

JAARREKENING¹

INHOUD

1.	Geconsolideerde jaarrekening 2010/2011	113
1.1	Geconsolideerde resultatenrekening	113
1.2	Overzicht van de gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	114
1.3	Geconsolideerde balans	114
1.4	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	116
1.5	Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen	117
1.6	Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening	118
	Toelichting 1 : algemene informatie	118
	Toelichting 2 : grondslagen voor financiële verslaggeving	118
	Toelichting 3 : operationele segmenten	125
	Toelichting 4 : huurinkomsten	128
	Toelichting 5 : met verhuur verbonden kosten	128
	Toelichting 6 : recuperatie van vastgoedkosten	128
	Toelichting 7 : recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	128
	Toelichting 8 : kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	129
	Toelichting 9 : huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	129
	Toelichting 10 : andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	129
	Toelichting 11 : technische kosten	129
	Toelichting 12 : commerciële kosten	129
	Toelichting 13 : kosten en taksen van niet verhuurde goederen	129
	Toelichting 14 : beheerkosten vastgoed	130
	Toelichting 15 : andere vastgoedkosten	130
	Toelichting 16 : algemene kosten	130
	Toelichting 17 : andere operationele opbrengsten en kosten	130
	Toelichting 18 : resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	130
	Toelichting 19 : resultaat verkoop andere niet-financiële activa	130
	Toelichting 20 : variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	131
	Toelichting 21 : financiële opbrengsten	131
	Toelichting 22 : interestkosten	131
	Toelichting 23 : andere financiële kosten	131
	Toelichting 24 : vennootschapsbelasting	132
	Toelichting 25 : exit taks	132
	Toelichting 26 : resultaat per aandeel	132
	Toelichting 27 : goodwill	133
	Toelichting 28 : immateriële vaste activa	133
	Toelichting 29 : vastgoedbeleggingen	134
	Toelichting 30 : projectontwikkelingen	134
	Toelichting 31 : andere materiële vaste activa	135
	Toelichting 32 : financiële vaste activa en andere financiële verplichtingen	135

1 De jaarlijkse financiële verslagen, de beheersverslagen en de verslagen van de Commissaris over de boekjaren 2007/2008, 2008/2009 en 2009/2010 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 33 : indekkingsinstrumenten	136
Toelichting 34 : handelsvorderingen	138
Toelichting 35 : belastingsvorderingen en andere vlottende activa	138
Toelichting 36 : kas en kasequivalenten	138
Toelichting 37 : overlopende rekeningen	139
Toelichting 38 : eigen vermogen	139
Toelichting 39 : voorzieningen	140
Toelichting 40 : financiële schulden	140
Toelichting 41 : handelsschulden en andere kortlopende schulden	141
Toelichting 42 : overlopende rekeningen	141
Toelichting 43 : personeelskosten	142
Toelichting 44 : financieel risicobeheer	142
Toelichting 45 : voorwaardelijke elementen en verplichtingen	145
Toelichting 46 : verwervingen en verkopen van vastgoedbeleggingen	149
Toelichting 47 : transacties met Bank Degroof en haar filialen	149
Toelichting 48 : relaties met verbonden partijen	150
Toelichting 49 : gebeurtenissen na balansdatum	150
Toelichting 50 : gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010	150
Toelichting 51 : lijst van dochterondernemingen, geassocieerde ondernemingen en joint ventures	150
Toelichting 52 : naleving van verplichtingen van het bevakstatuut	151
Toelichting 53 : vergoeding van de commissaris	151
1.7 Verslag van de commissaris	152
2. Verkorte statutaire jaarrekening 2010/2011	153
Verkorte statutaire resultatenrekening	153
Verkorte statutaire balans	154
Verkorte statutaire resultaatverwerking	156

1. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

1.1 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1 000 €)		Toelichtingen	2011	2010
I.	Huurinkomsten	4	28 857	23 306
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	5	-36	-83
Netto huurresultaat			28 821	23 223
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	6	32	24
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7	474	759
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	-474	-759
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	10	-1 310	-1 205
Vastgoedresultaat			27 543	22 042
IX.	Technische kosten	11	-762	-658
X.	Commerciële kosten	12	-548	-505
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	13	-106	-104
XII.	Beheerkosten vastgoed	14	-542	-523
XIII.	Andere vastgoedkosten	15	-952	-853
Vastgoedkosten			-2 910	-2 643
Operationeel vastgoedresultaat			24 633	19 399
XIV.	Algemene kosten	16	-2 911	-2 542
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	17	-30	167
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille			21 692	17 024
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	18	0	0
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	19	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	20	8 825	-1 264
Operationeel resultaat			30 517	15 760
XIX.	Financiële opbrengsten	21	4 612	227
XX.	Interestkosten	22	-9 132	-7 613
XXI.	Andere financiële kosten	23	-596	-5 520
Financieel resultaat			-5 116	-12 906
XXII.	Inkomsten uit deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie		0	0
Resultaat voor belastingen			25 401	2 854
XXIII.	Vennootschapsbelasting	24	-80	-64
XXIV.	Exit taks	25	0	0
Belastingen			-80	-64
Nettoresultaat			25 321	2 790
Toerekenbaar aan:				
	Minderheidsbelangen		0	0
	Aandeelhouders van de groep		25 321	2 790
	Gewoon resultaat per aandeel (€)	26	3,91	0,60
	Verwaterd resultaat per aandeel (€)	26	3,91	0,60

1. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

1.2 OVERZICHT VAN GEREALISEERDE EN NIET GEREALISEERDE RESULTATEN

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		2011	2010
I.	Nettoresultaat	25 321	2 790
II.	Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten		
	Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	4 502	-3 132
	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-1 633	-1 773
	Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten*	6 552	-125
	Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	34 742	-2 240

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

1.3 GECONSOLIDEERDE BALANS

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1 000 €)		Toelichtingen	2011	2010
ACTIVA				
I.	Vaste activa			
A.	Goodwill	27	1 856	1 856
B.	Immateriële vaste activa	28	29	60
C.	Vastgoedbeleggingen	29	518 101	434 692
E.	Andere materiële vaste activa	31	1 822	1 894
F.	Financiële vaste activa	32	783	584
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		522 591	439 086
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	1 750	1 529
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	35	5 023	1 785
F.	Kas en kasequivalenten	36	985	880
G.	Overlopende rekeningen	37	523	480
	Totaal vlottende activa		8 281	4 674
	TOTAAL ACTIVA		530 872	443 760

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		Toelichtingen	2011	2010
EIGEN VERMOGEN		38		
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap			
A.	Kapitaal		177 490	126 820
B.	Uitgiftepremies		34 261	18 028
C.	Eigen aandelen		-123	-135
D.	Reserves		54 563	53 368
E.	Resultaat*		25 321	2 790
F.	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-12 492	-10 859
G.	Variaties in de reële waarden van financiële activa en passiva		-5 051	-9 252
H.	Wisselkoersverschillen		0	0
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap			273 969	180 760
II.	Minderheidsbelangen		0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN			273 969	180 760
VERPLICHTINGEN				
I.	Langlopende verplichtingen			
A.	Voorzieningen	39	0	0
B.	Langlopende financiële schulden			
a.	Kredietinstellingen	40	231 733	230 325
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	32	13 173	21 838
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen		0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen		0	0
Totaal langlopende verplichtingen			244 906	252 163
II.	Kortlopende verplichtingen			
A.	Voorzieningen	39	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden			
a.	Kredietinstellingen	40	198	0
b.	Financiële leasing	40	0	0
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden			
a.	Exit taks	41	262	1 049
b.	Andere	41	9 025	7 985
E.	Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F.	Overlopende rekeningen	42	2 512	1 803
Totaal kortlopende verplichtingen			11 997	10 837
TOTAAL VERPLICHTINGEN			256 903	263 000
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			530 872	443 760

* De uitsplitsing tussen het resultaat van het boekjaar en overgedragen resultaten van vorige boekjaren is voorgesteld in het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen (sectie 1.5.).

1. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

1.4 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Jaar afgesloten op 30 juni
 (x 1 000 €)

KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN	2011	2010
Nettoresultaat	25 321	2 790
Minderheidsbelangen	0	0
Belastingen	80	64
Afschrijvingen	381	355
Waardeverminderingen	24	71
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van projectontwikkelingen (+/-)	-8 825	1 264
Gerealiseerde netto meerwaarden	0	0
Financieel resultaat	5 116	12 906
Variaties in handelsvorderingen (+/-)	-252	-515
Variaties in belastingvorderingen en andere vlottende activa (+/-)	-107	37
Variaties in overlopende rekeningen (activa) (+/-)	-43	-87
Variaties in handelsschulden en andere kortlopende schulden (behalve exit taks) (+/-)	-468	2 236
Variaties in overlopende rekeningen (passiva) (+/-)	708	-112
Kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten	21 935	19 009
Betaalde belastingen	-64	-47
Netto kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten	21 871	18 962
KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN	2011	2010
Aanschaffingen van immateriële vaste activa	-3	-15
Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen in exploitatie	-24 053	-26 266
Aanschaffingen van materiële vaste activa	-275	-478
Aanschaffingen van projectontwikkelingen	-7 819	-6 469
Verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Netto variatie van niet vlottende vorderingen	46	2 625
Netto investeringen in overige vaste activa	0	0
Netto kasstroom uit de investeringsactiviteiten	-32 104	-30 603
KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN	2011	2010
Kapitaalsverhoging, na aftrek van de kosten	65 052	0
Verkoop van eigen aandelen	12	9
Dividend van het voorbije boekjaar	-8 448	-8 114
Netto variatie van bankkredietlijnen	-852	54 040
Netto variatie van de andere leningen	0	0
Netto betaalde financiële lasten	-9 523	-7 768
Terugbetaling van financiële schulden van verworven vennootschappen	-26 186	-27 352
Terugbetaling van behoefte aan bedrijfskapitaal van verworven vennootschappen	-9 717	754
Netto kasstroom uit de financieringsactiviteiten	10 338	11 569
TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE	2011	2010
Totale kasstroom van de periode	105	-72
RECONCILIATIE MET DE BALANS	2011	2010
Kas- en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar	880	952
Totale kasstroom van de periode	105	-72
Kas- en kasequivalenten op het einde van het boekjaar	985	880

1.5 GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

Jaar afgesloten op 30 juni
(x 1 000 €)

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

	2010	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaalverhoging door inbreng in natura en fusies	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Impact van toevoegingen aan de portefeuille	Resultaat van het boekjaar	Verwerking van het resultaat	Andere	2011
Kapitaal	126 820	48 819	1 851	0	0	0	0	0	177 490
Uitgiftepremies	18 028	16 233	0	0	0	0	0	0	34 261
Eigen aandelen	-135	0	0	12	0	0	0	0	-123
Reserves									
Wettelijke	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Onbeschikbare	135	0	0	-12	0	0	0	0	123
Belastingvrije	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Beschikbare	53 233	0	0	12	6 552	0	-5 357	0	54 440
Resultaat									
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	2 790	0	0	0	0	25 321	-2 790	0	25 321
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-10 859	0	0	0	-1 633	0	0	0	-12 492
Variaties in de reële waarden van financiële activa en passiva									
Op indekkingsinstrumenten	-9 252	0	0	0	0	0	-301	4 502	-5 051
Subtotaal	180 760	65 052	1 851	12	4 919	25 321	-8 448	4 502	273 969
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL	180 760	65 052	1 851	12	4 919	25 321	-8 448	4 502	273 969

1.6 TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Toelichting 1 : Algemene informatie

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

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

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

Aedifica legt zich toe op :

- residentiële of gemengde gebouwen met klassieke huurcontracten in de Belgische steden ;
- gebouwen met gemeubelde appartementen in het centrum van Brussel die worden verhuurd op basis van huurcontracten van kortere duur ;
- rusthuizen en serviceflats met huurovereenkomsten van zeer lange duur;
- en hotels geëxploiteerd door gespecialiseerde groepen in het kader van 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 2 september 2011 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 11 oktober 2011 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 2011. Ze is opgesteld volgens de "International Financial Reporting Standards" ("IFRS") en de bijhorende "International Financial Reporting Interpretations Committee" ("IFRIC") interpretaties gepubliceerd en van kracht op 30 juni 2011 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 2011, 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, 21 juni 2006 en 7 december 2010).

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

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

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

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

Een samenvatting van de specifieke grondslagen voor de financiële verslaggeving wordt gegeven in toelichting 2.2. De volgende nieuwe normen, nieuwe wijzigingen en nieuwe interpretaties zijn verplicht van toepassing voor de groep sinds 1 juli 2010, maar hadden geen impact op de huidige geconsolideerde jaarrekening:

- Verbetering van 8 IFRS normen die in april 2009 gepubliceerd is ;
- Wijzigingen van de norm IFRS 2 « Op aandelen gebaseerde betalingen » ;
- Wijzigingen van de norm IAS 32 « Classificatie van claimemissies » ;
- Nieuw IFRIC - interpretatie 19 « Aflossing van financiële verplichtingen met eigenvermogensinstrumenten » ;
- Verbetering van 2 IFRS normen die in mei 2010 gepubliceerd is.

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 2011 beginnen. Deze wijzigingen die de groep niet vervroegd heeft toegepast, zijn de volgende :

- Wijziging van de norm IAS 24 « Informatieverschaffing over verbonden partijen » (gedeeltelijk toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2011) ;
- Nieuwe IFRS-norm 9 « Financial Instruments » (toepasbaar op 1 juli 2013, afhankelijk van de goedkeuring door de EU) ;
- Wijziging van de IFRIC-interpretatie 14 « Vooruitbetalingen bij minimaal vereiste dekkingsbijdragen » (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2011) ;
- Verbetering van 4 IFRS normen en 1 interpretatie, die gepubliceerd is in mei 2010 (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2011) ;
- Wijziging van de IFRS-norm 7 « IFRS Disclosures – Transfers of Financial Assets » (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2011, afhankelijk van de goedkeuring door de EU) ;
- Wijziging van de IFRS-norm 1 « Severe Hyperinflation and Removal of Fixed Dates for First-Time Adopters » (niet toepasbaar voor Aedifica) ;
- Wijziging van de IAS-norm 12 « Deferred Tax : Recovery of Underlying Assets » (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2012, afhankelijk van de goedkeuring door de EU) ;
- Nieuwe IFRS-norm 12 « Disclosure of Interests in Other Entities » (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2013, afhankelijk van de goedkeuring door de EU) ;
- Nieuwe IFRS-norm 11 « Joint Arrangements » (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2013, afhankelijk van de goedkeuring door de EU) ;
- Nieuwe IFRS-norm 10 « Consolidated Financial Statements » (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2013, afhankelijk van de goedkeuring door de EU) ;
- Wijziging van de IAS-norm 27 « Separate Financial Statements » (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2013, afhankelijk van de goedkeuring door de EU) ;
- Wijziging van de IAS-norm 28 « Investments in Associates and Joint Ventures » (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2013, afhankelijk van de goedkeuring door de EU) ;
- Nieuwe IFRS-norm 13 « Fair Value Measurement » (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2013, afhankelijk van de goedkeuring door de EU) ;
- Wijziging van de IAS-norm 19 « Employee Benefits » (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2013, afhankelijk van de goedkeuring door de EU) ;
- Wijziging van de IAS-norm 1 « Presentation of Items of Other Comprehensive Income » (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2012, afhankelijk van de goedkeuring door de EU).

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

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

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

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

Consolidatie : principes – dochterondernemingen

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

I.A. Goodwill

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

I.B. Immateriële vaste activa

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

I.C. Vastgoedbeleggingen

I.C.1. Oorspronkelijke boeking

I.C.1.1. Aanschaffingswaarde

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

I.C.1.2. De reële waarde

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

De reële waarde voor vastgoedbeleggingen wordt als volgt berekend :

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

2. wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw niet per appartement kan worden verkocht, is de reële waarde gelijk aan de investeringswaarde / (1+% van de mutatierechten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen).

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

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

Indien naar aanleiding van een hierboven vermelde transactie, uit de waardering van de onroerende goederen door de expert een investeringswaarde resulteert die verschilt van de aanschaffingswaarde, zoals bepaald in onderdeel I.C.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 naargelang van hun aard. De uitgaven voor onderhouds- en herstellingswerken die geen bijkomende functionaliteit toevoegen noch het niveau van comfort in het gebouw verbeteren, worden in de courante kosten van het boekjaar geboekt, dit wil zeggen in mindering van het nettoresultaat uit de gewone bedrijfsvoering. De kosten in verband met 2 soorten werken worden daarentegen geactiveerd:

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

De kosten voor deze werken worden eveneens geactiveerd, omdat en in de mate dat de expert normaal de impact ervan op de waarde van het gebouw erkent. De kosten die kunnen worden geactiveerd, hebben betrekking op de materialen, de aannemingswerken, de technische studies en de erelonen van de architect (tot 30 juni 2007 werden enkel de externe architectkosten geactiveerd ; sinds 1 juli 2007 worden de externe en de interne architectkosten geactiveerd). Indien deze waarde afwijkt van de reële waarde, wordt het verschil in de resultatenrekening geboekt (kosten).

