

Jaarrekening ¹

INHOUD

1.	Geconsolideerde jaarrekening 2008/2009	91
1.1	Geconsolideerde resultatenrekening	91
1.2	Geconsolideerde balans	92
1.3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	94
1.4	Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen	95
1.5	Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening	96
	Toelichting 1 : algemene informatie	96
	Toelichting 2 : grondslagen voor financiële verslaggeving	96
	Toelichting 3 : gesegmenteerde informatie	103
	Toelichting 4 : huurinkomsten	106
	Toelichting 5 : met verhuur verbonden kosten	106
	Toelichting 6 : recuperatie van vastgoedkosten	106
	Toelichting 7 : recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	106
	Toelichting 8 : kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	107
	Toelichting 9 : huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	107
	Toelichting 10 : andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	107
	Toelichting 11 : technische kosten	107
	Toelichting 12 : commerciële kosten	107
	Toelichting 13 : kosten en taksen van niet verhuurde goederen	107
	Toelichting 14 : beheerkosten vastgoed	108
	Toelichting 15 : andere vastgoedkosten	108
	Toelichting 16 : algemene kosten	108
	Toelichting 17 : andere operationele opbrengsten en kosten	108
	Toelichting 18 : resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	108
	Toelichting 19 : resultaat verkoop andere niet-financiële activa	108
	Toelichting 20 : variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	109
	Toelichting 21 : financiële opbrengsten	109
	Toelichting 22 : interestkosten	109

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

Toelichting 23 : andere financiële kosten	109
Toelichting 24 : vennootschapsbelasting	110
Toelichting 25 : exit taks	110
Toelichting 26 : resultaat per aandeel	110
Toelichting 27 : goodwill	111
Toelichting 28 : immateriële vaste activa	111
Toelichting 29 : vastgoedbeleggingen	112
Toelichting 30 : projectontwikkelingen	112
Toelichting 31 : andere materiële vaste activa	113
Toelichting 32 : financiële vaste activa en andere financiële verplichtingen	113
Toelichting 33 : indekkingsinstrumenten	114
Toelichting 34 : handelsvorderingen	115
Toelichting 35 : belastingvorderingen en andere vlottende activa	116
Toelichting 36 : kas en kasequivalenten	116
Toelichting 37 : overlopende rekeningen	116
Toelichting 38 : eigen vermogen	117
Toelichting 39 : voorzieningen	119
Toelichting 40 : financiële schulden	119
Toelichting 41 : handelsschulden en andere kortlopende schulden	120
Toelichting 42 : overlopende rekeningen	120
Toelichting 43 : personeelskosten	120
Toelichting 44 : financieel risicobeheer	120
Toelichting 45 : voorwaardelijke elementen en verplichtingen	123
Toelichting 46 : verwervingen en verkopen van vastgoedbeleggingen	126
Toelichting 47 : transacties met Bank Degroof en haar filialen	126
Toelichting 48 : relaties met verbonden partijen	127
Toelichting 49 : gebeurtenissen na balansdatum	127
Toelichting 50 : gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het Koninklijk besluit van 21 juni 2006	127
Toelichting 51 : lijst van dochterondernemingen, geassocieerde ondernemingen en joint ventures	127
Toelichting 52 : naleving van verplichtingen van het bevakstatuut	128
Toelichting 53 : vergoeding van de commissaris	128
1.6 Verslag van de commissaris	129
2. Verkorte statutaire jaarrekening 2008/2009	130
2.1 Verkorte statutaire resultatenrekening	130
2.2 Verkorte statutaire balans	131
2.3 Verkorte statutaire resultaatverwerking	133

1. Geconsolideerde jaarrekening

1.1 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

Jaar afgesloten op 30 juni

(x 1 000 €)

	Toelichtingen	2009	2008
I. Huurinkomsten	4	23 050	19 134
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	5	-107	-39
Netto huurresultaat		22 943	19 095
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	6	51	17
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7	1 313	1 126
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	8	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	9	-1 313	-1 126
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	10	-1 288	-1 161
Vastgoedresultaat		21 706	17 951
IX. Technische kosten	11	-773	-768
X. Commerciële kosten	12	-560	-567
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	13	-177	-164
XII. Beheerkosten vastgoed	14	-544	-616
XIII. Andere vastgoedkosten	15	-771	-713
Vastgoedkosten		-2 825	-2 828
Operationeel vastgoedresultaat		18 881	15 123
XIV. Algemene kosten	16	-2 576	-2 234
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	17	17	108
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		16 322	12 997
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	18	0	75
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	19	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	20	-9 728	6 058
Operationeel resultaat		6 594	19 130
XIX. Financiële opbrengsten	21	1 333	2 890
XX. Interestkosten	22	-7 872	-6 202
XXI. Andere financiële kosten	23	-8 900	-1 159
Financieel resultaat		-15 439	-4 471
XXII. Inkomsten uit deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie		0	0
Resultaat voor belastingen		-8 845	14 659
XXIII. Vennootschapsbelasting	24	-48	-54
XXIV. Exit taks	25	0	0
Belastingen		-48	-54
Netto resultaat		-8 893	14 605
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen		0	0
Aandeelhouders van de groep		-8 893	14 605
Gewoon resultaat per aandeel (€)	26	-1,97	3,34
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	26	-1,97	3,34

1. Geconsolideerde jaarekening

1.2 GECONSOLIDEERDE BALANS

Jaar afgesloten op 30 juni

(x 1 000 €)

ACTIVA	Toelichtingen	2009	2008
I. Vaste activa			
A. Goodwill	27	1 856	1 856
B. Immateriële vaste activa	28	108	155
C. Vastgoedbeleggingen	29	351 091	344 067
D. Projectontwikkelingen	30	5 195	3 279
E. Andere materiële vaste activa	31	1 708	1 887
F. Financiële vaste activa	32	3 179	9 933
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		363 137	361 177
II. Vlottende activa			
A. Activa bestemd voor verkoop		0	0
B. Financiële vlottende activa		0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0
D. Handelsvorderingen	34	1 086	714
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	35	2 874	4 942
F. Kas en kasequivalenten	36	952	373
G. Overlopende rekeningen	37	393	688
Totaal vlottende activa		5 305	6 717
TOTAAL ACTIVA		368 442	367 894

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		Toelichtingen	2009	2008
EIGEN VERMOGEN				
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap				
A.	Kapitaal	38	108 430	102 830
B.	Uitgiftepremies		18 028	18 028
C.	Eigen aandelen		-144	-144
D.	Reserves		69 962	62 070
E.	Resultaat		-8 893	14 605
F.	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-9 085	-8 518
G.	Variaties in de reële waarden van financiële activa en passiva		-5 584	5 037
H.	Wisselkoersverschillen		0	0
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap			172 714	193 908
II. Minderheidsbelangen			1	1
TOTAAL EIGEN VERMOGEN			172 715	193 909
VERPLICHTINGEN				
I. Langlopende verplichtingen				
A.	Voorzieningen	39	0	0
B.	Langlopende financiële schulden			
a.	Kredietinstellingen	40	176 285	161 973
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	32	13 538	0
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen		0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen		0	0
Totaal langlopende verplichtingen			189 823	161 973
II. Kortlopende verplichtingen				
A.	Voorzieningen	39	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden			
a.	Kredietinstellingen	40	0	0
b.	Financiële leasing	40	0	0
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden			
a.	Exit taks	41	429	5 334
b.	Andere	41	3 588	5 217
E.	Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F.	Overlopende rekeningen	42	1 887	1 461
Totaal kortlopende verplichtingen			5 904	12 012
TOTAAL VERPLICHTINGEN			195 727	173 985
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			368 442	367 894

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

1. Geconsolideerde jaarrekening

1.3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Jaar afgesloten op 30 juni

(x 1 000 €)

KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN	2009	2008
Netto resultaat	-8 893	14 605
Minderheidsbelangen	0	0
Belastingen	48	54
Afschrijvingen	319	287
Waardeverminderingen	95	28
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van projectontwikkelingen (+/-)	9 728	-6 058
Gerealiseerde netto meerwaarden	0	-75
Financieel resultaat	15 439	4 471
Variaties in handelsvorderingen (+/-)	-467	234
Variaties in belastingvorderingen en andere vlottende activa (+/-)	546	840
Variaties in overlopende rekeningen (activa) (+/-)	294	-139
Variaties in handelsschulden en andere kortlopende schulden (behalve exit taks) (+/-)	303	-670
Variaties in overlopende rekeningen (passiva) (+/-)	426	45
Kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten	17 838	13 622
Betaalde belastingen	-54	-9
Netto kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten	17 784	13 613
KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN	2009	2008
Aanschaffingen van immateriële vaste activa	-13	-49
Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen	-7 398	-53 752
Aanschaffingen van materiële vaste activa	-80	-191
Aanschaffingen van projectontwikkelingen	-2 446	-4 829
Verkoop van vastgoedbeleggingen	0	1 100
Terugbetaling van niet vlottende vorderingen	1 200	1 190
Netto investeringen in overige vaste activa	0	0
Netto kasstroom uit de investeringsactiviteiten	-8 737	-56 531
KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN	2009	2008
Kapitaalsverhoging, na aftrek van de kosten	0	0
Verkoop van eigen aandelen	0	0
Dividend van het voorbije boekjaar	-7 471	-5 484
Netto variatie van bankkredietlijnen	14 312	77 435
Netto variatie van de andere leningen	0	0
Netto betaalde financiële lasten	-6 968	-5 337
Terugbetaling van financiële schulden van verworven vennootschappen	-2 527	-10 944
Terugbetaling van behoefte aan bedrijfskapitaal van verworven vennootschappen	-5 814	-15 756
Netto kasstroom uit de financieringsactiviteiten	-8 468	39 914
TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE	2009	2008
Totale kasstroom van de periode	579	-3 004
RECONCILIATIE MET DE BALANS	2009	2008
Kas- en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar	373	3 377
Totale kasstroom van de periode	579	-3 004
Kas- en kasequivalenten op het einde van het boekjaar	952	373

