



Jaarlijks financieel verslag

2010/2011

Aedifica profileert zich als de voornaamste Belgische beursgenoteerde vennootschap die investeert in residentieel vastgoed, met een portefeuille van vastgoedbeleggingen van 518 miljoen €, voor een totale bebouwde oppervlakte van 264.203 m².

Aedifica onderscheidt zich door haar strategie : deze bestaat erin een evenwichtige portefeuille op te bouwen waarbij stabiele inkomsten samengaan met een aanzienlijk meerwaardepotentieel.

Om dit doel te bereiken, diversifieert Aedifica haar investeringen in het residentieële vastgoed.

Aedifica legt zich toe op :

- residentieële of gemengde gebouwen in verscheidene Belgische steden, via klassieke huurovereenkomsten ;
- gebouwen met gemeubelde appartementen in het centrum van Brussel die worden verhuurd op basis van huurcontracten van kortere duur ;
- rustoorden en serviceflats met huurovereenkomsten van zeer lange duur en met een triple net karakter ;
- en hotels geëxploiteerd door gespecialiseerde groepen in het kader van huurovereenkomsten van zeer lange duur en met een triple net karakter.

Aedifica investeert :

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

Aedifica is genoteerd op Euronext Brussels (continuummarkt) sinds de maand oktober 2006.

Door haar statuut van vastgoedbevak (vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal) biedt Aedifica de investeerder een alternatief voor de rechtstreekse investering in residentieel vastgoed.

Aedifica wil inspelen op de maatschappelijke behoeften inzake huisvesting.

INHOUD

Profiel	
Risicofactoren	2
1. Marktrisico's	2
2. Risico's gekoppeld aan de vastgoedportefeuille van Aedifica	4
3. Financiële risico's	6
4. Reglementaire risico's	9
Kerncijfers	10
Brief aan de aandeelhouders	12
Beheersverslag	23
1. Strategie	24
2. Belangrijke operaties voor en na de afsluiting d.d. 30 juni 2011	26
3. Synthese van de geconsolideerde rekeningen per 30 juni 2011	30
4. Bestemming van het resultaat	35
5. Voornaamste risico's (met uitsluiting van deze verbonden aan de financiële instrumenten)	37
6. Gebruik van financiële instrumenten	37
7. Transacties met verbonden partijen	37
8. Participaties	38
9. Onderzoek en ontwikkeling	38
10. Eigen aandelen	38
11. Vooruitzichten	38
12. Belangenconflicten	40
13. Kapitaalverhogingen in het kader van het toegestane kapitaal	41
14. Sociale, ethische, leefmilieu- en maatschappelijke aspecten	41
15. Elementen die van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding	43
16. Verantwoording van de onafhankelijkheid en de bekwaamheid op vlak van boekhouding en audit van minstens één lid van het auditcomité	46
17. Beschrijving van de belangrijkste kenmerken van de systemen voor interne controle en voor risicobeheer	47
Vastgoedverslag	49
1. De vastgoedmarkt	49
2. Geconsolideerde vastgoedportefeuille per 30 juni 2011	55
3. Analyse van de portefeuille per 30 juni 2011	61
4. Beheersteam	64
5. Beschrijvende fiches van de vastgoedbeleggingen	67
6. Verslag van de experts	89
Aedifica op de beurs	91
1. Beurskoers en volume	92
2. Dividendbeleid	94
3. Aandeelhouderschap	94
4. Agenda van de aandeelhouder	95
Corporate governance	97
1. Referentiecode	97
2. Interne controle en risicobeheer	98
3. Aandeelhoudersstructuur	100
4. Raad van bestuur en comités	100
5. Preventie van belangenconflicten	106
6. Evaluatieproces	107
7. Recht om aandelen te verwerven	107
8. Remuneratieverslag	108
Jaarrekening	111
Permanente documenten	157
Lexicon	173

RISICOFACTOREN

Aedifica oefent haar activiteit uit in een omgeving die voortdurend in evolutie is en die dus bepaalde risico's met zich meebrengt. De concretisering van deze risico's kan een ongunstige invloed hebben op de vennootschap, haar activiteit, haar perspectieven, haar financiële situatie of haar resultaten. Met deze risico's moet dus in het kader van een investeringsbeslissing rekening gehouden worden.

Aedifica stelt zich als doel om deze risico's zo goed mogelijk te beheren om stabiele en terugkerende huurinkomsten te genereren, alsook een potentieel aan meerwaarden op te bouwen.

De voornaamste risicofactoren waarmee Aedifica geconfronteerd wordt, maken het voorwerp uit van een regelmatige opvolging, zowel door het management als door de raad van bestuur, die terzake een voorzichtig beleid hebben uitgestippeld en die het, indien nodig, regelmatig zullen blijven aanpassen. De lezers worden erop gewezen dat de volgende lijst van risico's niet exhaustief is en dat deze lijst opgesteld is op basis van informatie die gekend was op 2 september 2011. Andere onbekende of onwaarschijnlijke risico's kunnen bestaan, of risico's waarvan niet wordt aangenomen dat ze een ongunstige invloed kunnen hebben op de vennootschap, op haar activiteit of haar financiële situatie.

1. MARKTRISICO'S

1.1. Economisch risico

Aangezien de evolutie van vraag en aanbod in vastgoed door de algemene economische conjunctuur wordt beïnvloed, zou de verslechtering van de voornaamste Belgische macro-economische indicatoren de activiteiten en de ontwikkelingsvooruitzichten van Aedifica negatief kunnen beïnvloeden. De activiteit van de vennootschap ondergaat namelijk de invloed van de economische cycli, aangezien deze zowel een effect hebben op de beschikbare inkomsten van de huurders (en dus op hun capaciteit om aan hun verplichtingen te voldoen) als op de vraag aan huurpanden en op de beschikbaarheid van de financieringsbronnen voor

investeringen. De vennootschap wordt eveneens blootgesteld aan het risico van in gebreke blijven of van faillissement van haar medepartijen: beheerders, banken die kredieten en indekkingen verlenen, aannemers, enz. Om deze negatieve effecten te beperken, diversifieert Aedifica haar investeringen in segmenten van de residentiële markt die de tendens vertonen om verschillend ten opzichte van de economische conjunctuur te evolueren.