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

I.C.3. Latere 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 vastgoeddeskundigen gewaardeerd telkens wanneer Aedifica overgaat tot de uitgifte van aandelen, de opneming van de aandelen in de notering aanvraagt of ze anders dan ter beurze inkoop. De uitgifte- of inkoopprijs wordt op deze waardering gebaseerd. Aedifica is niet gebonden door deze waardering, maar wanneer de waardering lager is dan de uitgifte- of inkoopprijs, moet de bevak hiervan de reden verantwoorden (in het kader van een bijzonder verslag).

Er is evenwel geen nieuwe waardering nodig wanneer aandelen worden uitgegeven binnen 4 maanden na de laatste waardering van de betrokken onroerende goederen en voor zover de vastgoeddeskundigen 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 vastgoeddeskundige 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 vastgoeddeskundige 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 vastgoeddeskundige 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 vastgoeddeskundige vastgesteld, worden uitgedrukt telkens wanneer de inventaris wordt opgemaakt. Zij worden in het resultaat op de portefeuille van het boekjaar geboekt.

I.C.4. Realisatie van de activa

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

I.C.5. Vastgoed voor eigen gebruik

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

I.C.6. Projectontwikkelingen

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

I.E. Andere materiële vaste activa

De materiële vaste activa die geen onroerende goederen zijn en waarvan de levensduur in de tijd is beperkt, worden geboekt tegen hun aanschaffingswaarde. De methode van waardering per bestanddeel is niet van toepassing (verwaarloosbare belangrijkheid). Men past een 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 gemeubelde woonruimtes : tussen 10% en 20 %
- Ander meubilair en rollend materieel : 25 %
- Informaticamateriaal : 33 %

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

I.F. Financiële vaste activa

I.F.1. Indekkingsinstrumenten

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

De indekkingsinstrumenten met een negatieve reële waarde volgen dezelfde regels.

I.F.2. Andere financiële vaste activa

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

II.A. Activa bestemd voor verkoop

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

II.C/D/E. Vorderingen

Vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Bijzondere waardevermindervers verliezen worden in voorkomend geval geboekt, wanneer de insolventie is bewezen.

II.G. Overlopende rekeningen

De kosten opgelopen tijdens het boekjaar en geheel of gedeeltelijk toe te rekenen aan het volgende boekjaar, worden geboekt in de overlopende rekeningen op basis van een evenredigheidsregel. De inkomsten en fracties van inkomsten ontvangen in de loop van een of meerdere volgende boekjaren, maar die betrekking hebben op het betrokken boekjaar, worden voor de som met betrekking tot 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 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 huurverbreking opgenomen in het resultaat van de periode waarbinnen de schadevergoedingen zijn ontstaan of, in geval van een nieuwe verhuring in de loop van een latere periode, voor het resterende deel op het ogenblik van de nieuwe verhuring. Deze vergoedingen worden alleen over de tijd gespreid indien het bedrag ervan hoger is dan 50 k€. De betaalde schadevergoedingen worden uitsluitend in resultaat genomen nadat het verhuurde gebouw volledig terug in orde is gebracht. Tot dan worden de gestorte schadevergoedingen en de herstellingskosten geboekt in de overlopende rekeningen.

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

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

XVI. tot XVIII. Resultaat op de portefeuille

Het is de bedoeling van de rubrieken XVI tot XVIII om alle transacties en boekhoudkundige 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 : Operationele segmenten

Toelichting 3.1 : Voor te stellen segmenten

De volgende operationele segmenten werden geïdentificeerd in toepassing van de IFRS-norm 8 :

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

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

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

Elke groep van entiteiten die onder een gezamenlijke controle staan, worden als éénzelfde klant beschouwd volgens IFRS 8. De opbrengsten afkomstig van transacties met deze klanten moeten gemeld worden indien ze 10 % van de omzet overschrijden. Dit betreft de negen rustoorden die uitgebaat worden door Château Chenois Gestion BVBA, New Philip NV en Medibelge NV, waarvan de huren 21 % van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2010/2011 voorstellen (voorgesteld in het segment van de « huisvesting voor senioren »), alsook de dertien rustoorden die door de groep SLG worden uitgebaat (inclusief de drie rustoorden die behoren tot de groep Cordia, zie sectie 1.4. risicofactoren), waarvan de huren 19 % van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2010/2011 voorstellen (voorgesteld in het segment van de « huisvesting voor senioren »). De vergelijkbare percentages voor het vorige boekjaar bedragen respectievelijk 26 % en 16 %. De vermelde huren vertegenwoordigen de omzet van de bevak over het boekjaar en verschillen van de contractuele huurgelden (die de situatie voorstelt op het tijdstip van afsluiting van een boekjaar) op basis waarvan de analyses in het vastgoedverslag van het huidige jaarlijks financieel verslag uitgevoerd zijn (zie met name secties 3.7 en 3.8 van het vastgoedverslag).

Toelichting 3.2 : gesegmenteerde informatie

		2011						
		Niet gemeubeld	Gemeubeld	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	Totaal
SECTORAAL RESULTAAT								
I.	Externe huurinkomsten	6 443	5 221	13 516	3 754	0	-77	28 857
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-18	-12	0	-6	0	0	-36
Netto huurresultaat		6 425	5 209	13 516	3 748	0	-77	28 821
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	31	0	0	1	0	0	32
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	334	17	74	48	0	1	474
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	-334	-17	-74	-48	0	-1	-474
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-69	-1 234	0	-7	0	0	-1 310
Vastgoedresultaat		6 387	3 975	13 516	3 742	0	-77	27 543
IX.	Technische kosten	-414	-269	0	-38	-41	0	-762
X.	Commerciële kosten	-354	-193	0	-1	0	0	-548
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-98	0	0	-8	0	0	-106
XII.	Beheerkosten vastgoed	-230	-310	0	-2	0	0	-542
XIII.	Andere vastgoedkosten	-432	-512	0	-9	0	1	-952
Vastgoedkosten		-1 528	-1 284	0	-58	-41	1	-2 910
Operationeel vastgoedresultaat		4 859	2 691	13 516	3 684	-41	-76	24 633
XIV.	Algemene kosten	-46	-19	0	0	-2 923	77	-2 911
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-59	29	0	1	-1	0	-30
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		4 754	2 701	13 516	3 685	-2 965	1	21 692
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN								
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		132 061	52 213	260 178	59 334	-	-	503 786
Projectontwikkelingen		-	-	-	-	14 315	-	14 315
Vastgoedbeleggingen								518 101
Andere activa		-	-	-	-	12 771	-	12 771
Totaal activa								530 872
SECTORALE AFSCHRIJVINGEN		-19	-329	0	0	-33	0	-381
SECTORALE INVESTERINGEN								
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		17 103	0	49 360	-48	-	-	66 415
Projectontwikkelingen		-	-	-	-	3 221	-	3 221
Vastgoedbeleggingen		17 103	0	49 360	-48	3 221	0	69 636
VASTGOEDBELEGGINGEN IN AANSCHAFFINGSWAARDE		129 703	52 193	243 792	56 886	-	-	482 574

Toelichting 3.2 : gesegmenteerde informatie

		2010						
		Niet gemeubeld	Gemeubeld	Huisves- ting voor senioren	Hotels en andere	Niet toewijs- baar	Transacties tussen segmenten	Totaal
SECTORAAL RESULTAAT								
I.	Externe huurinkomsten	6 288	4 161	10 552	2 382	0	-77	23 306
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-56	-24	0	-3	0	0	-83
Netto huurresultaat		6 232	4 137	10 552	2 379	0	-77	23 223
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	24	0	0	0	0	0	24
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	589	16	105	49	0	0	759
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin staatstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-589	-16	-105	-49	0	0	-759
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-62	-1 140	0	-1	-2	0	-1 205
Vastgoedresultaat		6 194	2 997	10 552	2 378	-2	-77	22 042
IX.	Technische kosten	-363	-241	0	-7	-47	0	-658
X.	Commerciële kosten	-291	-213	0	-1	0	0	-505
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-94	0	0	-10	0	0	-104
XII.	Beheerkosten vastgoed	-217	-304	0	-2	0	0	-523
XIII.	Andere vastgoedkosten	-396	-443	0	-3	-11	0	-853
Vastgoedkosten		-1 361	-1 201	0	-23	-58	0	-2 643
Operationeel vastgoedresultaat		4 833	1 796	10 552	2 355	-60	-77	19 399
XIV.	Algemene kosten	-83	-14	0	-1	-2 521	77	-2 542
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	42	24	0	2	99	0	167
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		4 792	1 806	10 552	2 356	-2 482	0	17 024
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN								
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		112 919	47 075	204 958	58 088	-	-	423 040
Projectontwikkelingen		-	-	-	-	11 652	-	11 652
Vastgoedbeleggingen								434 692
Andere activa		-	-	-	-	9 068	-	9 068
Totaal activa								443 760
SECTORALE AFSCHRIJVINGEN		-43	-278	0	0	-34	0	-355
SECTORALE INVESTERINGEN								
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		0	7 296	41 690	23 416	-	-	72 402
Projectontwikkelingen		-	-	-	-	2 910	-	2 910
Vastgoedbeleggingen		0	7 296	41 690	23 416	2 910	0	75 312
VASTGOEDBELEGGINGEN IN AANSCHAFFINGSWAARDE		115 268	47 792	201 184	56 886	-	-	421 130

Toelichting 4 : Huurinkomsten

(x 1 000 €)	2011	2010
Huur	28 761	23 249
Gegarandeerde inkomsten	76	31
Huurkortingen	-13	-13
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	33	39
TOTAAL	28 857	23 306

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 2011.
- Residentiële huurcontracten (niet gemeubeld) : opzegging van alle contracten op 1 juli 2011 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 €)	2011	2010
Op hoogstens één jaar	22 622	19 537
Op meer dan één jaar en minder dan vijf jaar	80 883	68 577
Op meer dan vijf jaar	417 178	368 344
TOTAAL	520 683	456 458

De huurinkomsten bevatten geen voorwaardelijke leasebetalingen.