1.4 GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

Jaar afgesloten op 30 juni

(x 1 000 €)

	2007	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging door inbreng in natura en fusies	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Impact van toevoegingen aan de portefeuille	Resultaat van het boekjaar	Verwerking van het resultaat	Andere	2008
Kapitaal	95 958	0	6 872	0	0	0	0	0	102 830
Uitgiftepremies	18 028	0	0	0	0	0	0	0	18 028
Eigen aandelen	-144	0	0	0	0	0	0	0	-144
Reserves									
Onbeschikbare reserves - toevoegingen gebouwen	53 974	0	0	0	3 449	0	0	0	57 423
Onbeschikbare reserves - eigen aandelen	144	0	0	0	0	0	0	0	144
Onbeschikbare reserves - andere	1 015	0	0	0	0	0	2 275	0	3 290
Beschikbare reserves	2 966	0	0	0	0	0	-1 755	2	1 213
Resultaat									
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	6 209	0	0	0	0	14 605	-6 209	0	14 605
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-6 262	0	0	0	-2 256	0	0	0	-8 518
Variaties in de reële waarden van financiële activa en passiva									
Op indekkingsinstrumenten	5 498	0	0	0	0	0	205	-666	5 037
Subtotaal	177 386	0	6 872	0	1 193	14 605	-5 484	-664	193 908
Minderheidsbelangen	2	0	0	0	0	0	0	-1	1
TOTAAL	177 388	0	6 872	0	1 193	14 605	-5 484	-665	193 909

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

* Voorstellingswijze in overeenstemming met de beslissingen van de buitengewone algemene vergadering gehouden op 24 april 2009 (zie toelichting 38).

1.5 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

Toelichting 1 : algemene informatie

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

Aedifica is de voornaamste Belgische investeringsvennootschap gespecialiseerd in residentieel vastgoed. Haar strategie bestaat erin een evenwichtige portefeuille op te bouwen waarbij stabiele inkomsten samen gaan met een aanzienlijk meerwaardepotentieel.

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

Aedifica legt zich toe op :

- residentiële of gemengde gebouwen met klassieke huurcontracten in de Belgische steden ;
- gebouwen met gemeubelde appartementen in het centrum van Brussel die worden verhuurd op basis van huurcontracten van kortere duur ;
- rusthuizen met huurovereenkomsten van zeer lange duur.

Aedifica investeert :

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

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

De geconsolideerde jaarrekening werd voor publicatie door de raad van bestuur op 3 september 2009 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 13 oktober 2009 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 2009. Ze is opgesteld volgens de "International Financial Reporting Standards" ("IFRS") en de bijhorende "International Financial Reporting Interpretations Committee" ("IFRIC") interpretaties gepubliceerd en effectief op 30 juni 2009 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 2009, 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, vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop, financiële activa bestemd voor verkoop en indekkinginstrumenten (in het bijzonder derivaten).

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

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

Een samenvatting van de specifieke grondslagen voor de financiële verslaggeving wordt gegeven in toelichting 2.2. De inwerkingtreding op 1 juli 2008 van de nieuwe interpretaties IFRIC 12 "Dienstverlening uit hoofde van concessieovereenkomsten", IFRIC 13 "Loyaliteitsprogramma's" en IFRIC 14 "De limiet voor een actief uit hoofde van een toegezegd-pensioenregeling, minimaal vereiste dekkinggraden en de wisselwerking hiertussen" hadden geen impact op de geconsolideerde jaarrekening.

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 2009 beginnen. Die wijzigingen, die de groep niet vervoegd heeft toegepast, zijn de volgende :

- IFRS-norm 3 "Bedrijfscombinaties" en een gewijzigde versie van IAS 27 "Geconsolideerde jaarrekening en enkelvoudige jaarrekening": deze voltooit de 2de fase van het IASB project op de bedrijfscombinaties (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2009);
- IFRS-norm 8 "Operationele segmenten" (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2009);
- IFRIC-interpretatie 15 "Agreements for the Construction of Real Estate" (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2009, afhankelijk van de goedkeuring door de EU) ;
- IFRIC-interpretatie 16 "Hedges of a Net Investment in an Foreign Operation" (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2009);
- IFRIC-interpretatie 17 " Distribution of Non-Cash Assets to Owners " (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2009, afhankelijk van de goedkeuring door de EU) ;
- IFRIC-interpretatie 18" Transfers of Assets from Customers " (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2009, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Wijziging van de IAS-norm 23 "Financieringskosten" (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2009);
- Wijziging van de norm IAS-norm 1 "Presentation of Financial Statements : A Revised Presentation" (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2009);
- Wijziging van de norm IFRS 2 "Share-based Payment : Vesting Conditions and Cancellations" (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2009);
- Wijzigingen van de de normen IAS 32 en IAS 1 "Puttable Financial Instruments and Obligations Arising on Liquidation" (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2009);
- Verbetering van 20 IFRS-normen die op 22 mei 2008 gepubliceerd werd (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2009);
- Wijzigingen van de normen IFRS 1 en IAS 27 "Cost of an Investment in a Subsidiary, Jointly Controlled Entity or Associate" (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2009);
- Wijziging van de IAS-norm 39 "Financial Instruments : Recognition and Measurement : Eligible Hedged Items" (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2009, afhankelijk van de goedkeuring door de EU) ;
- Wijziging van de IAS-norm 39 " Reclassification of Financial Assets : Effective Date and Transition " (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2009, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Wijziging van de IFRS-norm 7 "Improving Disclosures about Financial Instruments " (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2009, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);

- Wijziging van de IFRIC-interpretatie 9 en de IAS-norm 39 "Embedded Derivatives " (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2009, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Verbetering van 10 IFRS-normen en 2 IFRIC-interpretaties die op 16 april 2009 gepubliceerd werd (gedeeltelijk toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2009, en gedeeltelijk toepasbaar op latere datum afhankelijk van de goedkeuring van de EU);
- Wijziging van de IFRS-norm 2 " Group Cash-settled Share-based Payment Transaction " (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2010, afhankelijk van de goedkeuring van 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. In overeenstemming met IAS 27 worden de dochterondernemingen in de consolidatie opgenomen zodra de controle is verworven en worden uit de consolidatie weggelaten zodra de controle wegvalt. Alle transacties, de rekeningensaldi, met inbegrip van de niet-gerealiseerde resultaten tussen vennootschappen van de groep, worden uitgesloten.

I.A. Goodwill

Bedrijfscombinaties worden verwerkt door de overnamemethode toe te passen. Het excedent van de kostprijs van de bedrijfscombinatie ten opzichte van het belang van de overnemende partij in de netto reële waarde van de identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen, opgenomen overeenkomstig IFRS 3, vormt een goodwill en wordt opgenomen als een actief. Indien dit excedent negatief is, wordt het onmiddellijk in de resultatenrekening opgenomen. Na de eerste opname wordt goodwill gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met eventuele gecumuleerde bijzondere waardevermindervers 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 investeringen van minder dan 1 k€ worden de bedragen rechtstreeks in de resultatenrekening geboekt.

I.C. Vastgoedbeleggingen

I.C.1. Oorspronkelijke boeking

I.C.1.1. Aanschaffingswaarde

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

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

De werken aan gebouwen die ten laste zijn van Aedifica, worden boekhoudkundig op twee verschillende manieren verwerkt 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 :

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 waarderingen of waarderingen bij een effectenoperatie van de vastgoedbevak

I.C.3.1. Afschrijvingen

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

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

De onroerende goederen van Aedifica of van een van de vastgoedmaatschappijen waarover de bevak de controle heeft, worden door de experts gewaardeerd telkens wanneer Aedifica overgaat tot de uitgifte van aandelen, de opnemings 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 zij de controle heeft.

I.C.3.4. Jaarlijkse waardering

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

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

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

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

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

I.C.4. Realisatie van de activa

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

I.C.5. Vastgoed voor eigen gebruik

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

I.D. Projectontwikkelingen

De onroerende goederen waaraan bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken worden uitgevoerd en die als grondslag gebruikt worden voor projectontwikkelingen worden volgens de vordering der werken gewaardeerd tegen hun aanschaffingswaarde, met inbegrip van de registratierechten, niet-aftrekbare BTW alsook de indirecte kosten : tussentijdse interesten, bouwplaatsverzekering, erelonen van advocaten,

architecten en andere kosten voor technisch advies en andere. Indien deze waarde groter is dan de reële waarde, wordt het verschil op de resultatenrekening (kosten) geboekt. De kosten van de studiefase van de bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken worden aan hun aanschaffingswaarde gewaardeerd.

