouw Koning 35 : verleend door Decentrim, voor een periode van 3 jaar die verstrijkt in 2009, tot waarborg van huuropbrengsten voor een bedrag van 0,1 miljoen € per jaar voor het gebouw met uitzondering van de handelsruimte op de gelijkvloerse verdieping;
- gebouw Résidence Palace : verleend door JM Construction, voor een periode van 9 maanden die in september 2007 verstrijkt, tot waarborg van huuropbrengsten voor een bedrag van 0,5 miljoen € voor de gedekte periode.

3.2 Met betrekking tot huurovereenkomsten verkregen zekerheden

Over het algemeen bedingt 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.

Daarboven 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;

8 Jaarrekening

1 Geconsolideerde jaarrekening

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 miljoen € in hoofdsom toegestaan op een 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 0,45 miljoen € toegestaan op een onroerend goed genaamd "Château du Lac" en gelegen in 1332 Genval, avenue du Lac 87.

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 :

- gebouw Hotel Martin's Brugge : een bankgarantie voor een bedrag van 0,7 miljoen € die in verschillende schijven en uiterlijk op 30 juni 2009 vrijgegeven wordt;
- gebouw Bodenbroek - Ruisbroek : een bankgarantie op eerste verzoek voor een bedrag van 2,5 miljoen € die op 31 januari 2008 vrijgegeven wordt;
- 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 Bataven 71, Cultes 26, Tervuren 103, Louis Hap 128, Koning 35 : een ten gunste van Aedifica geblokkeerde rekening voor een bedrag van 0,3 miljoen € die in verschillende schijven en ten laatste op 1 september 2011 vrijgegeven wordt; een verbintenis van de NV SFIC en van de bestuurders van de NV Hôtel Central et Café Central om de meerderheid van de aandelen van Decentrim te behouden, om deze vennootschap niet in vereffening te stellen en om de nodige fondsen ter beschikking van Decentrim te stellen zodat deze vennootschap zich niet in een toestand van staking van betaling zou bevinden en op elk ogenblik en zonder uitstel haar verbintenissen ten opzichte van Aedifica zal kunnen naleven;
- gebouw Broqueville 8 : een verbintenis van de vennootschap SFIC om de meerderheid van de aandelen van Immotech te behouden, om een eventuele vereffening van Immotech niet af te sluiten en om de nodige fondsen ter beschikking van Immotech te stellen zodat deze vennootschap zich niet in een toestand van staking van betaling zou bevinden en op elk ogenblik en zonder uitstel haar verbintenissen ten opzichte van Aedifica zal kunnen naleven;
- gebouw Résidence Palace : een bankgarantie op eerste verzoek voor een bedrag van 0,5 miljoen € die op 31 augustus 2007 vrijgegeven wordt;
- gebouwen Oudergem 237-239-241-266-272 : een hypothecair mandaat toegestaan in tweede rang, voor een periode van 1 jaar en voor een bedrag van 0,3 miljoen €, op een appartement gelegen aan de Broquevillelaan in Sint-Lambrechts-Woluwe en op een appartement gelegen aan de Heydenberglaan in Sint-Lambrechts-Woluwe;
- gebouw Ring : een escrow verbintenis voor een bedrag van 0,5 miljoen € die in verschillende schijven en ten laatste op 31 maart 2012 vrijgegeven wordt;
- gebouw Complex Souveraine (Opperstraat) : een bankgarantie voor een bedrag van 0,4 miljoen € die in verschillende schijven en uiterlijk op 31 december 2008 vrijgegeven wordt;
- gebouw Residentie Augustin : een bankgarantie voor een bedrag van 0,1 miljoen € die uiterlijk op 20 september 2008 vrijgegeven wordt;
- gebouwen Château Chenois, New Philip, Jardin de Provence, Bel-Air, Residentie Grange des Champs : een bankgarantie voor een bedrag van 0,9 miljoen € die uiterlijk op 20 september 2008 vrijgegeven wordt;
- 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 miljoen € aan te houden, om hun verbintenissen ten opzichte van Aedifica te dekken.

4. Overige

4.1 Gebouw Résidence Palace

Aedifica heeft er zich toe verbonden om, mits de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot een ontwikkelingsproject op een naburig terrein, een deel van het terrein verbonden aan het gebouw Résidence Palace, blok E, te verkopen. Aedifica heeft in dit verband het recht verkregen om 6 parkeerplaatsen te verwerven in de parking dit op het naburige terrein zal ontwikkeld worden.

4.2 Erfpachten met betrekking tot de rustoorden en de hotels

Aedifica heeft verschillende voorkeurrechten en verlengingsopties toegekend aan de erfpachters.

Aedifica is titularis van voorkeurrechten in het raam van de erfpachten toegekend aan de exploitanten van de rustoorden.