Toelichting 5 : Met verhuur verbonden kosten

(x 1 000 €)	2011	2010
Te betalen huur op gehuurde activa	-12	-12
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-24	-71
TOTAAL	-36	-83

Toelichting 6 : Recuperatie van vastgoedkosten

(x 1 000 €)	2011	2010
Verkregen vergoedingen op huurschade	32	24
Recuperatie van wederinstaatstellings-kosten op het einde van de huur	0	0
TOTAAL	32	24

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

(x 1 000 €)	2011	2010
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	90	342
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	384	417
TOTAAL	474	759

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

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

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

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

(x 1 000 €)	2011	2010
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-90	-342
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-384	-417
TOTAAL	-474	-759

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

Toelichting 10 : Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

(x 1 000 €)	2011	2010
Reiniging	-304	-255
Energie	-292	-323
Afschrijving van meubelen	-330	-274
Personeelskosten	-203	-202
Andere	-181	-151
TOTAAL	-1 310	-1 205

Toelichting 11 : Technische kosten

(x 1 000 €)	2011	2010
Recurrente technische kosten		
Herstellingen	-321	-224
Verzekeringspremies	-50	-51
Personeelskosten	-203	-200
Onderhoud	-136	-146
Erelonen experts	-52	-37
TOTAAL	-762	-658

Toelichting 12 : Commerciële kosten

(x 1 000 €)	2011	2010
Makelaarscommissies	-340	-278
Marketing	-193	-206
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-9	-16
Andere	-6	-5
TOTAAL	-548	-505

Toelichting 13 : Kosten en taken van niet verhuurde goederen

(x 1 000 €)	2011	2010
Kosten	-106	-104
TOTAAL	-106	-104

Toelichting 14 : Beheerkosten vastgoed

(x 1 000 €)	2011	2010
Externe beheervergoedingen	-114	-116
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-428	-407
TOTAAL	-542	-523

Toelichting 15 : Andere vastgoedkosten

(x 1 000 €)	2011	2010
Onroerende voorheffing en andere taken	-952	-853
TOTAAL	-952	-853

Er zijn geschillen mbt door Aedifica betwiste gemeentelijke belastingen.

Toelichting 16 : Algemene kosten

(x 1 000 €)	2011	2010
Advocaten/notarissen	-74	-63
Auditors/accountants	-46	-46
Vastgoedexperts	-438	-375
IT	-123	-116
Verzekeringen	-62	-49
Public relations, communicatie, marketing, reclame	-108	-65
Bestuurders en uitvoerend management	-833	-733
Personeelskosten	-557	-525
Afschrijvingen op andere vaste activa	-52	-81
Taksen	-156	-51
Andere	-462	-438
TOTAAL	-2 911	-2 542

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

Toelichting 17 : Andere operationele opbrengsten en kosten

(x 1 000 €)	2011	2010
Vergoedingen bij schadegevallen	8	15
Andere	-38	152
TOTAAL	-30	167

Toelichting 18 : Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

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

Toelichting 19 : Resultaat verkoop andere niet-financiële activa

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

Toelichting 20 : Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

(x 1 000 €)	2011	2010
Positieve variaties	11 464	4 070
Negatieve variaties	-2 639	-5 334
TOTAAL	8 825	-1 264
bestaande uit : vastgoedbeleggingen in exploitatie	8 815	-1 183
projectontwikkelingen	10	-81

Toelichting 21 : Financiële opbrengsten

De inkomsten uit financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden zijn de door Aedifica ontvangen intereststromen mbt de derivaten die voorgesteld worden in toelichting 32 en geanalyseerd worden in toelichting 33; de door Aedifica betaalde intereststromen mbt de derivaten worden in toelichting 22 voorgesteld. De variaties in reële waarde van financiële activa en passiva vertegenwoordigen de positieve variatie van de reële waarde van de derivaten (zonder intereststromen) die voorgesteld worden in toelichting 32 en geanalyseerd worden in toelichting 33 en die niet aan de strikte criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting voldoen (4.203 k€), evenals het inefficiënte gedeelte van de variatie van reële waarde van de derivaten waarop hedge accounting van toepassing is (204 k€, zie toelichting 33.2).

(x 1 000 €)	2011	2010
Geïnde interesten	104	204
Inkomsten uit financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	0	0
Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva (zie toelichting 33)	4 407	13
Andere	101	10
TOTAAL	4 612	227

Toelichting 22 : Interestkosten

(x 1 000 €)	2011	2010
Nominale interestlasten op leningen	-4 673	-2 078
Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	-4 874	-5 827
Interessen vervat in de kost van de betrokken activa	418	294
Andere interestkosten	-3	-2
TOTAAL	-9 132	-7 613

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 €)	2011	2010
Bankkosten en andere commissies	-587	-334
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	-5 181
Andere	-9	-5
TOTAAL	-596	-5 520

Gezien de evolutie van de rentecurve tijdens het boekjaar 2010/2011 zijn de variaties in reële waarde van financiële activa en passiva op 30 juni 2011 positief en staan in toelichting 21.

Toelichting 24 : Vennootschapsbelasting

(x 1 000 €)	2011	2010
Moedervenootschap		
Resultaat voor belastingen	25 465	2 855
Resultaat vrijgesteld van belasting dankzij het vastgoedbevakregime	-25 465	-2 855
Belastbaar resultaat als gevolg van verworpen uitgaven	222	192
Belasting aan het tarief van 33,99%	-75	-65
Correctie van vorig boekjaar	-5	1
Subtotaal	-80	-64
Dochterondernemingen	0	0
TOTAAL	-80	-64

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

Toelichting 25 : Exit taks

Aedifica heeft geen exit taks in resultaat geboekt.

Toelichting 26 : Resultaat per aandeel

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

	2011	2010
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (x 1 000 €)	25 321	2 790
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	6 470 130	4 642 422
Gewone EPS (in €)	3,91	0,60
Verwaterde EPS (in €)	3,91	0,60

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

Dit resultaat wordt als volgt berekend :

(x 1 000 €)	2011	2010
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	25 321	2 790
Min : Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-8 825	1 264
Min : Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (zie toelichting 18)	0	0
Min : Positieve variaties in reële waarde van financiële activa (zie toelichting 21)	-4 407	-13
Plus: Negatieve variaties in reële waarde van financiële activa (zie toelichting 23)	0	5 181
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 (vóór gerealiseerde meerwaarden)	12 089	9 222
Plus: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (zie toelichting 18)	0	0
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 (met inbegrip van gerealiseerde meerwaarden)	12 089	9 222
Noemer* (in aandelen)	6 470 303	4 641 932
EPS vóór IAS 39 en IAS 40 (vóór gerealiseerde meerwaarden - in €)	1,87	1,99
EPS vóór IAS 39 en IAS 40 (na gerealiseerde meerwaarden - in €)	1,87	1,99

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

Toelichting 27 : Goodwill

(x 1 000 €)	2011	2010
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. Een waardetest op basis van de berekening van de bedrijfswaarde werd uitgevoerd om te verzekeren dat de boekwaarde van de activa van de groep 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 verdisconteringsvoet voor belastingen van 7 % gebruikt. De gebruikte verdisconteringsvoet is gebaseerd op de gewogen gemiddelde kost van het kapitaal met bijhorende aanpassing voor de relevante risico's. Geraamde toekomstige thesauriestromen zijn gebaseerd op lange termijnplannen (5 jaar) met extrapolaties voor de komende jaren op basis van groeipercentages op lange termijn (1,9%), in overeenstemming met de inflatieverwachtingen.