I.E. Andere materiële vaste activa

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

Volgende percentages zijn van toepassing :

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

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

I.F. Financiële vaste activa

I.F.1. Indekkingsinstrumenten

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

De indekkingsinstrumenten met een negatieve reële waarde volgen dezelfde regels.

I.F.2. Andere financiële vaste activa

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

II.A. Activa bestemd voor verkoop

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

II.C/D/E. Vorderingen

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

II.G. Overlopende rekeningen

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

I.A. en II.A. Voorzieningen

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

II. B/D/E. Schulden

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

II.F. Overlopende rekeningen

De schadevergoedingen die door een huurder worden gestort wegens het verbreken van zijn huurcontract, worden over de tijd gespreid op het resterende aantal maanden voor zover het betreffende onroerend goed voor deze periode niet verhuurd is. Indien het onroerend goed toch opnieuw wordt verhuurd, wordt de schadevergoeding wegens huurcontractbreuk opgenomen in het resultaat van de periode tijdens welke de schadevergoedingen zijn ontstaan of, in geval van een nieuwe verhuring in de loop van een latere periode, voor het resterende deel op het ogenblik van de nieuwe verhuring. Deze vergoedingen worden alleen over de tijd gespreid indien het bedrag ervan hoger is dan 50 k€. De betaalde schadevergoedingen worden uitsluitend in resultaat genomen nadat het verhuurd 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'.
- Commissies betaald aan vastgoedagenten en andere transactiekosten : De commissies in verband met de verkoop van gebouwen worden afgetrokken van de verkregen prijs ter bepaling van de gerealiseerde meer- of minwaarde die in het resultaat op de portefeuille verschijnt.

Verbintenissen en verhalen

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

Groepsverzekeringen

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

Toelichting 3 : gesegmenteerde informatie

Toelichting 3.1 : segmentatiecriteria

De primaire segmentatiebasis gebeurt via de volgende bedrijfsegmenten :

- Gemeubeld : het betreft gemeubileerde appartementen op toplocaties in Brussel, hoofdstad van Europa. Ze zijn bestemd voor een internationaal cliënteel. De duur van de huurovereenkomst is van relatief korte duur. Gelijkvloerse handelsruimten en kantoorruimten zijn in de cijfers inbegrepen; ze worden als extra rendement beschouwd voor de residentiële ruimten.
- 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 voornamelijk rusthuizen, met huurovereenkomsten op zeer lange termijn die een «tripe net» rendement opleveren (hetgeen de afwezigheid van beheerskosten verklaart).
- Hotels en andere: het betreft voornamelijk hotels, met huurovereenkomsten op zeer lange termijn die een «tripe net» rendement opleveren.

Die segmentatie is consistent met de organisatorische en interne rapporteringsstructuur.

Toelichting 3.2 : primaire gesegmenteerde informatie - bedrijfssegmenten

		2009						
		Niet gemeubeld	Gemeubeld	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	Totaal
I.	Externe huurinkomsten	6 407	4 661	9 737	2 322	0	-77	23 050
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-56	-31	0	-20	0		-107
Netto huurresultaat		6 351	4 630	9 737	2 302	0	-77	22 943
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	51	0	0	0	0	0	51
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1 137	30	56	90	0	0	1 313
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1 137	-30	-56	-90	0	0	-1 313
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-105	-1 168	0	-15	0	0	-1 288
Vastgoedresultaat		6 297	3 462	9 737	2 287	0	-77	21 706
IX.	Technische kosten	-420	-233	0	-52	-68	0	-773
X.	Commerciële kosten	-296	-256	0	-8	0	0	-560
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-167	0	0	-10	0	0	-177
XII.	Beheerkosten vastgoed	-239	-298	0	-7	0	0	-544
XIII.	Andere vastgoedkosten	-344	-413	0	-6	-8	0	-771
Vastgoedkosten		-1 466	-1 200	0	-83	-76	0	-2 825
Operationeel vastgoedresultaat		4 831	2 262	9 737	2 204	-76	-77	18 881
XIV.	Algemene kosten	-82	-12	0	0	-2 559	77	-2 576
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	14	-3	0	1	5	0	17
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		4 763	2 247	9 737	2 205	-2 630	0	16 322
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN (ZONDER KAS EN KASEQUIVALENTEN)		114 259	45 825	163 072	36 642	7 692	0	367 490
VERPLICHTINGEN VAN DE SEGMENTEN (ZONDER FINANCIËLE SCHULDEN)		0	0	0	0	5 904	0	5 904
Immateriële vaste activa		0	0	0	0	13	0	13
Vastgoedbeleggingen		0	0	11 955	4 309	0	0	16 264
Projectontwikkelingen		36	213	534	1 876	0	0	2 659
Andere materiële vaste activa		50	14	0	0	16	0	80
Kapitaalinvesteringen		86	227	12 489	6 185	29	0	19 016
AFSCHRIJVINGEN		-2	-245	0	0	-72	0	-319

Toelichting 3.3 : secundaire gesegmenteerde informatie - geografische segmenten

		2009				
		Brussel	Vlaanderen	Wallonië	Niet toewijsbaar	Totaal
EXTERNE HUURINKOMSTEN		15 259	4 646	3 145	0	23 050
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN (ZONDER KAS EN KASEQUIVALENTEN)		226 741	77 802	55 255	7 692	367 490
VERPLICHTINGEN VAN DE SEGMENTEN (ZONDER FINANCIËLE SCHULDEN)		0	0	0	5 904	5 904
Immateriële vaste activa		0	0	0	13	13
Vastgoedbeleggingen		201	6 984	9 079	0	16 264
Projectontwikkelingen		281	1 881	497	0	2 659
Andere materiële vaste activa		80	0	0	0	80
Kapitaalinvesteringen		562	8 865	9 576	13	19 016

Toelichting 3.2 : primaire gesegmenteerde informatie - bedrijfssegmenten

		2008						
		Niet gemeubeld	Gemeubeld	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	Totaal
I.	Externe huurinkomsten	6 336	4 427	6 471	1 972	0	-72	19 134
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-11	-28	0	0	0	0	-39
	Netto huurresultaat	6 325	4 399	6 471	1 972	0	-72	19 095
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	17	0	0	0	0	0	17
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	918	7	110	91	0	0	1 126
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-918	-7	-110	-91	0	0	-1 126
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-167	-991	-2	-1	0	0	-1 161
	Vastgoedresultaat	6 175	3 408	6 469	1 971	0	-72	17 951
IX.	Technische kosten	-499	-200	0	-19	-50	0	-768
X.	Commerciële kosten	-342	-224	0	0	-1	0	-567
XI.	Kosten en taken van niet verhuurde goederen	-158	0	0	-6	0	0	-164
XII.	Beheerkosten vastgoed	-307	-291	0	-18	0	0	-616
XIII.	Andere vastgoedkosten	-401	-311	1	-4	2	0	-713
	Vastgoedkosten	-1 707	-1 026	1	-47	-49	0	-2 828
	Operationeel vastgoedresultaat	4 468	2 382	6 470	1 924	-49	-72	15 123
XIV.	Algemene kosten	-79	-11	0	-1	-2 215	72	-2 234
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	35	23	152	0	-102	0	108
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	4 424	2 394	6 622	1 923	-2 366	0	12 997
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN (ZONDER KAS EN KASEQUIVALENTEN)		119 387	48 709	151 066	31 786	16 573		367 521
VERPLICHTINGEN VAN DE SEGMENTEN (ZONDER FINANCIËLE SCHULDEN)		0	0	0	0	12 012	0	12 012
	Immateriële vaste activa	0	0	0	0	49	0	49
	Vastgoedbeleggingen	0	0	84 422	0	1 880	0	86 302
	Projectontwikkelingen	2 911	1 414	119	222	0	0	4 666
	Andere materiële vaste activa	0	190	0	0	0	0	190
	Kapitaalinvesteringen	2 911	1 604	84 541	222	1 929	0	91 207
	AFSCHRIJVINGEN	0	-239	0	0	-48	0	-287

Toelichting 3.3 : secundaire gesegmenteerde informatie - geografische segmenten

		2008				
		Brussel	Vlaanderen	Wallonië	Niet toewijsbaar	Totaal
EXTERNE HUURINKOMSTEN		13 514	3 488	2 132	0	19 134
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN (ZONDER KAS EN KASEQUIVALENTEN)		233 199	70 620	47 272	16 430	367 521
VERPLICHTINGEN VAN DE SEGMENTEN (ZONDER FINANCIËLE SCHULDEN)		0	0	0	12 012	12 012
	Immateriële vaste activa		0	0	49	49
	Vastgoedbeleggingen	62 180	13 112	9 130	1 880	86 302
	Projectontwikkelingen	1 795	226	2 645	0	4 666
	Andere materiële vaste activa	190	0	0	0	190
	Kapitaalinvesteringen	64 165	13 338	11 775	1 929	91 207

Toelichting 4 : huurinkomsten

(x 1 000 €)	2009	2008
Huur	22 922	18 901
Gegarandeerde inkomsten	113	245
Huurskortingen	-3	-32
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	18	20
TOTAAL	23 050	19 134

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 2009.
- Residentiële huurcontracten (niet gemeubeld) : opzegging van alle contracten op 1 juli 2009 met een gemiddelde opzeggingsvergoeding 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 €)	2009	2008
Op hoogstens één jaar	15 888	14 108
Op meer dan één jaar en minder dan vijf jaar	53 443	47 179
Op meer dan vijf jaar	297 566	271 931
TOTAAL	366 897	333 218

De huurinkomsten bevatten geen voorwaardelijke leasebetalingen.