Toelichting 46 : verwervingen en verkopen van vastgoedbeleggingen

Aanwervingen

Naam	Bedrijfssegment	Waarde van de gebouwen* (x 1.000 €)	Rechtspersonenregister	Verweringsdatum**	Wijze van integratie
Gebouwen gelegen Lakenstraat 119 en 123-125 te 1000 Brussel	Niet gemeubeld	1 285	0404.494.849	17/08/06	Inbreng in natura
Financière Wavrienne NV	Niet gemeubeld	5 400	0447.075.176	17/08/06	Opslorping door middel van partiële splitsing van een deel van het patrimonium
Château Chenois NV	Huisvesting van senioren	34 773	0882.087.910	17/08/06	Overdracht door middel van gemengde splitsing
Medimmo NV	Huisvesting van senioren	7 368	0477.880.297	17/08/06	Fusie door opslorping
Cledixa NV	Huisvesting van senioren	5 859	0448.227.694	17/08/06	Fusie door opslorping
Société de Transport et du Commerce en Afrique NV	Niet gemeubeld	1 425	0402.012.639	17/08/06	Fusie door opslorping
Hôtel Central et Café Central NV	Niet gemeubeld	8 325	0402.866.734	17/08/06	Opslorping door middel van gemengde splitsing
Gebouw gelegen Hoogstraat 39-51 te 1000 Brussel	Niet gemeubeld	3 350	-	26/09/06	Inbreng in natura
Klooster Hotel	Andere	8 000	0422.825.374	26/09/06	Inbreng in natura
Palace 62 NV	Niet gemeubeld	13 000	0869.777.818	14/12/06	Aanschaffing van aandelen
dHDb BVBA	Niet gemeubeld	3 500	0461.363.573	27/03/07	Aanschaffing van aandelen en inbreng in natura
Gebouw gelegen Winston Churchill laan 157 te 1180 Brussel	Niet gemeubeld	4 000	-	27/03/07	Inbreng in natura
Legrand CPI NV	Niet gemeubeld	13 050	0427.908.471	17/04/07	Fusie door opslorping
Gebouwen gelegen Livornostraat 14 en 20-24 te 1050 Brussel	Niet gemeubeld	2 100	-	17/04/07	Inbreng in natura
Alcasena NV	Huisvesting van senioren	15 400	0467.032.531	28/06/07	Opslorping door middel van partiële splitsing van een deel van het patrimonium
Ring NV	Niet gemeubeld	12 238	0452.057.018	28/06/07	Aanschaffing van aandelen en inbreng in natura
I&V NV	Niet gemeubeld		0449.119.304	28/06/07	Aanschaffing van aandelen en inbreng in natura
TOTAAL		139 073			

* 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.

Verkopen

Naam	Bedrijfssegment	Verkoopprijs (x 1.000 €)	Datum van verkoop
Gebouw gelegen Jourdanplein 35 te 1040 Brussel	Niet gemeubeld	420	1/02/07
Gebouw gelegen Waterkrachtstraat 48 te 1210 Brussel	Niet gemeubeld	490	19/06/07
Gebouw gelegen Waterlooosesteenweg 1360 te 1180 Brussel	Niet gemeubeld	590	19/06/07
TOTAAL		1 500	

Al deze operaties worden in het beheerverslag in detail toegelicht.

8 Jaarrekening

1 Geconsolideerde jaarrekening

Toelichting 47 : relaties met verbonden partijen

(x 1.000 €)	2007	2006
Met entiteiten die een zeggenschap uitoefenen over Aedifica :		
Banque Degroof - Degroof Corporate Finance		
Bedrag van de transacties aangegaan gedurende de periode		
Commissie voor onderhandelingen*	819	562
Commissie op het investeringskrediet	0	20
Commissie op het achtergesteld krediet	0	10
Commissie voor de montage	0	22
Interesten op het investeringskrediet	0	297
Interesten op het achtergesteld krediet	0	238
Commissie voor deelname aan de kredietlijn	60	29
Commissie voor de montage van de kredietlijn	0	225
Interesten op de kredietlijn	364	22
Commissie deponerende bank	16	0
Erelonen	25	0
Commissie op de beursintroductie	570	0
Openstaand creditsaldo op 30 juni		
Gesyndiceerd krediet	10 729	14 700
Leveranciers	255	0
GVA Grimley - GVA Finance		
Bedrag van de transacties aangegaan gedurende de periode		
Commissie voor onderhandelingen*	571	575
Erelonen	58	0
Openstaand creditsaldo op 30 juni		
Leveranciers	0	6
Met bedrijfsleiders		
Bezoldigingen	674	345

* Commissie betaald in het kader van een contract aan de promotoren van Aedifica en berekend op basis van een percentage van de gebouwen die Aedifica verwerft.