Toekomstige thesauriestromen zijn ramingen die waarschijnlijk herzien zullen worden in toekomstige boekjaren als de onderliggende veronderstellingen veranderen. De belangrijkste veronderstellingen die de waarde van de goodwill ondersteunen, bevatten lange termijn interestvoeten en andere marktgegevens. In het geval dat die veronderstellingen ongunstig variëren in de toekomst, zou de bedrijfswaarde van de goodwill kunnen verminderen en lager worden dan de 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 €)	2011	2010
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	267	251
Gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen	-207	-143
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	60	108
Toevoegingen : apart verworven elementen	3	15
Afschrijvingen	-34	-63
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	29	60
bestaande uit : brutowaarde	270	267
gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen	-241	-207

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

Toelichting 29 : Vastgoedbeleggingen

(x 1 000 €)	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	TOTAAL
BOEKWAARDE OP 1/07/2009	351 091	5 195	356 286
Verwervingen	72 402	2 910	75 312
Geactiveerde interestlasten	0	294	294
Geactiveerde personeelskosten	0	42	42
Andere geactiveerde kosten	482	5 028	5 510
In exploitatie opgenomen	1 736	-1 736	0
Variatie van de reële waarde (zie toelichting 20)	-1 183	-81	-1 264
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	-1 488	0	-1 488
BOEKWAARDE OP 30/06/2010	423 040	11 652	434 692
BOEKWAARDE OP 1/07/2010	423 040	11 652	434 692
Verwervingen	66 415	3 221	69 636
Geactiveerde interestlasten	0	418	418
Geactiveerde personeelskosten	0	51	51
Andere geactiveerde kosten	1 573	4 131	5 704
In exploitatie opgenomen	5 168	-5 168	0
Variatie van de reële waarde (zie toelichting 20)	8 815	10	8 825
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	-1 225	0	-1 225
BOEKWAARDE OP 30/06/2011	503 786	14 315	518 101

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

De projectontwikkelingen worden beschreven in het vastgoedverslag van het jaarlijks financieel verslag 2010/2011.

Toelichting 30 : Projectontwikkelingen

Deze toelichting is zonder voorwerp sinds de toepassing van de verbetering van de IAS-norm 40 « Vastgoedbeleggingen » op 1 juli 2009. De variaties inzake projectontwikkelingen zijn opgenomen in de toelichting 29. De projectontwikkelingen zijn tevens beschreven in sectie 2.2.2. van het vastgoedverslag van het jaarlijks financieel verslag 2010/2011.

Toelichting 31 : Andere materiële vaste activa

(x 1 000 €)	2011	2010
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	3 067	2 589
Gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen bij het begin van het boekjaar	-1 173	-881
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	1 894	1 708
Toevoegingen	277	478
Vervreemdingen	0	0
Afschrijvingen	-349	-292
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	1 822	1 894
bestaande uit : brutowaarde	3 344	3 067
gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen	-1 522	-1 173

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

Toelichting 32 : Financiële vaste activa en andere financiële verplichtingen

(x 1 000 €)	2011	2010
Vorderingen		
Borgstellingen	0	0
Andere langlopende vorderingen	538	584
Activa bestemd voor verkoop		
Deelnemingen in verbonden ondernemingen (zie toelichting 51)	0	0
Activa aan reële waarde via resultaat		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	0	0
Andere		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	245	0
TOTAAL VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA	783	584
Verplichtingen aan reële waarde via resultaat		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	-8 081	-12 285
Andere langlopende financiële verplichtingen		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	-5 092	-9 553
TOTAAL VAN DE ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	-13 173	-21 838

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

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

Toelichting 33 : Indekkingsinstrumenten

1. Algemeen kader

Om het renterisico te beperken, heeft Aedifica indekkingen genomen waarbij de schuld tegen een variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld tegen een vaste rentevoet (« cash flow hedges »). Alle indekkingen hebben betrekking op bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. De indekkingsinstrumenten zijn hetzij derivaten (interest rate swaps of « IRS ») die aan de strikte criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting voldoen, hetzij derivaten (voornamelijk 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 door de banken berekend op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige thesauriestromen. Het overzicht van de indekkingen wordt hierbij verstrekt.

Overzicht op 30 juni 2010 :

Instrument	Referentie- bedragen (x 1 000 €)	Begin	Frequentie (maanden)	Initiële duur (jaren)	Eerste mogelijke datum om de call uit te oefenen	Indekkings- percentage zonder marge (in %)	Reële waarde (x 1 000 €)
IRS	50 000	30/06/10	3	3	-	2,21	-1 294
IRS	25 000	1/04/2007	3	10	-	3,97	-2 812
IRS	25 000	1/10/2007	3	5	-	3,93	-1 548
IRS*	11 000	1/11/10	3	32	-	4,79	-2 707
Multi-callable IRS*	32 696	31/07/2007	3	36	31/07/2017	4,39	-7 000
Multi-callable IRS	15 000	1/07/2008	3	10	7/1/2011	4,02	-2 023
Multi-callable IRS	12 000	2/06/2008	1	10	6/2/2013	4,25	-1 950
Multi-callable IRS	8 000	1/08/2008	1	10	8/1/2013	4,25	-1 312
IRS	12 000	1/11/2008	1	5	-	4,18	-1 192
Totaal	190 696						-21 838

Overzicht op 30 juni 2011 :

Instrument	Referentie- bedragen (x 1 000 €)	Begin	Frequentie (maanden)	Initiële duur (jaren)	Eerste mogelijke datum om de call uit te oefenen	Indekkings- percentage zonder marge (in %)	Reële waarde (x 1 000 €)
IRS	50 000	30/06/10	3	3	-	2,21	-213
IRS	25 000	1/04/2007	3	10	-	3,97	-1 669
IRS	25 000	1/10/2007	3	5	-	3,93	-658
IRS*	11 000	1/04/11	3	32	-	4,89	-1 924
Multi-callable IRS*	31 713	31/07/2007	3	36	31/07/2017	4,39	-4 574
Multi-callable IRS	15 000	1/07/2008	3	10	7/1/2011	4,02	-1 344
Multi-callable IRS	12 000	2/06/2008	1	10	6/2/2013	4,25	-1 291
Multi-callable IRS	8 000	1/08/2008	1	10	8/1/2013	4,25	-871
IRS	12 000	1/11/2008	1	5	-	4,18	-629
IRS	25 000	2/08/13	3	5	-	3,23	136
IRS	25 000	1/10/12	3	5	-	2,99	109
Cap	15 000	1/01/12	3	2	-	4,02	-1
TOTAAL	254 713						-12 929

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

(x 1 000 €)	2011	2010
Effectief deel van de variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		
Bij het begin van het boekjaar	-8 921	-5 789
Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (niet vervallen interesten)	-357	-6 555
Transfers naar resultatenrekening van vervallen interesten uit indekkingsinstrumenten	4 858	3 423
Transfers naar resultatenrekening mbt beëindigde indekkingen	0	0
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-4 420	-8 921

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 2011 en 31 juli 2043.

(x 1 000 €)	2011	2010
Niet-effectief deel van de variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten :		
Bij het begin van het boekjaar	-632	-331
Variatie van het niet-effectieve deel van de reële waarde van de financiële instrumenten (zie toelichting 21)	204	-301
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-428	-632

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 (+4.502 k€) van de financiële instrumenten die overeenstemmen met de derivaten waarvoor hedge accounting mag worden toegepast. Deze derivaten zijn derivaten van « niveau 2 », volgens IFRS 7p27A. Het niet effectieve deel (een opbrengst van 204 k€), volgens IAS 39, bevindt zich in het financieel resultaat. De intereststromen die voortvloeien uit de indekkingen worden in toelichting 21 en 22 weergegeven.

3. Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is

Naast de opbrengst van 204 k€ vermeld in de laatste tabel hierboven, bevat het financieel resultaat een opbrengst van 4.203 k€ (30 juni 2010 : een last van 4.868 k€) die de variatie voorstelt van de reële waarde van de derivaten waarvoor hedge accounting (volgens IAS 39, d.w.z. de multi-callable IRS waarvan sprake in het algemeen kader hierboven) niet van toepassing is. Deze derivaten zijn derivaten van « niveau 2 », volgens IFRS 7p27A.

De intereststromen die voortvloeien uit de indekkingen worden in toelichting 21 en 22 weergegeven, terwijl de in het resultaat opgenomen variaties van 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 757 k€ (593 k€ op 30 juni 2010) 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€ (734 k€ op 30 juni 2010) op de resultatenrekening. Een vermindering van 10 basispunten van de rentevoeten zou in dezelfde mate een negatieve impact op de resultatenrekening hebben.