Toelichting 5 : met verhuur verbonden kosten

(x 1 000 €)	2009	2008
Te betalen huur op gehuurde activa	-12	-11
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-95	-28
TOTAAL	-107	-39

Toelichting 6 : recuperatie van vastgoedkosten

(x 1 000 €)	2009	2008
Verkregen vergoedingen op huurschade	51	17
Recuperatie van wederinstaatstellingskosten op het einde van de huur	0	0
TOTAAL	51	17

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

(x 1 000 €)	2009	2008
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	956	728
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	357	398
TOTAAL	1 313	1 126

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 €)	2009	2008
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-956	-728
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-357	-398
TOTAAL	-1 313	-1 126

Toelichting 10 : andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

(x 1 000 €)	2009	2008
Reiniging	-313	-335
Energie	-351	-252
Afschrijving van de meubelen	-246	-228
Personeelskosten	-188	-129
Andere	-190	-217
TOTAAL	-1 288	-1 161

Toelichting 11 : technische kosten

(x 1 000 €)	2009	2008
Recurrente technische kosten		
Herstellingen	-295	-324
Verzekeringspremies	-46	-70
Personeelskosten	-224	-168
Onderhoud	-161	-168
Erelonen experts	-47	-38
TOTAAL	-773	-768

Toelichting 12 : commerciële kosten

(x 1 000 €)	2009	2008
Makelaarscommissies	-272	-304
Marketing	-250	-240
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-36	-21
Andere	-2	-2
TOTAAL	-560	-567

Toelichting 13 : kosten en taksen van niet verhuurde goederen

(x 1 000 €)	2009	2008
Kosten	-177	-164
TOTAAL	-177	-164

Toelichting 14 : beheerkosten vastgoed

(x 1 000 €)	2009	2008
Externe beheervergoedingen	-141	-213
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-403	-403
TOTAAL	-544	-616

Toelichting 15 : andere vastgoedkosten

(x 1 000 €)	2009	2008
Onroerende voorheffing en andere taksen	-771	-713
TOTAAL	-771	-713

Er zijn geschillen mbt door Aedifica betwiste gemeentelijke belastingen.

Toelichting 16 : algemene kosten

(x 1 000 €)	2009	2008
Advocaten/notarissen	-93	-184
Auditors/accountants	-38	-33
Vastgoedexperts	-395	-318
IT	-93	-60
Verzekeringen	-51	-33
Public relations, communicatie, marketing, reclame	-115	-84
Bestuurders en uitvoerend management	-677	-649
Personeelskosten	-455	-368
Afschrijvingen op andere vaste activa	-72	-56
Taksen	-180	-82
Andere	-407	-367
TOTAAL	-2 576	-2 234

Toelichting 17 : andere operationele opbrengsten en kosten

(x 1 000 €)	2009	2008
Vergoedingen bij schadegevallen	49	0
Andere	-32	108
TOTAAL	17	108

Toelichting 18 : resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

(x 1 000 €)	2009	2008
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	0	1 060
Aanschaffingswaarde (kosten inbegrepen) van de verkochte onroerende goederen	0	-985
TOTAAL	0	75

Geen enkele vastgoedbelegging werd gedurende het boekjaar verkocht.

Toelichting 19 : resultaat verkoop andere niet-financiële activa

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

Toelichting 20 : variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

(x 1 000 €)	2009	2008
Positieve variaties	3 131	7 298
Negatieve variaties	-12 859	-1 240
TOTAAL	-9 728	6 058

De negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bevatten 475 k€ betreffende projectontwikkelingen (zie toelichting 30).

Toelichting 21 : financiële opbrengsten

De inkomsten uit financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden zijn de door Aedifica ontvangen intereststromen mbt de derivaten die voorgesteld worden in toelichting 32 en geanalyseerd worden in toelichting 33; de door Aedifica betaalde intereststromen mbt de derivaten worden in toelichting 22 voorgesteld.

Op 30 juni 2008 bestonden de variaties in reële waarde van financiële activa uit de positieve variaties in reële waarde exclusief intereststromen, mbt de derivaten die aan de strikte criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting niet voldeden.

(x 1 000 €)	2009	2008
Geïnde interesten	373	421
Inkomsten uit financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	960	886
Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva (zie toelichting 33)	0	1 582
Andere	0	1
TOTAAL	1 333	2 890

Toelichting 22 : interestkosten

(x 1 000 €)	2009	2008
Nominale interestlasten op leningen	-6 295	-6 339
Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	-1 708	-14
Interesten vervat in de kost van de betrokken activa	142	153
Andere interestkosten	-11	-2
TOTAAL	-7 872	-6 202

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

Toelichting 23 : andere financiële kosten

(x 1 000 €)	2009	2008
Bankkosten en andere commissies	-288	-227
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-8 604	-932
Andere	-8	0
TOTAAL	-8 900	-1 159

De variaties in de reële waarde van financiële activa bestaan uit de negatieve variatie van de reële waarde van de derivaten (zonder intereststromen) die voorgesteld worden in toelichting 32 en geanalyseerd worden in toelichting 33 en die niet aan de strikte criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting voldoen (-8.068 k€). Bovendien is het niet-effectieve deel van de reële waarde van de derivaten waarop hedge accounting toegepast wordt hier ook opgenomen (-536 k€, zie toelichting 33.2). De positieve variatie van de reële waarde van deze derivaten wordt in toelichting 21 opgenomen.

Toelichting 24 : vennootschapsbelasting

(x 1 000 €)	2009	2008
Moedervenootschap		
Resultaat voor belastingen	-8 634	14 455
Resultaat vrijgesteld van belasting dankzij het vastgoedbevak regime	8 634	-14 455
Belastbaar resultaat als gevolg van verworpen uitgaven	149	152
Belasting aan het tarief van 33,99%	-51	-52
Correctie van vorig boekjaar	3	-2
Subtotaal	-48	-54
Dochterondernemingen	0	0
TOTAAL	-48	-54

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

Toelichting 25 : exit taks

Aedifica heeft geen exit taks in de resultatenrekening opgenomen.

Toelichting 26 : resultaat per aandeel

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

	2009	2008
Netto resultaat (aandeelhouders van de groep) (x 1 000 €)	-8 893	14 605
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	4 508 037	4 368 894
Gewone EPS (in €)	-1,97	3,34
Verwaterde EPS (in €)	-1,97	3,34

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

Het wordt als volgt berekend:

(x 1 000 €)	2009	2008
Netto resultaat (aandeelhouders van de groep)	-8 893	14 605
Min : Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	9 728	-6 058
Min : Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (zie toelichting 18)	0	-75
Min : Positieve variaties in reële waarde van financiële activa (zie toelichting 21)	0	-1 582
Plus: Negatieve variaties in reële waarde van financiële activa (zie toelichting 23)	8 604	932
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 (vóór gerealiseerde meerwaarden)	9 439	7 822
Plus: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (zie toelichting 18)	0	75
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 (met inbegrip van gerealiseerde meerwaarden)	9 439	7 897
Noemer* (in aandelen)	4 507 866	4 368 894
EPS vóór IAS 39 en IAS 40 (vóór gerealiseerde meerwaarden - in €)	2,09	1,79
EPS vóór IAS 39 en IAS 40 (na gerealiseerde meerwaarden - in €)	2,09	1,81

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

Toelichting 27 : Goodwill

(x 1 000 €)	2009	2008
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	1 856	1 856
Gecumuleerde bijzondere waardevermindingsverliezen bij het begin van het boekjaar	0	0
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	1 856	1 856
Wijzigingen tijdens het boekjaar	0	0
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	1 856	1 856
bestaande uit : brutowaarde	1 856	1 856
gecumuleerde bijzondere waardevermindingsverliezen	0	0

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

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

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde heeft de groep de contante waarde van de geraamde toekomstige thesauriestromen die zouden kunnen voortvloeien uit het constante gebruik van de activa berekend en heeft daarbij een disconteringsvoet voor belastingen van 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 (5 jaar) met extrapolaties voor de komende jaren op basis van groeipercentages op lange termijn (1,5%), in overeenstemming met de inflatieverwachtingen.

Toekomstige thesauriestromen zijn ramingen die waarschijnlijk herzien zullen worden in toekomstige boekjaren als de onderliggende veronderstellingen veranderen. De belangrijkste veronderstellingen die de waarde van de goodwill ondersteunen, bevatten 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 te zijn om een normale variatie van de onderliggende veronderstellingen te kunnen absorberen.

Toelichting 28 : immateriële vaste activa

(x 1 000 €)	2009	2008
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	239	191
Gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen	-84	-37
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	155	154
Toevoegingen : apart verworven elementen	13	49
Afschrijvingen	-60	-48
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	108	155
bestaande uit : brutowaarde	251	239
gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen	-143	-84

Alle immateriële vaste activa hebben een bepaalde gebruiksduur.