1.2. Risico's van de vastgoedmarkt

Het niveau van de huurprijzen, de huurleegstand en de waardering van de gebouwen worden sterk beïnvloed door de vraag en het aanbod op de markt inzake verkoop en verhuur van vastgoed. De belangrijkste risico's waaraan de vennootschap is blootgesteld betreffen de bezettingsgraad van haar gebouwen, de mogelijkheid om bij nieuwe huurcontracten of bij de verlenging van huurcontracten de huurprijzen en de waarde van de vastgoedportefeuille te handhaven en dus het risico van minderwaarden bij eventuele verkopen.

Aedifica voorziet deze risico's en voert daarom een gediversifieerd investeringsbeleid in België, zowel vanuit geografisch als sectoraal oogpunt, binnen de residentiële vastgoedmarkt. Elk van de residentiële submarkten waarin Aedifica investeert, richt zich tot verschillende huurders en wordt gekenmerkt door huurcontracten van verscheiden duur (korte termijn voor de gemeubelde appartementen, middellange termijn voor de niet-gemeubelde appartementen en lange termijn voor de huisvesting voor senioren en hotels). Gezien het grote aandeel van de huurinkomsten van Aedifica dat afkomstig is van onopzegbare erfpachten met een minimale duur van 27 jaar (63 % van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 30 juni 2011), bedraagt de gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten 17 jaar. Hierdoor geniet Aedifica van een goede voorspelbaarheid van een groot deel van haar toekomstige inkomsten.

Aedifica wil eveneens haar patrimonium blijven uitbreiden, zodat het gewicht van elk gebouw in haar portefeuille tot een minimum beperkt blijft, en om het professionalisme van haar beheer en haar bedrijfsmarge door schaalvoordelen te verbeteren.

1.3 Inflatierisico

Bij vaste rentevoeten wordt Aedifica beperkt blootgesteld aan het inflatierisico, daar de huuropbrengsten jaarlijks geïndexeerd worden (afhankelijk van de evolutie van de gezondheidsindex of van de index van de consumptieprijzen). De impact van inflatie op de huurinkomsten kan voor een variatie van de index met 100 basispunten geschat worden op 0,3 miljoen € op jaarbasis.

In geval van stijging van de nominale rentevoeten leidt een zwakke inflatie daarentegen tot een stijging van de reële rentevoeten en vormt dit een belangrijk risico dat wordt gekenmerkt door een verhoging van de financiële lasten, die sneller gebeurt dan de indexatie van de inkomsten. Aedifica heeft de nodige maatregelen getroffen om zich in te dekken tegen dit soort van risico's (zie 3.3 hierna).

In geval van negatieve inflatie voorzien de meeste huurovereenkomsten een ondergrens op het niveau van de basishuur.

1.4 Risico van concentratie van de operatoren in het segment van de huisvesting voor senioren

Gezien het dynamisme van de grote operatoren die actief zijn in het segment van de huisvesting voor senioren en de consolidatie die sinds enkele jaren aan de gang is in de sector, valt één of meerdere concentraties tussen twee of meer van de operatoren niet uit te sluiten. Dit zou een daling van de diversificatiegraad van de bevak kunnen veroorzaken, maar anderzijds ook een verbetering van het professionalisme van de operatoren.

De aandeelhoudersstructuur van de vennootschappen Château Chenois Gestion BVBA (uitbater van de rustoorden Château Chenois, Jardins de Provence en Bel Air) en New Philip NV (uitbater van de rustoorden New Philip, Résidence Grange des Champs et Résidence Augustin) is tijdens het eerste kwartaal van het boekjaar 2009/2010 gewijzigd. Deze twee vennootschappen zijn onrechtstreekse dochtervennootschappen van de vennootschap Medibelge NV (uitbater van de rustoorden Résidence Parc Palace, Résidence Service et Résidence du Golf) geworden. De

gegevens met betrekking tot deze 9 rustoorden, die tijdens 4 afzonderlijke operaties in 2006 en 2007 aangekocht zijn, zijn in het vastgoedverslag van dit jaarlijks financieel verslag beschikbaar. De raad van bestuur voert een voorzichtig beleid van risicospreiding, en heeft in dit kader de potentiële gevolgen van deze wijziging in het aandeelhouderschap van de 3 betrokken exploitanten onderzocht (in het licht van de betreffende bepalingen van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks). Artikel 39 van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 voorziet dat « geen enkele door de openbare vastgoedbevak uitgevoerde verrichting tot gevolg mag hebben dat : (i) meer dan 20 % van haar geconsolideerde activa in vastgoed wordt belegd dat één enkel vastgoed geheel vormt ; of (ii) dit percentage verder toeneemt, indien het al meer bedraagt dan 20 % ongeacht wat in dit laatste geval de oorzaak is van de oorspronkelijke overschrijding van dit percentage. Deze beperking is van toepassing op het ogenblik van de betrokken verrichting. » De drempel van 20 % wordt niet overschreden en bijgevolg hoeft de vraag inzake een eventuele toepassing van artikel 39 niet gesteld te worden. Gezien het groeibeeld van de bevak, is het aandeel van de 9 betrokken rustoorden in de activa van de bevak over de twee laatste boekjaren sterk gedaald (19 % van de geconsolideerde activa van de bevak op 30 juni 2011 ten opzichte van 27 % op het einde van het eerste kwartaal van het boekjaar 2009/2010) en is het logisch dat dit aandeel nog verder zal verminderen in de nabije toekomst, zonder dat er zich maatregelen opdringen (zie o.a. de lijst van projectontwikkelingen in het vastgoedverslag van dit jaarlijks financieel verslag). Orpea, een Frans bedrijf genoteerd op de beurs van Parijs en gespecialiseerd in de exploitatie van rustoorden, heeft tijdens het boekjaar 2010/2011 aangekondigd dat zij een deelneming van 49 % in de groep Medibelge heeft verworven en dat zij een optie heeft op verwerving van het saldo.