Toelichting 34 : Handelsvorderingen

(x 1 000 €)	2011	2010
NETTO HANDELSVORDERINGEN	1 750	1 529

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 (2011 : 12,8 miljoen € ; 2010 : 11,9 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 :

	2011	2010
Vervallen	611	523
Niet vervallen	1 253	1 121
Waardeverminderingen	-114	-115
Boekwaarde	1 750	1 529

De waardeverminderingen zijn op volgende wijze geëvolueerd :

	2011	2010
Bij het begin van het boekjaar	-115	-137
Toevoegingen	-59	-118
Bestedingen	30	89
Ternames	37	51
Fusies	-7	0
Op het einde van het boekjaar	-114	-115

Toelichting 35 : Belastingvorderingen en andere vlottende activa

(x 1 000 €)	2011	2010
Belastingvorderingen	4 591	1 532
Andere	432	253
TOTAAL	5 023	1 785

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

Toelichting 36 : Kas en kasequivalenten

(x 1 000 €)	2011	2010
Korte termijnbeleggingen	0	0
Liquide middelen	985	880
TOTAAL	985	880

Kas en kasequivalenten zijn activa die interesten opbrengen tegen verschillende rentevoeten. De bedragen op 30 juni 2011 en op 30 juni 2010 waren direct opvraagbare desposito's. Gedurende het boekjaar waren er kortetermijnbeleggingen, voornamelijk voor periodes van één week tot één maand.

Toelichting 37 : Overlopende rekeningen

(x 1 000 €)	2011	2010
Niet-vervallen vastgoedopbrengsten	174	172
Voorafbetaalde vastgoedkosten	335	248
Andere	14	60
TOTAAL	523	480

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 2011 - zie ook «Aedifica op de beurs», sectie 3) :

Aandeelhouders	Deel van het kapitaal (in %)
Jubeal Fondation	6,37
Wulfsdonck Investment (via Finasucre)	5,46

Het kapitaal is op volgende manier geëvolueerd :

	Aantal aandelen	Bedrag
Situatie bij het begin van het vorige boekjaar	4 579 047	109 394
Kapitaalverhogingen	454 291	18 389
Situatie op het einde van het vorige boekjaar	5 033 338	127 783
Kapitaalverhogingen	2 057 577	52 965
Situatie op het einde van het boekjaar	7 090 915	180 747

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

Van de 7.090.915 aandelen zijn er 7.046.672 genoteerd op Euronext Brussels (continuumarkt). 44.243 aandelen zullen toegelaten worden tot de notering na afknipping van de coupon nr. 7 die zal plaatsvinden in oktober 2011. 43.651 van de aandelen geven recht op een dividend vanaf 8 april 2011 en 592 van de aandelen zullen recht geven op een dividend vanaf 1 juli 2011. Al deze aandelen moeten op naam blijven tot de datum van hun notering.

De kapitaalverhogingen worden beschreven in de « permanente documenten » van het jaarlijks financieel verslag 2010/2011. Alle geplaatste aandelen zijn volledig volgestort en zonder nominale waarde. De aandelen zijn nominatief, aan toonder of gedematerialiseerd en elk aandeel verleent één stemrecht.

Aedifica bezit 1.720 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 180 miljoen € op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur, in overeenstemming met artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen. Deze toestemming wordt verleend voor een hernieuwbare periode van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone Algemene Vergadering van 29 juni 2011. Bij elke kapitaalverhoging zal de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten bepalen, tenzij de Algemene Vergadering er zelf over beslist. De kapitaalverhogingen die aldus door de raad van bestuur worden beslist, kunnen onderschreven worden in geld of in natura of bij wijze van een gemengde inbreng of door incorporatie van reserves of door uitgiftepremies, met of zonder de creatie van nieuwe effecten. Deze kapitaalverhogingen kunnen eveneens verwezenlijkt worden door de uitgifte van converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten.

De raad van bestuur heeft de uitkering van een dividend voorgesteld voor een bedrag van 1,82 € per aandeel, hetzij een totaal dividend van 11.776 k€.

Rekening houdend met het Koninklijk besluit van 7 december 2010 bedragen op 30 juni 2011 de beschikbare reserves (statutaire) die berekend zijn in overeenstemming met artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen 4.952 k€ na de uitkering voorgesteld hierboven (2010 : 4.563 k€). De details van de berekeningen zijn opgenomen in de toelichting van de verkorte statutaire jaarrekening in bijlage.

Aedifica beschouwt als kapitaal in de zin van IAS 1p134 de som van het eigen vermogen. Het niveau van dit kapitaal wordt op basis van de geconsolideerde schuldratio opgevolgd (berekend in overeenstemming met KB 7 december 2010 – zie toelichting 52). Deze ratio mag niet meer dan 60 % bedragen volgens de met de banken afgesloten overeenkomsten (zie toelichtingen 40 en 44). Dit kapitaal wordt opgevolgd met het oog op de continuïteit van de bedrijfsactiviteiten en de financiering van de groei.

Toelichting 39 : Voorzieningen

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

Toelichting 40 : Financiële schulden

(x 1 000 €)	2011	2010
Langlopende financiële schulden		
Bankinstellingen	231 733	230 325
Kortlopende financiële schulden		
Bankinstellingen	198	0
TOTAAL	231 931	230 325

Aedifica beschikt over kredietlijnen (voorgesteld op de lijn « Langlopende financiële schulden », en die behoren tot de categorie « Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs » in de zin van IAS 39) verleend door 5 banken (club deal van 210 miljoen € met BNP Paribas Fortis, ING, LBLux Bank en Bank Degroof, een bilateraal krediet van 30 miljoen € toegestaan door KBC Bank en een bilaterale kredietlijn van 30 miljoen €, toegestaan door BNP Paribas Fortis). Aedifica kan tot 270 miljoen € gebruiken volgens haar behoeften in het kader van acquisities van gebouwen. Dit op voorwaarde dat een schuldratio van 60 %, zoals bepaald in het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, niet overschreden wordt, dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie geïnvesteerd in rustoorden niet boven 63 % van het totale actief uitkomt en op voorwaarde dat andere regels gerespecteerd worden (die in overeenstemming zijn met de algemene marktpraktijken voor zulke kredieten). Elke geldopname gebeurt in € voor een duur van 1, 3 of 6 maanden, met een interestvoet met als referentie de geldende euribor. Op 30 juni 2011 zijn de bedragen voornamelijk opgenomen voor een duur van 1 maand. De gewogen gemiddelde kost inclusief kredietmarge was 4,4 % na activering van tussentijdse interesten (4,1 % in 2009/2010) of 4,6 % voor activering van tussentijdse interesten (4,2 % in 2009/2010). 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.

Sinds 30 december 2010, datum van de acquisitie van de vennootschap Altigoon NV, beschikt Aedifica hiernaast over twee afschrijfbaar investeringskredieten toegekend door KBC Bank (waarvan 2,3 miljoen € voorgesteld wordt als langlopende financiële schulden, en 0,2 miljoen € als kortlopende financiële schulden), die lopen tot in 2021 en die een vaste rentevoet hebben van 5,3 %.

Aedifica heeft geen enkel gebouw in hypotheek of in pand gegeven aan zijn schuldeisers: er is echter een hypothecair mandaat op een recent verworven gebouw (zie toelichting 45.2.2). De bilaterale kredietlijnen toegestaan door KBC Bank zullen vervallen op 31 maart 2013. De club deal zal op 23 juli 2012 (60 miljoen €) en op 23 juli 2013 (150 miljoen €) vervallen. De bilaterale kredietlijn met BNP Paribas Fortis zal vervallen op 6 augustus 2013.

De netto financiële schuld is een prestatie-indicator die niet gedefinieerd is 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 7 december 2010.

(x 1 000 €)	2011	2010
Financiële schulden	231 931	230 325
Min : Kas en kasequivalenten	-985	-880
NETTO FINANCIËLE SCHULD	230 946	229 445

Toelichting 41 : Handelsschulden en andere kortlopende schulden

(x 1 000 €)	2011	2010
Exit taks	262	1 049
Andere		
Leveranciers	4 199	3 639
Huurders	915	1 082
Belastingen	3 407	2 791
Bezoldigingen en sociale lasten	467	435
Dividenden van de voorbije boekjaren	37	38
TOTAAL	9 287	9 034

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

Toelichting 42 : Overlopende rekeningen

(x 1 000 €)	2011	2010
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	381	157
Gelopen niet-vervallen interesten	1 288	1 001
Andere niet-vervallen kosten	843	645
TOTAAL	2 512	1 803

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 €)	2011	2010
Reiningskosten (zie toelichting 10)	-203	-202
Technische kosten (zie toelichting 11)	-203	-200
Commerciële kosten	-31	-31
Algemene kosten (zie toelichting 16)	-557	-525
Beheerkosten vastgoed (zie toelichting 14)	-401	-407
Geactiveerde kosten	-51	-42
TOTAAL	-1 446	-1 407

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

	2011	2010
Niet gemeubeld	3	3
Gemeubeld	13	12
Niet toewijsbaar	11	11
TOTAAL	27	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 2011 bedroeg de geconsolideerde schuldratio (in de zin van het KB van 7december 2010) van Aedifica 45 % (2010 : 54 %). 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 104 miljoen € bij constante activa en van 297 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 31 % te absorberen zonder de maximale schuldgraad te bereiken. Rekening houdend met de actuele verbintenissen tegenover de bankiers van de vastgoedbevak die de schuldratio beperken tot 60 %, bedragen die drie drempels 77 miljoen € bij constante activa, 193 miljoen € bij variabele activa en -25 %.