Zij bestaan voornamelijk uit software.

De afschrijvingen worden voorgesteld in de resultatenrekening bij «Algemene kosten».

Toelichting 29 : vastgoedbeleggingen

(x 1 000 €)	2009	2008
Reële waarde bij het begin van het boekjaar	344 067	246 670
Geactiveerde kosten	491	392
Verwervingen	16 264	86 302
Overdracht van/(naar) ontwikkelingsprojecten	410	7 006
Overdracht naar eigen vermogen	-888	-1 401
Reële waarde van de overgedragen activa	0	-960
Variatie van de reële waarde (zie toelichting 20)	-9 253	6 058
REËLE WAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	351 091	344 067

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 met een relevante en erkende beroepskwalificatie en die beschikken over recente ervaring met de ligging en aard 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 2008	5 391	60	5 451
Investeringen	4 371	294	4 665
Transfers van/(naar) vastgoedbeleggingen	-6 968	-38	-7 006
Geactiveerde interestlasten	153	0	153
Geactiveerde personeelskosten	16	0	16
In resultaat genomen	0	0	0
Boekwaarde op het einde van het boekjaar 2008	2 963	316	3 279
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar 2008	2 963	316	3 279
Investeringen	1 647	1 012	2 659
Transfers van/(naar) vastgoedbeleggingen	-258	-152	-410
Overige transfers	-68	68	0
Geactiveerde interestlasten	142	0	142
Geactiveerde personeelskosten	21	0	21
Variatie van de reële waarde (zie toelichting 20)	-475	0	-475
In resultaat genomen	0	-21	-21
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR 2009	3 972	1 223	5 195

De geactiveerde kosten stellen de reeds opgelopen directe kosten voor die betrekking hebben op de gebouwen die meer dan waarschijnlijk in portefeuille worden opgenomen (deze kosten zullen in het resultaat worden opgenomen indien de onderhandelingen geen resultaat hebben). Bovendien worden de kosten van de studiefase van de bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken hier ook opgenomen.

De gebouwen in opbouw of renovatie bestaan voornamelijk uit volgende projecten:

- Uitbreiding van het Klooster Hotel (bouw van een uitbereiding van het hotel en een ondergrondse parking) ;
- Livorno 14, 20-24 (renovatie van kantoorgebouwen naar residentiële gebouwen om een geheel te vormen met het gebouw Livorno 16-18).

Toelichting 31 : andere materiële vaste activa

(x 1 000 €)	2009	2008
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	2 509	2 318
Gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen bij het begin van het boekjaar	-622	-383
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	1 887	1 935
Toevoegingen	80	191
Afschrijvingen	-259	-239
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	1 708	1 887
bestaande uit : brutowaarde	2 589	2 509
gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen	-881	-622

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

Toelichting 32 : financiële vaste activa en andere financiële verplichtingen

(x 1 000 €)	2009	2008
Vorderingen		
Borgstellingen	0	0
Andere langlopende vorderingen	3 179	4 246
Activa aan reële waarde via resultaat		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	0	650
Andere		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	0	5 037
TOTAAL VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA	3 179	9 933
Verplichtingen aan reële waarde via resultaat		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	-7 418	0
Andere langlopende financiële verplichtingen		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	-6 120	0
TOTAAL VAN DE ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	-13 538	0

De andere langlopende vorderingen (die deel uitmaken van de categorie «leningen en vorderingen» volgens IAS 39) stellen de contante waarde voor van de vordering op de intercommunale Haviland (na verschillende terugbetalingen) mbt de verkoop van een logistiek gebouw gelegen in Drogenbos en Sint-Pieters-Leeuw in het kader van de operaties van 17 april 2007. De vordering zou volledig terugbetaald zijn in september 2009.

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

Toelichting 33 : indekkingsinstrumenten

1. Algemeen kader :

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

Overzicht op 30 juni 2008 :

Instrument	Referentiebedragen (x 1 000 €)	Begin	Frequentie (maanden)	Initiële duur (jaren)	Eerste mogelijke datum om de call uit te oefenen	Indekkingspercentage zonder marge (in %)	Reële waarde (x 1 000 €)
IRS	50 000	2/05/2006	3	5	-	3,41	2 267
IRS	25 000	1/04/2007	3	10	-	3,97	1 563
IRS	25 000	1/10/2007	3	5	-	3,93	1 005
IRS*	11 000	30/03/2010	3	32	-	4,61	202
Multi-callable IRS*	34 663	31/07/2007	3	36	31/07/2017	4,39	278
Multi-callable IRS	15 000	1/07/2008	3	10	1/07/2011	4,02	221
Multi-callable IRS	12 000	2/06/2008	1	10	2/06/2013	4,25	90
Multi-callable IRS	8 000	1/08/2008	1	10	1/08/2013	4,25	61
Totaal	180 663						5 687

Overzicht op 30 juni 2009 :

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

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

2. Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is

Op balansdatum bevat het eigen vermogen het effectieve deel (volgens IAS 39) van de variatie van de reële waarde (-10.621k€) van de financiële instrumenten die overeenstemmen met de derivaten waarvoor hedge accounting mag worden toegepast. Het niet-effectieve deel (-536 k€) (volgens IAS 39) bevindt zich in het financiële resultaat. De intereststromen die voortvloeien uit de indekkingen worden in toelichting 21 en 22 weergegeven.

(x 1 000 €)	2009	2008
Effectief deel van de variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		
Bij het begin van het boekjaar	4 832	5 498
Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (niet vervallen interesten)	-10 088	936
Transfers naar resultatenrekening van vervallen interesten uit indekkingsinstrumenten	-533	-670
Transfers naar resultatenrekeningen mbt beëindigde indekkingen	0	-932
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-5 789	4 832

Het in eigen vermogen geboekte bedrag zal in het financiële resultaat tegengeboekt worden naargelang de betaling van de interesten van de gedekte schuld tussen 1 juli 2009 en 31 juli 2043.

(x 1 000 €)	2009	2008
Niet-effectief deel van de variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten :		
Bij het begin van het boekjaar	205	205
Variatie van het niet-effectieve deel van de reële waarde van de financiële instrumenten (zie toelichting 21)	-536	0
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-331	205

3. Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is

Naast de last van 536 k€ vermeld in de laatste tabel hierboven, bevat het financieel resultaat een last van 8.068k€ (30 juni 2008: een opbrengst van 1.582 k€) die de variatie voorstelt van de reële waarde van de derivaten waarvoor hedge accounting (volgens IAS 39, d.w.z. de multi-callable IRS waarvan sprake in het algemeen kader hierboven) niet van toepassing is.

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

4. Gevoeligheid

Een verandering van de rentecurve zou een invloed hebben op de reële waarde van de interest rate swaps waarop overeenkomstig IAS 39 hedge accounting wordt toegepast, en dus op het eigen vermogen (lijn "G. Variaties in de reële waarden van financiële activa en passiva"). Indien alle overige factoren gelijk blijven, zou een stijging van 10 basispunten van de rentevoeten op balansdatum een positieve impact hebben van 534 k€ (549 k€ op 30 juni 2008) op het eigen vermogen. Een vermindering van 10 basispunten zou een negatieve impact hebben voor hetzelfde bedrag. De invloed van een verandering van de rentevoeten op de reële waarde van de multi-callable interest rate swaps (waarop hedge accounting niet toegepast wordt) kan niet zo nauwkeurig bepaald worden want deze derivaten bevatten een optie, waarvan de reële waarde evolueert op een asymmetrische en niet-lineaire wijze die ook afhankelijk is van andere parameters (volatiliteit van de rentevoeten). De gevoeligheid van de "mark-to-market" van de multi-callable IRS aan een stijging van de rentevoeten met 10 basispunten werd geschat op een positief effect van 573 k€ (490 k€ op 30 juni 2008) op de resultatenrekening. Een vermindering van 10 basispunten van de rentevoeten zou een negatieve impact in dezelfde mate op de resultatenrekening hebben.

Toelichting 34 : handelsvorderingen

(x 1 000 €)	2009	2008
NETTO HANDELSVORDERINGEN	1 086	714

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

Het kredietrisico voor de handelsvorderingen is beperkt als gevolg van het gediversifieerde cliënteel en van de door de huurders verleende garanties (2009: 8,8miljoen €; 2008: 8,5 miljoen €). De bedragen in de balans zijn netto na waardeverminderingen op dubieuze vorderingen. Het maximale kredietrisico is de boekwaarde van de vorderingen in de balans.

De handelsvorderingen kunnen als volgt geanalyseerd worden :

(x 1 000 €)	2009	2008
Vervallen	561	472
Niet vervallen	662	320
Waardeverminderingen	-137	-78
Boekwaarde	1 086	714

De waardeverminderingen zijn op volgende wijze geëvolueerd :

(x 1 000 €)	2009	2008
Bij het begin van het boekjaar	-78	-50
Toevoegingen	-97	-55
Bestedingen	37	0
Terugnages	1	27
Fusies	0	0
Op het einde van het boekjaar	-137	-78

Toelichting 35 : belastingvorderingen en andere vlottende activa

(x 1 000 €)	2009	2008
Belastingvorderingen	2 766	4 893
Andere	108	49
TOTAAL	2 874	4 942

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 €)	2009	2008
Liquide middelen	952	373
TOTAAL	952	373

Kas en kasequivalenten zijn activa die interest opbrengen tegen verschillende rentevoeten. De bedragen aanwezig op 30 juni 2009 en op 30 juni 2008 waren direct opvraagbare deposito's. Gedurende het boekjaar waren er kortetermijnbeleggingen, voornamelijk voor periodes van één week tot één maand.