Op 21 juni 2011 verwierf de groep Senior Living Group (SLG), uitbater van de 10 rustoorden Residentie Boneput, Residentie Aux Deux Parcs, Residentie l'Air du Temps, Au Bon Vieux Temps, Op Haanven, Residentie Exclusiv, Séniorerie Mélopée, Residentie du Plateau, Séniorerie De Maretak en De Edelweis, de controle over de groep Cordia die uitbater is van 3 rustoorden Ennea, Kasteelhof en Wielant. Het aandeel van de 13 betrokken rustoorden in de geconsolideerde activa van

de vastgoedbevak bedraagt 18 % op 30 juni 2011 (tegen 17 % voor de rustoorden geëxploiteerd door SLG en 4 % voor die geëxploiteerd door Cordia op 30 juni 2010). De gegevens met betrekking tot deze 13 rustoorden, die tijdens 3 afzonderlijke operaties in 2007, 2008 en 2010 aangekocht zijn, zijn in het vastgoedverslag van dit jaarlijks financieel verslag beschikbaar.

2. RISICO'S GEKOPPELD AAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN AEDIFICA

De raad van bestuur en het management van Aedifica zijn zich bewust van de risico's verbonden aan het beheer en de kwaliteit van de vastgoedportefeuille en leggen zich daarom enkele strikte en duidelijke criteria op voor het verbeteren en optimaliseren van de gebouwen, het commerciële en technische beheer en de investeringen en desinvesteringen, met als doel de leegstand te beperken en de waarde van het patrimonium van Aedifica maximaal te doen stijgen.

Het patrimonium van Aedifica is uitsluitend in België gelegen en is grotendeels uit residentiële gebouwen samengesteld. Op 30 juni 2011 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica 118 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van 264.203 m², voornamelijk bestaande uit :

- 542 niet gemeubelde appartementen ;
- 272 gemeubelde appartementen ;
- 32 rusthuizen met 2.999 rusthuisbedden, 2 serviceflatgebouwen met 61 serviceflats en
- 6 hotels met in totaal 457 kamers.

Verdeeld per activiteitensector betekent dit (ten opzichte van de reële waarde van de portefeuille) :

- 52 % huisvesting voor senioren ;
- 36 % gebouwen met appartementen of gemengde gebouwen (26 % gebouwen met niet-gemeubelde appartementen en 10 % gebouwen met gemeubelde appartementen) ;
- 12 % hotels en andere gebouwen.

Geografisch is de portefeuille als volgt gespreid (ten opzichte van de reële waarde van de portefeuille) :

- 51 % in Brussel ;
- 33 % in Vlaanderen ;
- 16 % in Wallonië.

Aedifica ontwikkelt ook een portefeuille van 17 projecten (zie sectie 2.2.2. van het vastgoedverslag in dit jaarlijks financieel verslag) die opgenomen zijn in de balans voor 14 miljoen €. In overeenstemming met IAS-norm 40 zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie en de projecten samen weergegeven in de balans op lijn « I.C. vastgoedbeleggingen ».

2.1 Huurprijzen

Het gehele zakencijfer van Aedifica bestaat uit huurgelden die gegenereerd worden door de verhuring aan derden (particulieren, vennootschappen, uitbaters van rustoorden of van hotels). Wanbetaling door de huurders en een daling van de bezettingsgraad van de gebouwen kunnen dus mogelijks een negatieve invloed op de resultaten hebben. Bovendien is Aedifica blootgesteld aan het risico van huurdering verbonden aan het vertrek van huurders op een vervaldag of bij de afloop van het huurcontract. Rekening houdend met de huidige conjunctuur en indien nieuwe huurders worden gevonden, zou het kunnen dat de nieuwe huurcontracten lagere huurgelden opbrengen dan de lopende huurcontracten. De kosten van een gebouw kunnen meestal echter niet evenredig aan lagere huuropbrengsten worden verminderd. Dit kan de omzet en de kasstromen van de vennootschap treffen.

Om dit risico te beperken voert Aedifica binnen de residentiële vastgoedmarkt een gediversifieerd investeringsbeleid, zowel vanuit geografisch als sectoraal oogpunt als inzake het beoogde type huurders of contracten. In de sector van de huisvesting van senioren en van het hotelwezen, bijvoorbeeld, investeert Aedifica in contracten op lange termijn (voornamelijk in de vorm van erfpachtovereenkomsten) die worden gesloten met gespecialiseerde professionele uitbaters, en die een triple net (zie lexicon) opbrengst opleveren. Deze contracten compenseren grotendeels de risico's van de huurovereenkomsten op kortere termijn die men in de andere marktsegmenten (residentiële of gemengde gebouwen en gebouwen met gemeubelde appartementen) terugvindt.

De vennootschap is blootgesteld aan het risico van het financieel in gebreke blijven van haar huurders. Bovendien is ze niet verzekerd in geval van wanbetaling door de huurders. Om dit risico echter te beperken, heeft de vennootschap zowel een procedure ingevoerd voor de opvolging van de erfpachters als voor de opvolging van huurders met betalingsmoeilijkheden. Bovendien wordt in overeenstemming met de gangbare marktpraktijk en de wetgeving van de huurders een huurwaarborg geëist (onder de vorm van bankgaranties, geblokkeerde rekeningen of andere garanties).