Aangezien het financiële model van Aedifica gebaseerd is op een structurele schuldpositie, blijft de cashpositie die belegd is bij een financiële instelling relatief beperkt. Deze bedroeg minder dan 1 miljoen € op 30 juni 2011.

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

2. Liquiditeitsrisico

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

Op 30 juni 2011 heeft Aedifica haar kredietlijnen (club deal van 210 miljoen € met BNP Paribas Fortis, ING, LBLux bank en Bank Degroof, bilateraal krediet van 30 miljoen € toegestaan door KBC Bank en bilaterale kredietlijn van 30 miljoen € toegestaan door BNP Paribas

Fortis, investeringskredieten van 2 miljoen € toegestaan door KBC Bank) ten belope van 232 miljoen € (2010 : 230 miljoen €) op een totaal van 272 miljoen € opgenomen. Het beschikbare saldo, te weten 40 miljoen €, is voldoende om de korte termijnbehoeften evenals de bestaande projecten tot juli 2012 te financieren.

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

Hiernaast wordt de vennootschap eveneens geconfronteerd met een liquiditeitsrisico 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 7 december 2010 een plafond van 60% niet overschrijdt. Bovendien is de vennootschap in geval van wijziging in de controle over de vennootschap, in geval van niet-nakoming van haar verplichtingen en meer algemeen in geval van in gebreke blijven zoals bedoeld door deze contracten, blootgesteld aan het risico van een gedwongen vervroegde terugbetaling. Hoewel, op basis van de informatie in haar bezit en van de vooruitzichten die op deze basis redelijkerwijs zouden kunnen worden gemaakt, de vennootschap tot op heden geen kennis heeft van elementen die erop wijzen dat in de voorzienbare toekomst één of meer van deze ratio's niet zouden kunnen worden nageleefd, kan het risico van niet-nakoming van de verbintenissen niet worden uitgesloten.

Op 30 juni 2011 bestaan de niet-verdisconteerde uitgaande kasstromen, met vervaldatum in juli 2011, mbt kredietlijnen uit 230 miljoen € (hoofdsom) vervallend binnen het jaar, 1 miljoen € vervallend tussen 1 en 5 jaar en 1 miljoen € vervallend over meer dan 5 jaar, en voornamelijk uit 0,5 miljoen € interesten vervallend binnen het jaar (2010 : 230 miljoen € hoofdsom en 0,2 miljoen € interesten, vervallend binnen het jaar).

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

Op 30 juni 2011 (x 1 000 €)	Vervallend binnen het jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend over meer dan vijf jaar	TOTAAL
Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is	-2 134	-3 056	-790	-5 980
Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is	-1 937	-5 195	-4 239	-11 371
Op 30 juni 2010 (x 1 000 €)	Vervallend binnen het jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend over meer dan vijf jaar	TOTAAL
Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is	-2 713	-5 699	-2 530	-10 942
Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is	-2 329	-6 189	-4 287	-12 805

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

3. Renterisico

Aedifica sluit al haar financiële schulden af tegen een variabele rentevoet (met uitzondering van twee investeringskredieten van 2 miljoen €). Hierdoor kan zij, desgevallend, profiteren van de lage rentevoeten. Om het risico van de stijging van de rentevoeten in te dekken, voert Aedifica een beleid dat erop gericht is de rentevoeten met betrekking tot minstens 60 % van haar financiële schulden (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 dekking 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 2011/2012 ten opzichte van de gemiddelde rentevoet van de vooruitzichten een verhoging van de financieringskosten van ongeveer 0,6 miljoen € (op 30 juni 2012) met zich zou meebrengen.

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

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

4. Risico verbonden aan de bancaire tegenpartij

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

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

Aedifica heeft een bankrelatie met 5 banken die hierboven vermeld zijn (zie toelichting 2). De bancaire tegenpartijen voor de indekkingsinstrumenten zijn, in dalende orde van belang, ING en BNP Paribas Fortis.

5. Wisselrisico

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

6. Risico van budgettering en financiële planning

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

Toelichting 45 : Voorwaardelijke elementen en verplichtingen

1. Verbintenissen

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

1.1 Uitbreiding Klooster Hotel in Leuven

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

1.2. Citadelle de Dinant, nieuw rustoord in Dinant

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

1.3 Uitbreiding van het rustoord Residentie Exclusiv in Evere

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

1.4 Bouw van een nieuw woonzorgcentrum naast het bestaande gebouw 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 bouw van een nieuw woonzorgcentrum met een capaciteit van 75 rustoordbedden en 20 serviceflats, gelegen naast het bestaande gebouw in Mont-Saint-Guibert te financieren voor een budget van maximum 6,1 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet verwezenlijkt zijn.

1.5 Uitbreiding van het rustoord Seniorerie La Pairelle in Wepion (Namen)

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

1.6 Uitbreiding van het rustoord De Edelweis in Begijnendijk

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de exploitant van het rustoord De Edelweis (die behoort tot de groep Senior Living Group) heeft Aedifica er zich toe verbonden de uitbreiding van dit rustoord te financieren voor een budget van maximum 2,9 miljoen €. De bouwwerken zullen een aanvang nemen in de zomer van 2011.

1.7 Uitbreiding van het hotel Eburon in Tongeren

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de exploitant van het hotel Eburon (die behoort tot de groep Different Hotel Group) heeft Aedifica er zich toe verbonden de uitbreiding van dit hotel, in het bijzonder de renovatie van de bestaande rondbogen, te financieren voor een budget van maximum 1 miljoen €. Een deel van deze werken (voor een geraamd bedrag van ca. 0,1 miljoen €) is in uitvoering. De uitvoering van de andere werken is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet alle verwezenlijkt zijn.

1.8 Renovatie en uitbreiding van het woonzorgcentrum Koning Albert in Dilbeek

Aedifica heeft zich jegens de Soprim@-groep verbonden om de renovatie en de uitbreiding van dit woonzorgcentrum te financieren voor een budget van maximum 11,3 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet alle verwezenlijkt zijn.

1.9 Uitbreiding van de serviceflatresidentie Klein Veldeken in Asse

Aedifica heeft zich jegens de Soprim@-groep verbonden om de de uitbreiding van deze serviceflatresidentie te financieren voor een budget van maximum 6,1 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet alle verwezenlijkt zijn.

1.10 Renovatie en omvorming van het woonzorgcentrum Marie-Louise in Wemmel

Aedifica heeft zich jegens de Soprim@-groep verbonden om de renovatie en de omvorming van dit woonzorgcentrum tot een revalidatie- en kortverblijfcentrum voor senioren te financieren voor een budget van maximum 3,3 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet alle verwezenlijkt zijn.

1.11 Bouw van een nieuw woonzorgcentrum in Wemmel

Aedifica heeft zich jegens de Soprim@-groep verbonden om de omvorming van een oud schoolgebouw te Wemmel tot een nieuw woonzorgcentrum te financieren voor een budget van maximum 19,8 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet alle verwezenlijkt zijn.

1.12. Uitbreiding van het woonzorgcentrum Eyckenborch in Gooik

Aedifica heeft zich jegens de Soprim@-groep verbonden om de uitbreiding van dit woonzorgcentrum te financieren voor een budget van maximum 8,7 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet alle verwezenlijkt zijn.

1.13. Bouw van twee nieuwe woonzorgcentra in Olen en Wetteren

In uitvoering van de kaderovereenkomst gesloten met de naamloze vennootschap « La Réserve Invest » op 5 juli 2010 (cf. toelichting 49 in het jaarlijks financieel verslag 2009/2010), werden er twee principe-akkoorden (onder opschortende voorwaarden) gesloten op respectievelijk 20 en 24 mei 2011 die Aedifica, in voorkomend geval, toelaten om, via partiële splitsingen, onroerende goederen in de sector van de huisvesting voor senioren (met name een nog te bouwen woonzorgcentrum te Olen met een maximale capaciteit van 122 bedden en een nog te bouwen woonzorgcentrum te Wetteren met een maximale capaciteit van 113 bedden) te verwerven voor een bedrag van om en bij de 31 miljoen € (18 miljoen € voor het woonzorgcentrum te Olen en 13 miljoen € voor het woonzorgcentrum te Wetteren), waarvan 23 miljoen € in ruil voor nieuwe door Aedifica uit te geven aandelen. Deze onroerende goederen zullen door Aedifica ter beschikking worden gesteld aan de Armonea-groep in het kader van zgn. « triple net »- erfpachtovereenkomsten met een duurtijd van 27 jaar.