Toelichting 48 : gebeurtenissen na balansdatum

Op 12 juli 2007 heeft Aedifica 100% van de aandelen verworven van de vennootschappen ECI NV en SEIMI NV, eigenaars van de volgende rusthuizen :

- Rusthuis "Residence Parc Palace" te Frans Lyceumlaan 2 te 1180 Ukkel met 155 bedden ;
- Rusthuis "Residence Service" te Frans Lyceumlaan 6 te 1180 Ukkel met 176 bedden.

De waarde van de gebouwen die werd gebruikt om de aanschafwaarde van de effecten te bepalen, bedroeg 35,4 miljoen €. De gebouwen staan ter beschikking van de exploitatievennootschappen van de rusthuizen op basis van erfpachtovereenkomsten van 36 jaar die een "triple net" rendement opleveren. De jaarlijkse huur bedraagt 2,1 miljoen €.

Op 24 augustus 2007 is Aedifica overgegaan tot de voorlopige oplevering van de residenties Gauguin et Manet te Aarlen (zie toelichting 45). Het budget voor deze investering bedraagt 5,4 miljoen €, waarvan 2,7 miljoen € reeds zijn opgenomen in de balans van 30 juni 2007 (rubriek "projectontwikkelingen").

In de huidige groeifase van de portefeuille is het meer dan waarschijnlijk dat er tussen het afsluiten van de rekeningen door de raad van bestuur op 5 september 2007 en de gewone algemene vergadering op 9 oktober 2007 nog meer transacties plaats zullen vinden. Op heden werden deze echter nog niet afgerond.

Toelichting 49 : 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 :

(x 1.000 €)	2007	2006
Netto resultaat	6 209	-222
Afschrijvingen	265	139
Waardeverminderingen	44	0
Terugname van waardeverminderingen	0	0
Andere niet-geldelijke kosten	-205	15
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-151	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2 123	-453
Gecorrigeerd geconsolideerd resultaat	4 039	-521
Noemer* (in aandelen)	3 707 562	
Gecorrigeerd resultaat per aandeel* (in € per aandeel)	1,09	

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

Toelichting 50 : 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
Aedifica Invest NV	België	Filiaal	0879.109.317	98,4%
Ring NV	België	Filiaal	0452.057.018	100,0%
I&T NV	België	Filiaal	0449.119.304	100,0%

8 Jaarrekening

1 jaarrekening

Toelichting 51 : naleving van de verplichtingen van het bevakstatuut

(x 1.000 €)	2007	2006
Geconsolideerde schuldgraad (max.65%)		
Totaal verplichtingen	96 855	66 469
Aanpassingen	-1 347	-945
Totale schulden volgens het KB van 21 juni 2006	95 508	65 524
<hr/>		
Totaal activa	274 243	123 466
Schuldgraad	35%	53%
<hr/>		
Geconsolideerde interestlasten in verhouding met de omzet		
Omzet (netto huurresultaat)	12 304	2 587
Interestlasten	2 945	1 144
Dekkingsratio (max. 80%)	24%	44%
<hr/>		
Statutaire uitkeringsratio		
Gecorrigeerd statutair resultaat	4 044	
Voorgesteld dividend	5 484	
Uitkeringsratio (min. 80%)	136%*	

* Uitkeringsratio hoger dan 100% dank zij de onttrekking van beschikbare reserves.

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

Op 30 juni 2007 vertegenwoordigt geen enkel vastgoed geheel meer dan 20% van de activa van Aedifica. Bovendien, rekening houdende met artikel 43 § 3 van het Koninklijk besluit van 10 april 1995, geniet Aedifica van een vrijstelling die vervalt op 8 december 2007.

Waardering van de gebouwen door een expert

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

Toelichting 52 : vergoeding van de commissaris

(x 1.000 €)	2007	2006
Mandaat van de Commissaris	26	26
Bijkomende erelonen voor het mandaat van de Commissaris	62	16
Andere wettelijke opdrachten (fusies, inbreng in natura, enz.)	68	37
Due diligence audits	12	45
TOTAAL	168	124

1.6 Verslag van de Commissaris

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS DIE ZAL WORDEN GEHOUDEN OP 9 OKTOBER 2007 MET BETREKKING TOT DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN PER 30 JUNI 2007.

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 2007, 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 2007, 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 274.243.000 € en de resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar van 6.209.000 €.

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat; het kiezen en 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 der 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 vennootschappen de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening als geheel.

Ten slotte, 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 2007 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 5 september 2007.

Dirk SMETS,
Commissaris.

Vennoot van B.S.T. Bedrijfsrevisoren
BBVBA van Bedrijfsrevisoren