Niettegenstaande het voorgaande bestaat het risico van huurdering en zou, in geval de huidige crisis zou voortduren of zou verergeren, het risico van huurleegstand in de toekomst kunnen stijgen. De wijzigingen van de waardeverminderingen op dubieuze vorderingen zijn vermeld in toelichting 34.

2.2 Beheer

De aantrekkelijkheid van de vastgoedportefeuille van Aedifica op de huurmarkt en de waardering ervan zijn afhankelijk van de perceptie van de gebouwen door de huurders of potentiële kopers, meer bepaald inzake de kwaliteit, staat van onderhoud en veiligheid van de gebouwen.

Aedifica heeft daarom een intern commercieel en marketingteam opgericht om het directe contact met de huurders te verzekeren en zoveel mogelijk tegemoet te komen aan hun wensen en behoeften.

Voor het beheer van de niet-gemeubelde gebouwen doet Aedifica beroep op externe beheerders die onder het voortdurende toezicht van de building manager staan. Ingeval deze beheerders in gebreke blijven, is het financiële risico voor Aedifica beperkt want de huurgelden en de provisies voor lasten worden rechtstreeks gestort op bankrekeningen die geopend zijn op naam van Aedifica. De beheerders hebben geen volmacht op de bankrekeningen waarop de huurgelden worden gestort. De geldopnames door de beheerders via de bankrekeningen waarop de provisies voor huurlasten worden gestort, zijn strikt beperkt.

Het beheer van het gemeubelde deel van de portefeuille van Aedifica gebeurt intern en is toevertrouwd aan een

gespecialiseerd team. Dit team verzekert een efficiënt en proactief beheer dat het risico van leegstand moet beperken en dat rechtstreekse contacten met de klanten mogelijk maakt, waardoor de fidelisering van de klant wordt bevorderd en nieuwe klanten worden aangetrokken.

De vennootschap heeft de volle eigendom van de meeste van haar gebouwen. Voor de gebouwen waarvan zij mede-eigenaar is of die het voorwerp zijn van een splitsing van de eigendom, kunnen echter specifieke risico's bestaan verbonden aan de op de betreffende mede-eigendom of splitsing toepasselijke regels.

Rekening houdend met haar relatief kleine team is de vennootschap in geval van het vertrek van bepaalde personeelsleden in een sleutelfunctie, aan een zeker risico van desorganisatie blootgesteld. Het onverwachte vertrek van sommige personeelsleden zou nadelige gevolgen kunnen hebben voor de ontwikkeling van de vennootschap.

In het kader van het normale beheer van haar patrimonium is en kan de vennootschap in de toekomst partij zijn bij juridische procedures. Er zijn evenwel geen belangrijke procedures. Rekening houdend met de onzekerheid van elk geschil kan niet worden uitgesloten dat hieruit voor de vennootschap in de toekomst verplichtingen ontstaan.

2.3 Kwaliteit en waardering van de gebouwen

Aedifica voert een beleid van constant onderhoud en renovatie van haar vastgoedportefeuille om de bestaande huurprijzen te behouden, en zelfs te verhogen, maar ook om de wederverhuring of de verkoop van haar vastgoedactiva te vergemakkelijken. Ondanks deze maatregelen blijft het risico van waardevermindering van de gebouwen bestaan.

Aedifica koopt eveneens projecten aan in toekomstige staat van afwerking, hetgeen haar toelaat zich te verzekeren van de goede kwaliteit van de gebouwen in een lange termijnperspectief.

Aedifica heeft in haar team een ingenieur-architect die er verantwoordelijk voor is om het beheer van bepaalde bouw- en renovatieprojecten op te volgen en om zich te verzekeren

van de goede afloop van de werken die toevertrouwd zijn aan gespecialiseerde ondernemingen. Hoewel de vennootschap bij de onderhandeling van de contracten met de aannemers de risico's verbonden aan de uitvoering van grote werken tracht te beperken (onder meer vertraging, overschrijding van het budget, organisatorische problemen, enz.), kunnen deze echter niet volledig worden uitgesloten.

In geval van aankoop van een onroerend goed waarvoor belangrijke renovatiewerken nodig zijn, weerspiegelt de reële waarde van het gebouw op het ogenblik dat het in het patrimonium wordt geïntegreerd meestal de staat van het gebouw vóór de renovatie. De kost van de renovatie is voorzien in het financiële plan van Aedifica.

Het risico op vernieling van de gebouwen ingevolge brand of andere rampen is verzekerd voor een totale nieuwwaarde van 446 miljoen € (met inbegrip van de meubels voor de gemeubelde appartementen en met uitsluiting van de grond) die 88 % van de reële waarde de vastgoedbeleggingen in exploitatie op 30 juni 2011 vertegenwoordigt. De verzekeringspolissen zijn afgesloten door Aedifica of - in het kader van triple net (zie lexicon) contracten - door de exploitanten. Deze dekken eveneens de huurleegstand tijdens de duur van de heropbouw van het gebouw, maar sommige risico's zijn echter van deze dekking uitgesloten (de vrijwillige daad van de verzekeringnemer, oorlogsrisico, nucleair risico, verborgen gebreken, slijtage, veroudering en asbest). De door Aedifica betaalde premies bedragen 50 k€.

De vennootschap is blootgesteld aan schommelingen van de reële waarde van haar vastgoedportefeuille zoals blijkt uit de onafhankelijke expertises (toepassing van IAS 40). Een waardeschommeling van 1 % van het vastgoedpatrimonium in exploitatie heeft een weerslag van ongeveer 5,2 miljoen € op het nettoresultaat, van ongeveer 0,73 € op het nettoactief per aandeel en van ongeveer 0,5 % op de schuldratio.