1.14 Prijsaanpassing (« earn out »)

Bij sommige aanschaffingen, 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 uitbreiding van een rustoord. Dit kan leiden tot een prijsaanpassing (« earn out »).

2. Voorwaardelijke verplichtingen

2.1 Kredietovereenkomsten

Aedifica heeft in het kader van kredietovereenkomsten geen zekerheden verleend.

2.2 Verwerving van aandelen, fusie en splitsing van vennootschappen

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

In het kader van de partiële splitsing die geleid heeft tot de verwerving van het hotel Eburon moest een hypothecair mandaat op het hotel behouden worden. Om de potentiële risico's voor de bevak van een eventuele omzetting van dit hypothecair mandaat door de begunstigde te compenseren, heeft de verkoper een deposito van 433 k€ ten gunste van Aedifica geblokkeerd.

3. Voorwaardelijke activa

3.1 Waarborg van huuropbrengsten

Aedifica geniet voor het gebouw Residentie de Gerlache te Schaarbeek over een garantie van de huuropbrengsten ten bedrage van 764 k€ op jaarbasis voor een periode van 9 maanden vanaf 13 mei 2011.

3.2 Met betrekking tot huurovereenkomsten verkregen zekerheden

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

Daarenboven beschikt Aedifica in sommige gevallen over andere zekerheden :

- 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 ;
- de gebouwen Ecu, Eburon, Carbon en Eurotel : de verbintenissen van elke erfpachter zijn tevens gedekt door een borgstelling vanwege de erfpachters van de andere betrokken gebouwen.

3.3 Zekerheden verkregen naar aanleiding van acquisities

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

- gebouwen Batavieren 71, Tervuren 103, Louis Hap 128, Koning 35 : een ten gunste van Aedifica geblokkeerde rekening voor een bedrag van 0,1 miljoen € dat ten laatste op 1 september 2011 vrijgegeven wordt ;
- gebouw Ring : bankgaranties voor een bedrag van 0,5 miljoen € die vrijgegeven worden in verschillende schijven en ten laatste op 31 maart 2013 (waarvan 0,3 miljoen € is vervallen op 28 juli 2009) ;

- gebouw Residentie Golf : een bankgarantie voor een bedrag van 0,3 miljoen € die ten laatste op 31 december 2012 vrijgegeven wordt ;
- gebouwen Les Charmes en Famenne en Logis de Famenne : een bankgarantie van 0,5 miljoen € die vrijgegeven wordt in verschillende schijven en ten laatste op 30 juli 2011 ;
- serviceflatsgebouw Gaerveld : een pand op aandelen Aedifica waarvan de vennootschap Home eigenaar is, voor een bedrag van 0,4 miljoen €, dat vrijgegeven wordt in verschillende schijven en ten laatste in september 2011. Bovendien is er een verbintenis van de aandeelhouders van de vennootschap Home om al hun aandelen Home gedurende 5 jaar aan te houden, om Home te beheren als een goede huisvader (gedurende 5 jaar) en om Home te financieren zodat deze de verplichtingen tov Aedifica kan nakomen ;
- gebouwen Freesia en Heliotropen : een pand op aandelen Aedifica voor een bedrag van 0,7 miljoen € dat ten vroegste in maart 2015 vrijgegeven wordt ;
- gebouw Bois de la Pierre : een pand op aandelen Aedifica voor een bedrag van 0,1 miljoen € dat uiterlijk op 30 juni 2013 vrijgegeven wordt ;
- gebouw woonzorgcentrum Gaerveld : een pand op aandelen Aedifica waarvan de heer en mevrouw Houbaer-Meers eigenaar zijn, voor een bedrag van 0,8 miljoen €, dat vrijgegeven wordt in verschillende schijven en ten laatste op 8 april 2015.

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) of met het oog op de aankoop van gronden.

Toelichting 46 : Verwervingen en verkopen van vastgoedbeleggingen

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

Verwervingen					
Naam	Bedrijfssegment	Waarde van de gebouwen*	Rechtspersonenregister	Verwervingsdatum**	Wijze van integratie
		(x 1 000 €)			
Altigoon NV	Huisvesting voor senioren	8 400	0457.739.634	28/12/2010	Verwerving van aandelen gevolgd door fusie
Soprim@Immo NV	Huisvesting voor senioren	23 216	0895.358.302	21/03/2011	Verwerving van aandelen gevolgd door fusie
t Bolwerk NV	Huisvesting voor senioren		0441.675.741	21/03/2011	Verwerving van aandelen gevolgd door fusie
Project Group Hermibouw NV	Huisvesting voor senioren	10 992	0865.355.707	8/04/2011	Verwerving en inbreng in natura van aandelen gevolgd door fusie
IDM A NV	Residentiële of gemengde gebouwen	14 140	0807.644.566	13/05/2011	Verwerving van aandelen gevolgd door fusie
TOTAAL		56 748			

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

** en datum van opname in het resultaat.

Al deze operaties worden in het beheerverslag in detail toegelicht.

Toelichting 47 : Transacties met Bank Degroof en haar filialen

Bank Degroof (en haar filialen) is een oprichter van Aedifica. Bank Degroof is geen verbonden partij in de zin van IAS 24 en van het Wetboek van vennootschappen. Als deponerende bank viel de bank echter in het toepassingsgebied van artikel 24 van het KB van 10 april 1995. Dit is niet meer het geval sinds de inwerkingtreding van het Koninklijk besluit van 7 december 2010. De transacties met Bank Degroof (en haar filialen) worden hieronder toegelicht.

(x 1 000 €)	2011	2010
Bank Degroof - Degroof Corporate Finance		
Bedrag van de transacties aangegaan gedurende de periode		
Enmalige set-up fee van de club deal	187	0
Commissie voor deelname aan de kredietlijn	98	100
Interesten op de kredietlijn	502	259
Vergoeding in het kader van de kapitaalverhoging	682	0
Andere diensten	52	65
Openstaand creditsaldo op 30 juni		
Kredietlijnen	25 276	26 230
Leveranciers	28	3

Toelichting 48 : Relaties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen (in de zin van IAS 24 en het Wetboek van Venootschappen) betreffen enkel de kosten voor de voornaamste bedrijfsleiders, dit zijn de niet uitvoerende bestuurders en het uitvoerend management (833 k€ voor het boekjaar 2010/2011 ; 733 k€ voor het boekjaar 2009/2010)

Toelichting 49 : Gebeurtenissen na balansdatum

Geen significante gebeurtenis na afsluiting op 30 juni 2011 vergt een vermelding in de huidige geconsolideerde jaarrekening.

Toelichting 50 : Gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010

Het gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het KB van 7 december 2010 wordt op de volgende wijze berekend, op basis van de statutaire rekeningen :

(x 1 000 €)	2011	2010
Nettoresultaat	25 385	2 792
Afschrijvingen	382	355
Waardeverminderingen	24	71
Andere niet-geldelijke kosten	-4 391	5 155
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8 821	1 264
Afrondingsverschil	1	-1
Gecorrigeerd resultaat	12 580	9 636
Noemer* (in aandelen)	6 470 303	4 641 932
Gecorrigeerd resultaat per aandeel* (in € per aandeel)	1,94	2,08

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 Venootschappen.

Naam	Land	Categorie	Rechtspersonenregister	Aandeel in het kapitaal (in %)
Aedifica Invest NV	België	Dochtervenootschap	0879.109.317	100,00
Aedifica Invest Brugge NV	België	Dochtervenootschap	0899.665.397	100,00

Toelichting 52 : Naleving van verplichtingen van het bevakstatuut

(x 1 000 €)	2011	2010
Geconsolideerde schuldgraad (max.65%)		
Totaal verplichtingen	256 903	263 000
Aanpassingen	-15 685	-23 641
Totale schulden volgens het KB van 7 december 2010	241 218	239 359
Totaal activa	530 872	443 760
Aanpassingen	-245	0
Totaal activa volgens het KB van 7 december 2010	530 627	443 760
Schuldgraad (in %)	45%	54%
Statutaire uitkeringsratio		
Gecorrigeerd statutair resultaat	12 580	9 636
Voorgesteld dividend	11 776	8 448
Uitkeringsratio (min. 80%)	94%	88%

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

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

Waardering van de gebouwen door een vastgoeddeskundige

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

Toelichting 53 : Vergoeding van de commissaris

(x 1 000 €)	2011	2010
Mandaat van de Commissaris	44	48
Bijkomende erelonen voor het mandaat van de Commissaris	0	0
Andere wettelijke opdrachten (fusies, inbreng in natura, enz.)	5	26
Due diligence audits	17	7
TOTAAL	66	81