Toelichting 37 : overlopende rekeningen

(x 1 000 €)	2009	2008
Niet-vervallen vastgoedopbrengsten	187	596
Voorafbetaalde vastgoedkosten	206	89
Andere	0	3
TOTAAL	393	688

Toelichting 38 : eigen vermogen

De aandeelhouders van Aedifica, die meer dan 5 % van de aandelen bezitten, zijn hieronder vermeld (volgens de verklaringen ontvangen door de vennootschap op 30 juni 2009) :

Aandeelhouders	Aantal aandelen in bezit	Deel van het kapitaal (in %)
Degroof Holding Luxembourg SA	549 760	12,01
Jubeal Fondation	320 850	7,01
SAK TIKVA & OCHER	287 275	6,27
Degroof Global Sicav (DGS)	279 567	6,11

Het kapitaal is op volgende manier geëvolueerd :

	Aantal aandelen	Bedrag
Situatie bij het begin van het vorige boekjaar	4 275 726	96 922
Kapitaalverhogingen	163 192	6 872
Situatie op het einde van het vorige boekjaar	4 438 918	103 794
Kapitaalverhogingen	140 129	5 600
Situatie op het einde van het boekjaar	4 579 047	109 394

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

Van de 4.579.047 aandelen zijn er 4.438.918 genoteerd op Euronext Brussels (continumarkt). 77.343 aandelen zullen toegelaten worden tot de notering na afknipping van de coupon nr 3 betreffende het boekjaar 2008/2009 die zal plaatsvinden in oktober 2009 en zullen recht geven op een dividend vanaf 30 juli 2008. 62.786 aandelen zullen toegelaten worden tot de notering na afknipping van de coupon nr 3 betreffende het boekjaar 2008/2009 die zal plaatsvinden in oktober 2009 en zullen recht geven op een dividend vanaf 1 juli 2009. Zowel de 77.343 aandelen uitgegeven op 30 juli 2008 als de 62.786 aandelen uitgegeven op 30 juni 2009 moeten op naam blijven tot de datum van hun notering.

De kapitaalverhogingen worden toegelicht in de «permanente documenten» van het jaarlijks financieel verslag 2008/2009.

Alle uitgegeven aandelen zijn volledig volgestort.

De aandelen hebben geen nominale waarde.

De aandelen zijn op naam of aan toonder of gedematerialiseerd.

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. Na de uitgifte op 30 juni 2009 is dit bedrag 78,65 miljoen €. Deze toestemming wordt verleend voor een hernieuwbare periode van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone Algemene Vergadering van 17 april 2007. Bij elke kapitaalverhoging zal de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten bepalen, tenzij de Algemene Vergadering er zelf over beslist. De 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.

In overeenstemming met de beslissingen van de buitengewone algemene vergadering van 24 april 2009 wordt de voorstellingswijze, benaming en de kwalificatie van sommige posten van het eigen vermogen gewijzigd, als hierna weergegeven.

Vorige benaming	Vorige kwalificatie	Bedrag 30 juni 2008	Transfers	Bedrag 30 juni 2008	Nieuwe benaming	Nieuwe kwalificatie
Kapitaal		102 830	0	102 830	Kapitaal	
Uitgifte premies		18 028	0	18 028	Uitgifte premies	
Eigen aandelen	Onbeschikbaar	-144	0	-144	Eigen aandelen	Beschikbaar
Reserves			0	0	Reserves	
Onbeschikbare - toevoegingen gebouwen	Onbeschikbaar	57 423	-57 423	0	Wettelijke	Onbeschikbaar
Onbeschikbare - eigen aandelen	Onbeschikbaar	144	0	144	Onbeschikbare	Onbeschikbaar
Onbeschikbare - andere	Onbeschikbaar	3 290	-3 290	0	Belastingvrije	Onbeschikbaar
Beschikbare	Beschikbaar	1 213	60 713	61 926	Beschikbare	Beschikbaar
Resultaat			0	0	Resultaat	
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Beschikbaar	0	0	0	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Beschikbaar
Resultaat van het boekjaar	Beschikbaar	14 605	0	14 605	Resultaat van het boekjaar	Beschikbaar
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Onbeschikbaar	-8 518	0	-8 518	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Beschikbaar
Variaties in de reële waarden van financiële activa en passiva			0	0	Variaties in de reële waarden van financiële activa en passiva	
Op indekkingsinstrumenten	Onbeschikbaar	5 037	0	5 037	Op indekkingsinstrumenten	Beschikbaar
TOTAAL (voor minderheidsbelangen)		193 908	0	193 908	TOTAAL (voor minderheidsbelangen)	

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

	2009	2008
Beschikbare reserves volgens artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen	46 150	73 852

Deze worden berekend door de som van eigen aandelen (- 144 k€), beschikbare reserves (69.645 k€), resultaat van het boekjaar (-8682 k€), impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-9.085 k€) en variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva (- 5.584 k€)

«Beschikbare reserves» betreffen o.a. het verschil tussen de investeringswaarde vastgelegd door de expert en de voor de gebouwen betaalde prijs (verwerving of inbreng) of hun netto boekwaarde voor overname, vermeerderd met de kosten mbt de verwerving en vermindert 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 1,80 € per aandeel, hetzij een totaal dividend van 8 114k €.

Aedifica beschouwt kapitaal in de zin van IAS 1 als de som van het eigen vermogen en de langlopende financiële schulden. Het niveau van dit kapitaal wordt op basis van de geconsolideerde schuld ratio nagekeken (berekend in overeenstemming met KB 21 juni 2006 - zie toelichting 51), die 60 % niet mag overschrijden volgens de met de banken afgesloten overeenkomsten (zie toelichtingen 40 en 44). Dit

kapitaal wordt beheerd om de groep in staat te stellen om de continuïteit van de bedrijfsactiviteiten te garanderen en om de groei te financieren.

Toelichting 39 : voorzieningen

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

Toelichting 40 : financiële schulden

(x 1 000 €)	2009	2009
Langlopende financiële schulden		
Bankinstellingen	176 285	161 973
TOTAAL	176 285	161 973

Aedifica beschikt over kredietlijnen (voorgesteld op de lijn «Langlopende financiële schulden», en die behoren tot de categorie «Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs» in de zin van IAS 39) verleend door 4 banken (club deal met Bank Degroof, BNP Paribas Fortis, ING en LBLux). Aedifica kan tot 210 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 schuldratio van 60%, 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 2009 zijn de bedragen opgenomen voor een duur van 1 maand. De gewogen gemiddelde kost inclusief kredietmarge was 3,9% na activering van tussentijdse interesten (4,2% in 2007/2008) of 4,0% voor activering van tussentijdse interesten (4,3% in 2007/2008). 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 kredietlijnen zullen vervallen op 29 mei 2011.

De netto financiële schuld is een prestatie-indicator niet gedefinieerd door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om haar schuld te schatten. De netto financiële schuld is gelijk aan het totaal van de kort- en langlopende financiële schulden verminderd met kas- en kasequivalenten. De netto financiële schuld houdt geen rekening met de reële waarde van de aan de schuld verbonden derivaten. De definitie van de netto financiële schuld zoals weergegeven door Aedifica kan verschillen van gelijkaardige waarderingen van andere vennootschappen. De netto financiële schuld vormt geen onderdeel van de berekening van de schuldratio bepaald door KB van 21 juni 2006.

(x 1 000 €)	2009	2009
Financiële schulden	176 285	161 973
Min : Kas en kasequivalenten	-952	-373
NETTO FINANCIËLE SCHULD	175 333	161 600

Toelichting 41 : handelsschulden en andere kortlopende schulden

(x 1 000 €)	2009	2008
Exit taks	429	5 334
Andere		
Leveranciers	1 770	1 667
Renovatieverplichtingen	0	1 927
Huurders	759	612
Belastingen	600	618
Bezoldigingen en sociale lasten	430	379
Dividend van het voorbije boekjaar	29	14
TOTAAL	4 017	10 551

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

De renovatieverplichtingen betreffen een rusthuis. De voorlopige oplevering van de renovatiewerken werd gedaan tijdens het boekjaar 2008/2009. Deze verplichtingen werden in lijn met de vooruitgang van de werken betaald.