2.4 Risque d'expropriation

Overeenkomstig de toepasselijke reglementering kan het vastgoed om reden van openbaar nut door de bevoegde overheid worden onteigend.

2.5. Risico's verbonden met fusie-, splitsing-, of overnameverrichtingen

Een groot aantal gebouwen in Aedifica's vastgoedportefeuille werd verworven in het kader van fusies, splitsingen of de verwerving van aandelen. Hoewel de vennootschap de bij dit soort transacties gebruikelijke voorzorgen neemt, onder meer door de uitvoering van due diligence-audits op de ingebrachte panden en de overgenomen of verworven vennootschappen, is het niet uitgesloten dat bij deze transacties verborgen passiva aan de vennootschap werden overgedragen.

3. FINANCIËLE RISICO'S

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

3.1 Schuldstructuur

Op 30 juni 2011 bedroeg de schuldratio (in de zin van het KB van 7 december 2010) van Aedifica 45 % op geconsolideerd niveau (30 juni 2010 : 54 %) en 45 % op statutair niveau (30 juni 2010 : 54 %). Gezien de maximaal toegelaten schuldratio voor de vastgoedbevaks 65 % van de totale activa bedraagt, beschikt Aedifica heden nog over een geconsolideerde schuldcapaciteit van 104 miljoen € bij constante activa (dwz zonder groei van de vastgoedportefeuille) en van 296 miljoen € bij variable activa (dwz met groei van de vastgoedportefeuille). Omgekeerd zou de huidige balansstructuur, indien alle andere parameters gelijk blijven, een vermindering van de reële waarde van de gebouwen met 31 % kunnen absorberen alvorens de maximale schuldratio te bereiken. Ten opzichte van de huidige bankcovenants waartoe Aedifica zich heeft verbonden en waarbij de schuldratio tot 60 % beperkt wordt, bedragen de drie hiervoor vermelde drempels 77 miljoen € bij constante activa, 193 miljoen € bij variable activa en -25 %. Wanneer de geconsolideerde schuldratio meer dan 50 % bedraagt, dan moet een financieel plan met een uitvoeringsschema worden opgesteld waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat deze ratio meer dan 65 % zou gaan bedragen (artikel 54 van het KB van 7 december 2010).

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 is echter één hypothecair mandaat verbonden aan een gebouw. Om de potentiële risico's voor de bevak van een eventuele uitoefening van dit hypothecair mandaat door de begunstigde te compenseren, heeft de verkoper een deposito van 433 k€ ten gunste van Aedifica op een geblokkeerde rekening geplaatst.

3.2 Liquiditeitsrisico

Aedifica heeft een sterke en duurzame relatie met haar bankiers die een gediversifieerde pool van internationale instellingen vormen. De kenmerken van de kredietlijnen van Aedifica 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, 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 loopt de vennootschap een liquiditeitsrisico 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 van de controle over de vennootschap, in geval van niet-nakoming van haar verplichtingen en meer algemeen in geval van in gebreke blijven zoals bedoeld in 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.

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.

3.3 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 indekking op langere termijn, in verhouding tot haar investeringshorizon.

Bij wijze van voorbeeld, in de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de financiële schuld onveranderd blijven en er abstractie gemaakt wordt van de toepassing van de indekkingsinstrumenten, hebben simulaties aangetoond dat een gemiddelde stijging van de rentevoeten met 25 basispunten in 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 indekkingen voorzien (voornamelijk interest rate swaps) waarbij de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet. Alle indekkingen worden afgesloten met onbesproken tegenpartijen en met betrekking tot bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. Wanneer de kenmerken van de indekkingen het toelaten, past Aedifica hierop "hedge accounting" toe, zoals gedefinieerd door de norm IAS 39. De analyse van de indekkingen wordt verstrekt in het geconsolideerde beheersverslag en in de geconsolideerde jaarrekening (toelichting 33). De indekkingen zijn voor lange periodes afgesloten: evenwel (en conform met de marktpraktijk) voorzien de overeenkomsten die met de betrokken banken afgesloten zijn dat sommige gebeurtenissen ertoe kunnen leiden dat de indekkingen stopgezet worden of dat er zekerheden moeten gesteld worden (bijvoorbeeld in contanten) ten voordele van deze banken.

De variatie van de rentecurve heeft een beperkte invloed op de toekomstige lasten van de schulden, in die mate dat minimum 60 % van de schulden ingedekt is met interest rate swaps die

de schulden met variabele rente omzetten in schulden met vaste rente, of met caps. Elke variatie van de rentecurve heeft overigens een invloed 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 sensibele analyse wordt in toelichting 33 van de geconsolideerde jaarrekening gegeven.

3.4 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 de diversificatie van tegenpartijen voor haar financieringen en voor de indekkingsinstrumenten te verzekeren. Hierbij besteedt Aedifica bijzondere aandacht aan de prijskwaliteitverhouding van de geleverde diensten. In de huidige crisiscontext kan Aedifica niet uitsluiten dat één of meerdere van haar tegenpartijen in gebreke zou blijven.

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

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

3.5 Wisselkoersrisico

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.

3.6 Risico van budgettering en financiële planning

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

4. REGLEMENTAIRE RISICO'S

Hoewel de vennootschap toeziet op de naleving van de regelgeving en in dit opzicht op alle nodige expertise een beroep doet, is zij aan het risico van niet-naleving van reglementaire verplichtingen, onder meer milieuverplichtingen, en aan milieurisico's blootgesteld.

Veranderingen in de reglementering en nieuwe verplichtingen voor de vennootschap of haar medepartijen kunnen haar rendement en de waarde van haar patrimonium beïnvloeden. Vermelden we in dit verband ook de drie volgende Europese initiatieven : Richtlijn UCITS IV (« Undertakings for Collective Investments in Transferable Securities »), Richtlijn AIFM (« Alternative Investment Fund Managers »), Verordening EMIR (« European Market Infrastructure Regulation »).

Als vastgoedbevak geniet de vennootschap een gunstig fiscaal regime.

De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden van verkopen verminderd met de bedrijfskosten en financiële lasten) zijn vrijgesteld van de vennootschapsbelasting op het niveau van de vastgoedbevak (maar niet op het niveau van de dochterondernemingen).

De dividenduitkeringen door een residentiële vastgoedbevak genieten een voorheffingstarief van 0 % (deze vrijstelling

van bronheffing geldt voor Belgische vastgoedbevaks die ten minste 60 % van hun activa investeren in residentieel vastgoed in België). De Europese Commissie heeft in een persbericht op 28 januari 2010 bekendgemaakt dat ze België verzoekt om de bepalingen in de belastingwetgeving met betrekking tot vrijstelling van roerende voorheffing op de dividenden die door residentiële vastgoedbevaks uitgekeerd worden, te wijzigen. Deze vrijstelling zou volgens de Europese Commissie tot een discriminerende behandeling leiden, en een hindernis vormen voor de vrije prestatie van diensten omdat het, enerzijds, de Belgische residenten zou aanzetten om in de Belgische vastgoedbevaks te investeren en, anderzijds, de Belgische residentiële vastgoedbevaks zou weerhouden om in vastgoed in het buitenland te investeren. De Europese Commissie viseert dus niet de vrijstelling van roerende voorheffing, maar wel de toekenningsvoorwaarden van deze vrijstelling. Een aanpassing van de Belgische fiscale wetgeving zou de strategie van de bevak kunnen beïnvloeden door het voor haar mogelijk te maken om onbeperkt te investeren in andere Europese landen. We kunnen niet uitsluiten dat een wijziging van de Belgische wetgeving het volledige of gedeeltelijk verlies van dit vrijstellingsregime tot gevolg zou hebben en bijgevolg de verplichting tot inhouding van een roerende voorheffing op de uitgekeerde dividenden zou invoeren. Er dient opgemerkt te worden dat op datum van opstelling van dit jaarlijks financieel verslag Aedifica geen weet had van de staat van vordering van de onderhandelingen die de Belgische Staat hierover voert.

Bij verlies van de erkenning van het statuut van vastgoedbevak, wat een ernstig en aanhoudend verzuim door de vennootschap van de wet van 20 juli 2004 en/of van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 veronderstelt, zou de vennootschap het voordeel van dit gunstig fiscaal regime verliezen. De vennootschap beschouwt dit risico als louter theoretisch, aangezien zij erop toeziet haar verplichtingen na te komen. Bovendien wordt het verlies van de erkenning meestal gezien als een geval van vervroegde terugbetaling van de bankkredieten.

Hoewel Aedifica een vastgoedbevak is, blijft ze onderworpen aan het Wetboek Vennootschappen. De uitkeerbare reserves van de bevak, volgens artikel 617 van het Wetboek Vennootschappen (dwz de reserves die de wet of de statuten niet verbiedt uit te keren), bedragen 5 miljoen € op 30 juni 2011 (zie toelichting 38 van de geconsolideerde jaarrekening).

KERNCIJFERS 2010/2011

30 juni 2011

Patrimonium (x1.000€)	Residentiële of gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen
Reële waarde	132 061	52 213	260 178	59 334	503 786	14 315	518 101
Jaarlijkse contractuele huurgelden *	7 143	5 326	15 480	3 940	31 889	-	-

30 juni 2010

Patrimonium (x1.000€)	Residentiële of gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen
Reële waarde	112 919	47 075	204 958	58 088	423 040	11 652	434 692
Jaarlijkse contractuele huurgelden *	6 324	4 518	12 498	3 727	27 067	-	-

* De bedragen mbt de gebouwen met gemeubelde appartementen zijn de geannualiseerde huurinkomsten, zonder BTW.

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)

	30 juni 2011	30 juni 2010
Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		
Nettoactief na aftrek van het dividend 2009/2010, vóór IAS 39	40,47	38,59
Dividend 2009/2010 betaald in oktober 2010	0,00	1,68
IAS 39 impact	-1,82	-4,34
Nettoactiva op basis van de reële waarde	38,65	35,93

Aantal aandelen

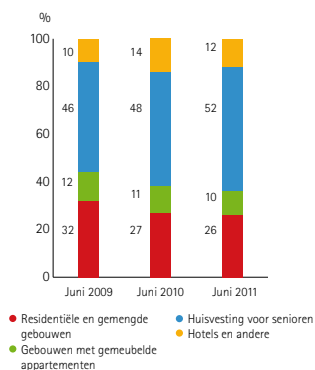
	30 juni 2011	30 juni 2010
Aantal aandelen in omloop*	7 089 195	5 031 350
Totaal aantal aandelen**	7 090 915	5 033 338
Aantal beursgenoteerde aandelen	7 046 672	4 579 047
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	6 470 130	4 642 422
Aantal dividendrechten***	6 470 303	4 641 932

* Na aftrek van de eigen aandelen.

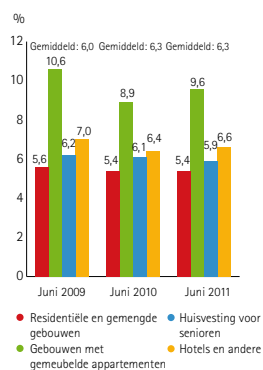
** 44.243 aandelen zullen op de beurs genoteerd worden na afknipping van de coupon betreffende het boekjaar 2010/2011 (oktober 2011).