Toelichting 42 : overlopende rekeningen

(x 1 000 €)	2009	2008
Voraf ontvangen vastgoedopbrengsten	171	361
Lopende niet-ervallen interesten	987	32
Andere niet-ervallen kosten	729	1 068
TOTAAL	1 887	1 461

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 €)	2009	2008
Reinigingskosten (zie toelichting 10)	-188	-129
Technische kosten (zie toelichting 11)	-224	-168
Commerciële kosten	-82	-105
Algemene kosten (zie toelichting 16)	-455	-368
Beheerkosten vastgoed (zie toelichting 14)	-403	-403
Geactiveerde kosten	-21	-31
TOTAAL	-1 373	-1 204

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

	2009	2008
Niet gemeubeld	4	5
Gemeubeld	9	10
Niet toewijsbaar	12	11
TOTAAL	25	26

Toelichting 44 : financieel risicobeheer

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

1. Schuldstructuur

Op 30 juni 2009 bedroeg de geconsolideerde schuldratio (in de zin van het KB van 21 juni 2006) van Aedifica 49% (2008 : 47%). Vermits de maximaal toegelaten schuldratio voor de vastgoedbevaks 65% van de totale activa bedraagt, beschikte Aedifica op deze datum nog over een bijkomende schuldcapaciteit van 59 miljoen € bij constante activa en over 169 miljoen € bij variabele activa. Omgekeerd, zou de huidige balansstructuur toelaten om, indien alle andere parameters constant blijven, een daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen met 25% te absorberen zonder de maximale schuldgraad te bereiken.

Aangezien het financiële model van Aedifica gebaseerd is op een structurele schulpositie, blijft de cashpositie die belegd is bij een financiële instelling relatief beperkt. Deze bedroeg 1 miljoen € op 30 juni 2009.

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

2. Liquiditeitsrisico

Aedifica heeft een sterke en duurzame relatie met haar bankiers die een gediversifieerde pool van internationale instellingen vormen. Aedifica beschikt over een bankkredietlijn van 150 miljoen € die sinds 29 mei 2006 afgesloten is bij vier banken (club deal met Bank Degroof, BNP Paribas Fortis, ING en LBLux) voor een duur van 5 jaar en die in de vorm van voorschotten op vaste termijn op 1, 3 of 6 maanden kan worden opgenomen. Op 29 mei 2008 werd hieraan een kredietlijn van 60 miljoen € toegevoegd, voor een duur van 3 jaar.

Op 30 juni 2009 heeft Aedifica haar kredietlijnen ten belope van 176 miljoen € (2008 : 162 miljoen €) op een totaal van 210 miljoen € opgenomen. Het beschikbare saldo, te weten 34 miljoen €, is voldoende om de korte termijnbehoeften evenals de bestaande projecten over een termijn van circa 18 maanden te financieren.

Rekening houdend met het wettelijke statuut van de vastgoedbevaks en gelet op de aard van de goederen waarin Aedifica investeert, is het risico van niet-hernieuwing van de kredietlijnen op termijn (behalve onvoorziene gebeurtenissen) klein, zelfs in een context van verscherping van de kredietcondities. Niettemin is, indien de huidige instabiliteit van de financiële markten voortduurt, een risico van stijging van de kredietmarges na vervaldatum van deze kredietlijnen waarschijnlijk.

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

Op 30 juni 2009 bestaan de niet-verdisconteerde uitgaande kasstromen mbt kredietlijnen uit 176 miljoen € (hoofdsom) en 226 k€ (interessen) met vervaldatum 8 juli 2009 (2008: 162 miljoen € - hoofdsom - en 708 k€ - interesten - met vervaldatum op 31 juli 2008).

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

Op 30 juni 2009 (x 1 000 €)	Vervallend binnen het jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend in meer dan vijf jaar	TOTAAL
Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is	-3 032	-4 015	-209	-7 256
Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is	-2 151	-3 262	-102	-5 515
Op 30 juni 2008 (x 1 000 €)				
Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is	1 303	3 065	890	5 258
Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is	395	1 030	2 329	3 754

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

3. Renterisico

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

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

Bij wijze van voorbeeld, in de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de financiële schuld onveranderd blijven en er abstractie gemaakt wordt van de toepassing van de indekkingsinstrumenten, hebben simulaties aangetoond dat een gemiddelde stijging van de rentevoeten met 25 basispunten in 2009/2010 ten opzichte van de gemiddelde rentevoet van de vooruitzichten op 30 juni 2010 een verhoging van de financieringskosten van ongeveer 0,5 miljoen € met zich zou meebrengen.

Om het renterisico te beperken heeft Aedifica dus indekkingen voorzien (interest rate swaps) waarbij de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet. Alle indekkingen worden afgesloten met onbesproken tegenpartijen en met betrekking tot bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. Wanneer de kenmerken van de indekkingen het toelaten, past Aedifica hierop «hedge accounting» toe, zoals gedefinieerd door de norm IAS 39. De analyse van de indekkingen wordt verstrekt in het geconsolideerde beheersverslag en in de geconsolideerde jaarrekening (toelichting 33).

De variatie van de rentecurve heeft geen significante invloed op de toekomstige lasten van de ingedekte schulden, in die mate dat de totaliteit van de schulden ingedekt is met interest rate swaps (IRS) die de schulden met variabele rente omzetten in schulden met vaste rente. Een variatie van de rentecurve zou echter een invloed hebben op de reële waarde van de interest rate swaps in het resultaat (lijn XXI van de resultatenrekening) en/of in het eigen vermogen (post "G. Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva"). Een sensibilliteitsanalyse wordt in toelichting 33 van de geconsolideerde jaarrekeningen gegeven.

4. Risico verbonden aan de bancaire tegenpartij

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

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

5. Wisselrisico

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

Toelichting 45 : voorwaardelijke elementen en verplichtingen

1. Verbintenissen

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

1.1 Uitbereiding Klooster Hotel in Leuven

Aedifica heeft met de groep Martin's Hotels een kaderovereenkomst gesloten inzake de uitbreiding van het Klooster Hotel in Leuven voor een budget van maximum 12 miljoen €. De werken zullen begin september 2009 beginnen.

1.2. Media Gardens (fase A) in Schaarbeek

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

1.3 Citadelle Dinant, nieuw rustoord in Dinant

Aedifica heeft met de groep Armonea een principe-akkoord getekend dat aan diverse voorwaarden onderworpen is die nog niet alle verwezenlijkt zijn. Dit akkoord betreft de verwerving van een terrein in Dinant en de bouw van een rustoord met 74 bedden dat het voorwerp zal zijn van een erfpachtovereenkomst met de groep Armonea. De aanschaffingswaarde wordt geraamd op 6,7 miljoen €.

1.4 Uitbreiding van het rustoord Residentie Exclusiv in Evere

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de exploitant van het rustoord Exclusiv (die tot de groep Senior Living Group behoort) heeft Aedifica er zich toe verbonden de uitbreiding van dit rustoord te financieren voor een budget van maximum 3,2 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet alle verwezenlijkt zijn.

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

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de exploitant van het rustoord Mélopée (die tot de groep Senior Living Group behoort) heeft Aedifica er zich toe verbonden de uitbreiding van dit rustoord te financieren voor een budget van maximum 0,8 miljoen €. De stedenbouwkundige vergunning werd op 22 april 2009 afgeleverd.

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

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

1.7 Uitbreiding van het rustoord Logis de Famenne in Wanlin

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

1.8 Uitbreiding van het hotel Martin's Brugge – Integratie van het hotel De Tassche in Brugge

Aedifica heeft met de groep Martin's Hotels een akkoord gesloten (in het kader van een erfpachtovereenkomst) met het oog op de financiering van bepaalde integratie- en verbeteringswerken in het hotel De Tassche voor een budget van maximum 1,5 miljoen €.

1.9 Uitbreiding van het rustoord Seniorerie La Pairelle

Aedifica heeft met de uitbater van het rustoord La Pairelle (deel van de groep Armonea) een akkoord gesloten (in het kader van een erfpachtovereenkomst) voor de financiering van de uitbreiding van het rustoord voor een budget van maximum 7,5 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet alle verwezenlijkt zijn. De stedenbouwkundige vergunning werd op 29 mei 2009 afgeleverd.

1.10 Gaerveld Hasselt, nieuw rustoord in Hasselt

Aedifica heeft een akkoord gesloten voor de aanschaffing van een vennootschap die eigenaar zal zijn van een nieuw rustoord in Hasselt (Runkstersteenweg). De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet alle verwezenlijkt zijn. Dit rustoord is nog niet opgeleverd en zal een capaciteit hebben van 100 vergunde rustoordbedden + 3 bedden voor kort verblijf + 8 service flats. De stedenbouwkundige vergunning werd op 21 augustus 2008 afgeleverd. De aanschaffingswaarde van het gebouw wordt geschat op 9,5 miljoen € (onder voorbehoud van de toewijzing van bijkomende rustoordbedden; in dit geval zou de maximale aanschaffingswaarde 11,3 miljoen € bedragen).

1.11 Prijsaanpassing (« earn out »)

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

2. Voorwaardelijke verplichtingen

2.1 Kredietovereenkomsten

Aedifica heeft in het kader van kredietovereenkomsten geen zekerheden verleend.

2.2 Verwerving van aandelen, fusie en splitsing van vennootschappen

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

3. Voorwaardelijke activa

3.1 Waarborg van de huuropbrengsten

Aedifica geniet voor de volgende gebouwen van een garantie van huuropbrengsten : gebouw Koning 35 : verleend door Decentrim, voor een periode van drie jaar die verstrijkt in augustus 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.