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

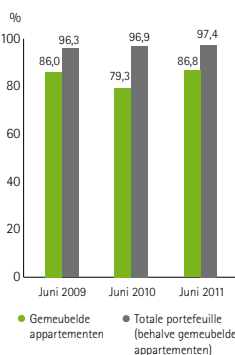
Verdeling per activiteitssector (in reële waarde)



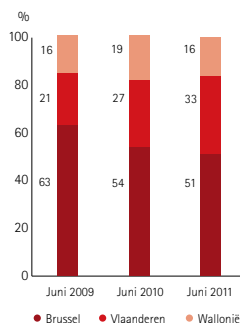
Bruto rendement per activiteitssector (in reële waarde)*



Bezettingsgraad



Geografische verdeling (in reële waarde)



* Op basis van de reële waarde (waarde bepaald door de vastgoeddeskundigen, die om de 3 maanden wordt herschat), verhoogd met de goodwill en de meubelen voor de gemeubelde appartementen. In de sector van de huisvesting voor senioren is het bruto rendement gelijk aan het netto rendement. De exploitatielasten, de onderhoudskosten en het risico van huurderfing worden namelijk volledig ten laste genomen door de exploitant. Dit geldt eveneens voor de hotels.

Geconsolideerde resultatenrekening – analytisch schema (x 1 000 €)	30 juni 2011	30 juni 2010
Huurinkomsten	28 857	23 306
Met verhuur verbonden kosten	-36	-83
Nettohuurresultaat	28 821	23 223
Operationele kosten*	-7 129	-6 199
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	21 692	17 024
Exploitiatiemarge** %	75%	73%
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
Financieel resultaat vóór IAS 39	-9 523	-7 738
Belastingen	-80	-64
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	12 089	9 222
Aantal dividendrechten***	6 470 303	4 641 932
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (€/aandeel)	1,87	1,99
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	12 089	9 222
IAS 40 impact ****	8 825	-1 264
IAS 39 impact *****	4 407	-5 168
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	25 321	2 790
Noemer (IAS 33)	6 470 130	4 642 422
Nettoresultaat per aandeel (aandeel van de groep – IAS 33 – €/aandeel)	3,91	0,60

* Rubrieken IV tot XV van de resultatenrekening.

** Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het netto huurresultaat.

*** Berekend op basis van het pro rata temporis dividend van de aandelen die tijdens het boekjaar werden uitgegeven

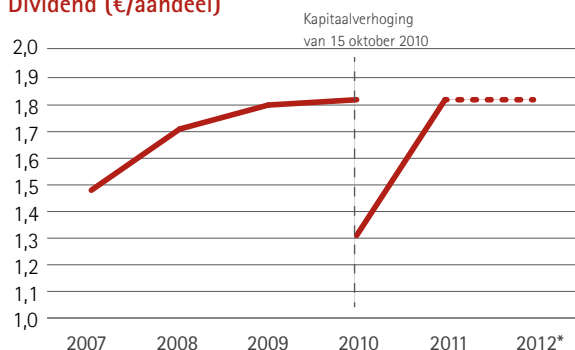
**** Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

***** Variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

Geconsolideerde balans (x 1 000 €)	30 juni 2011	30 juni 2010
Vastgoedbeleggingen (reële waarde)	518 101	434 692
Andere activa opgenomen in de schuldratio	12 526	9 068
Andere activa	245	0
Totaal activa	530 872	443 760
Eigen vermogen		
Vóór IAS 39 impact	286 897	202 598
Impact IAS 39*	-12 928	-21 838
Eigen vermogen	273 969	180 760
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	241 218	239 359
Andere verplichtingen	15 685	23 641
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	530 872	443 760
Schuldratio (%)	45%	54%

* Reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

Dividend (€/aandeel)



* Vooruitzichten (zie sectie 11 van het geconsolideerde beheerslag in dit jaarlijks financieel verslag.)

518 MILJOEN €

Reële waarde van de
vastgoedbeleggingen.

17 JAAR

Gemiddelde resterende
duur van de
huurovereenkomsten, wat
een grote visibiliteit biedt
op de visibiliteit biedt
inkomsten.

1,82 €/ AANDEEL

Netto voorgesteld
dividend 2010/2011 dat
een nettorendement
van 4,76% op de TERP
vertegenwoordigt
(zie sectie 4 van het
beheersverslag).

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Geachte aandeelhouders,

De strategie van Aedifica, die op twee demografische grondstromen is gestoeld, m.n. de aantrekkingskracht van de stad en de vergrijzing, heeft gedurende het hele boekjaar het volle vertrouwen van de markt genoten. Dit is onder meer tot uiting gekomen in de succesvolle herfinanciering van de bankschuld in de zomer 2010, in de succesvolle kapitaalverhoging voor een bedrag van 67 miljoen € in de herfst 2010 en, niet in het minst, in de performantie van de koers van het aandeel (die stand houdt op een niveau boven de theoretische waarde van het aandeel na kapitaalverhoging).

De raad van bestuur hecht eraan om de aandeelhouders van Aedifica nogmaals te bedanken voor het vertrouwen dat zij overduidelijk in de vennootschap hebben gesteld naar aanleiding van de kapitaalverhoging : 85 % van de nieuwe aandelen waren reeds onderschreven na de periode van verhandeling van het voorkeurrecht, de overige nieuwe aandelen werden in luttele ogenblikken opgenomen door institutionele investeerders. Het opgehaalde kapitaal werd, zoals aangekondigd, aangewend om het investeringsbeleid verder te zetten en eveneens een lage schuldgraad aan te houden (45 % op einddatum van het boekjaar). Wat de investeringen betreft, vermelden we graag de verwerving van een rustoord in Antwerpen (8 miljoen €) en de acquisitie van een belangrijke portefeuille in Vlaams-Brabant in het segment van de huisvesting voor senioren (23 miljoen €), waarvoor overigens nog verschillende uitbreidings- en renovatiewerken gepland zijn (49 miljoen €). Uiteraard onderzoekt de bevak nog andere investeringsopportuniteiten.