3.2 Met betrekking tot huurovereenkomsten verkregen zekerheden

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

Daarenboven beschikt Aedifica in sommige gevallen over andere zekerheden :

- gebouwen Ennea, Kasteelhof, Wielant : de verbintenissen van de erfpachters worden afgedekt door een hypothecair mandaat in tweede rang toegestaan op een gebouw gelegen aan de Brusselse Steenweg 322 in Melle voor een bedrag gelijk aan 9 maanden erfpachtvergoeding ;

- gebouw Ennea : de verbintenissen van de erfpachter zijn gedekt door een hoofdelijke borgstelling vanwege de BVBA La Cura Nel Futuro ; deze hoofdelijke borgstellingsverbintenis wordt op haar beurt afgedekt door een zekerheid in de vorm van een pand op 5% van de aandelen van de vennootschappen Kasteelhof-Futuro en Wielant-Futuro waarvan de BVBA La Cura Nel Futuro eigenaar is;
- gebouw Hotel Martin's Brugge : de verbintenissen van de erfpachter worden gedekt door een hypotheek in vierde rang voor een bedrag van 25 k€ en een hypothecair mandaat voor een bedrag van 1.230 k€ in hoofdsom toegestaan op het onroerend goed genaamd "Chateau du Lac" en gelegen in 1332 Genval, avenue du Lac 87;
- gebouw klooster Hotel in Leuven : de verbintenissen van de erfpachter zijn gedekt door een hypotheek in zesde rang voor een bedrag van 50 k€ en een hypothecair mandaat in elfde rang voor een bedrag van 450 k€ toegestaan op het onroerend goed genaamd "Chateau 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 Zavel : een bankgarantie op eerste verzoek voor een bedrag van 2,5 miljoen € die op 31 juli 2009 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 Batavieren 71, 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 Hotel Central et Cafe Central tot 16 augustus 2009 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 kan naleven ;
- gebouw Ring : bankgaranties voor een bedrag van 0,5 miljoen € die vrijgegeven worden in verschillende schijven en ten laatste op 31 maart 2013 (waarvan 0,3 miljoen € vervalt op 28 juli 2009) ;
- gebouwen Ennea, Kasteelhof en Wielant : de vennootschappen die de aandeelhouders zijn van de vennootschap die het voorwerp was van een partiële splitsing hebben er zich toe verbonden om gedurende een periode van drie jaar financiële vaste activa voor een bedrag van minimum 5,0 miljoen € aan te houden, om hun verbintenissen ten opzichte van Aedifica te dekken ;
- gebouw Residentie Golf : een bankgarantie voor een bedrag van 0,3 miljoen € die ten laatste op 31 december 2012 vrijgegeven wordt;
- gebouwen Les Charmes en Famenne en Logis de Famenne : een bankgarantie van 0,5 miljoen € die vrijgegeven wordt in verschillende schijven en ten laatste op 30 juli 2011 ;
- serviceflatsgebouw Gaerveld : een pand op aandelen Aedifica waarvan de vennootschap Home eigenaar is, voor een bedrag van 0,4 miljoen €, dat vrijgegeven wordt in verschillende schijven en ten laatste 2 jaar na de voorlopige oplevering (voorzien in september 2009). Bovendien is er een verbintenis van de aandeelhouders van de vennootschap Home om al hun aandelen Home gedurende 5 jaar te bewaren, om Home te beheren als een goed huisvader (gedurende 5 jaar) en om Home te financieren zodat deze de verplichtingen tov Aedifica na kan komen.

4. Overige

4.1 Gebouw Residentie Palace

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

4.2 Diverse opties

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

- Aanschaffingsopties op terreinen en gebouwen. Aedifica bezit een optie die in bepaalde gevallen de aanschaffing van het terrein of de gebouwen van het rustoord Gaerveld in Hasselt toelaat.

Toelichting 46 : verwervingen en verkopen van vastgoedbeleggingen

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

Verwervingen					
Naam	Bedrijfssegment	Waarde van de gebouwen*	Rechtspersonenregister	Verwervingsdatum**	Wijze van integratie
		(x 1 000 €)			
De Tassche (erfpacht)	Hotels en andere	3 373	-	25/07/2008	Verwerving van een zakelijk erfpachtrecht van 99 jaar
Rouimmo NV	Huisvesting voor senioren	1 860	0448.067.150	30/07/2008	Opslorping door middel van partiële splitsing van een deel van het patrimonium
Famifamenne NV	Huisvesting voor senioren	4 240	0475.400.760	30/07/2008	Opslorping door middel van partiële splitsing van een deel van het patrimonium
Seniorerie La Pairelle CVBA	Huisvesting voor senioren	2 960	0466.522.488	22/12/2008	Aanschaffing van aandelen en fusie
De Tassche (naakte eigendom)	Hotels en andere	198	-	19/08/2008	Verwerving van de naakte eigendom door Aedifica Invest Brugge NV
Gaerveld	Huisvesting voor senioren	2 200	-	30/06/2009	Inbreng in natura
TOTAAL		14 831			

* 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.

Toelichting 47 : transacties met Bank Degroof en haar filialen

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

Toelichting 48 : relaties met verbonden partijen

(x 1 000 €)	2009	2008
Bank Degroof - Degroof Corporate Finance		
Bedrag van de transacties aangegaan gedurende de periode		
Commissie voor onderhandelingen*	137	286
Commissie voor deelname aan de kredietlijn	100	84
Interesten op de kredietlijn	798	803
Andere diensten	65	45
Openstaand creditsaldo op 30 juni		
Kredietlijnen	22 344	20 539
Leveranciers	0	3

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

De relaties met verbonden partijen betreffen enkel de remuneratie van de voornaamste bedrijfsleiders (677 k€ voor het boekjaar 2008/2009; 639 k€ voor het boekjaar 2007/2008, na aftrek van de bedragen die werden toegewezen aan GVA Finance die onslag heeft genomen uit de raad van bestuur op 20 december 2007 - De volledige bedragen van de remuneratie van de voornaamste bedrijfsleiders voor het boekjaar 2007/2008 zijn terug te vinden in toelichting 47 van de geconsolideerde jaarrekening die gepubliceerd zijn in het jaarverslag 2007/2008).

Toelichting 49 : gebeurtenissen na balansdatum

Er heeft geen enkele investering of desinvestering plaatsgevonden na de afsluiting van het boekjaar op 30 juni 2009.

Toelichting 50 : gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het koninklijk besluit van 21 juni 2006

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

(x 1 000 €)	2009	2008
Netto resultaat	-8 682	14 401
Afschrijvingen	318	287
Waardeverminderingen	95	28
Andere niet-geldelijke posten	8 378	-821
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	-75
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9 728	-5 971
Afrondingsverschil	1	-1
Gecorrigeerd resultaat	9 838	7 848
Noemer* (in aandelen)	4 507 866	4 368 894
Gecorrigeerd resultaat per aandeel* (in € per aandeel)	2,18	1,80

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

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

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

Naam	Land	Categorie	Rechtspersonenregister	Aandeel in het kapitaal (in %)
Aedifica Invest NV	België	Dochteronderneming	0879.109.317	99,20
Aedifica Invest Brugge NV	België	Dochteronderneming	0899.665.397	99,96

Toelichting 52 : naleving van verplichtingen van het bevakstatuut

(x 1 000 €)	2009	2008
Geconsolideerde schuldgraad (max.65%)		
Totaal verplichtingen	195 727	173 985
Aanpassingen	-15 425	-1 461
Totale schulden volgens het KB van 21 juni 2006	180 302	172 524
Totaal activa	368 442	367 894
Schuldgraad (in %)	49%	47%
Statutaire uitkeringsratio		
Gecorrigeerd statutair resultaat	9 838	7 848
Voorgesteld dividend	8 114	7 471
Uitkeringsratio (min. 80%)	82%	95%

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

Op 30 juni 2009 vertegenwoordigt geen enkel vastgoed geheel meer dan 20% van de activa van Aedifica.

Waardering van de gebouwen door een expert

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

Toelichting 53 : vergoeding van de commissaris

(x 1 000 €)	2009	2008
Mandaat van de Commissaris	40	48
Bijkomende erelonen voor het mandaat van de Commissaris	0	0
Andere wettelijke opdrachten (fusies, inbreng in natura, enz.)	7	10
Due diligence audits	4	29
TOTAAL	51	87

1.6 Verslag van de commissaris

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

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS DIE ZAL WORDEN GEHOUDEN OP 13 OKTOBER 2009 MET BETREKKING TOT DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENINGEN AFGESLOTEN PER 30 JUNI 2009.

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 2009, 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 2009, 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 368.442.000 EUR en de resultatenrekening sluit af met een verlies van het boekjaar van 8.893.000 EUR. Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het opzetten, het implementeren en het in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening zodat deze geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten bevat; het kiezen en het toepassen van geschikte waarderingsregels; en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn. Het is onze verantwoordelijkheid om, op basis van onze controle, een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening uit te drukken. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat. Overeenkomstig deze controlenormen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van bewijskrachtige informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De keuze van de toegepaste controleprocedures is afhankelijk van onze beoordeling welke een inschatting omvat van het risico dat de geconsolideerde jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat. Bij het maken van onze risico-inschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van de vennootschap met betrekking tot de opstelling en de getrouwe voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening ten einde in de gegeven omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen. Deze controlewerkzaamheden hebben niet tot doel een oordeel over de efficiëntie van de interne controle van de vennootschap te geven. Wij hebben ons tevens een oordeel gevormd over de gegrondheid van de waarderingsregels, de redelijkheid van de boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap en de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening als geheel. 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 2009 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 3 september 2009.

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