De bevak heeft in het afgelopen boekjaar tevens belangrijke projectontwikkelingen die in vorige boekjaren zijn opgestart, kunnen opleveren. Hier kunnen we de volgende projecten vermelden : de omvorming van voormalige kantoren aan de Livornostraat in Brussel in gemeubelde appartementen (4 miljoen €), het appartementsgebouw 'residentie de Gerlache' dat door Atenor in het Media Gardens-complex

is gerealiseerd (14 miljoen €) en het rustoord Gaerveld in Hasselt (11 miljoen €) dat op lange termijn verhuurd is aan Armonea, de marktleider in België op het vlak van seniorenzorg. De ontwikkelingsprojecten die in de komende jaren nog zullen uitgevoerd worden, vertegenwoordigen een investeringsenveloppe van nagenoeg 110 miljoen €. 97 % hiervan is reeds voorverhuurd.

Niettegenstaande de hierboven vermelde financierings- en investeringsoperaties, is Aedifica zich tijdens het boekjaar blijven toeleggen op het beheer van het bestaande vastgoedpatrimonium, en dit zowel voor de appartementsgebouwen, de huisvesting voor senioren (het belangrijkste segment van de portefeuille zowel qua reële waarde als qua huuromzet) als voor de hotels. Het resultaat van deze inzet toont zich in het voortreffelijke niveau van de huuromzet (ondersteund door bezettingsgraden op recordhoogte voor het niet gemeubelde deel van de portefeuille en genormaliseerde bezettingsgraden boven 80 %, en zelfs boven 90 % gedurende de laatste maanden, voor de gemeubelde appartementen), in de exploitatiemarge die opnieuw is gestegen (75 % tegen 73 % vorig jaar) en in het beheer van de financiële lasten. Het nettoresultaat (zonder de « non cash » elementen die het gevolg zijn van de toepassing van de boekhoudkundige normen met betrekking tot de indekkingsinstrumenten en de vastgoedbeleggingen) is gestegen tot 12,1 miljoen € (tegen 9,2 miljoen € voor het vorige jaar), hetzij 1,87 € per aandeel. Dit resultaat is aanzienlijk hoger dan de vooruitzichten die naar aanleiding van de kapitaalverhoging bekend werden gemaakt en die, op grond van voorzichtige hypothesen, een nettoresultaat van 10,6 miljoen € inhielden.

Aedifica dankt de goede resultaten van dit boekjaar aan het enthousiasme, de competentie en de inzet van al haar medewerkers die opnieuw geen enkele inspanning hebben gespaard om de positieve ontwikkeling van de bevak gedurende het hele boekjaar te verzekeren. De raad van bestuur feliciteert hiervoor oprecht het team van Aedifica.

Rekening houdende met het vertrouwen dat de aandeelhouders in de bevak hebben gesteld en met de aangetoonde performantie, zal de raad van bestuur van Aedifica aan de gewone algemene vergadering voorstellen om een (bruto voor netto) dividend uit te keren dat beduidend hoger is dan de vooruitzichten, zowel in absolute cijfers (1,82 € per aandeel tegen 1,63 €) als in rendement (4,76 % ten opzichte van de theoretische waarde van het aandeel na kapitaalverhoging ten bedrage van 38,20 €, tegen de vooruitzichten van 4,25 %). We herinneren eraan dat dit dividend over twee coupons verdeeld wordt (coupon nr. 6, die reeds in oktober 2010 onthecht is : 0,53 €; coupon nr. 7, die in oktober 2011 zal onthecht worden : 1,29 €). De aandeelhouders zullen dus met genoeg kunnen vaststellen dat de kapitaalverhoging niet heeft geleid tot een verwatering van het dividend (het dividend bedroeg 1,82 € voor het boekjaar 2009/2010), wat zonder meer een opmerkelijke prestatie is.

Tenslotte willen we nog uw aandacht vestigen op twee bijkomende elementen van het resultaat die eveneens in gunstige zin geëvolueerd zijn, maar die geen invloed hebben op het voorgestelde dividend. Het gaat over de latente meerwaarde (dus « non cash ») die het gevolg is van de stijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen) met 1,78 % op jaarbasis, hetzij nagenoeg 9 miljoen €, opgenomen in het resultaat. Daarnaast is er een belangrijke latente meerwaarde

op de indekkingsinstrumenten van de bevak opgetekend ten gevolge van de evolutie van de interestvoeten gedurende het boekjaar (9 miljoen €, waarvan de helft in resultaat is genomen). Het nettoresultaat van Aedifica bedraagt als gevolg hiervan 25 miljoen €, en is dus nagenoeg vertienvoudigd ten opzichte van het vorige boekjaar 2009/2010.

In het huidige klimaat van een opnieuw aangescherpte financiële crisis die de wereld sedert enkele weken in de greep houdt, voorziet de raad van bestuur voor 2011/2012 een stabiele dividenduitkering gelijk aan het voorgestelde dividend voor het boekjaar 2010/2011. Deze vooruitzichten zijn gestoeld op een nettoresultaat (zonder 'non cash'-elementen die voortvloeien uit de toepassing van de boekhoudkundige normen inzake indekkingsinstrumenten en vastgoedbeleggingen) dat licht verbeterd. Daarnaast zouden in de komende maanden nieuwe belangrijke investeringen gerealiseerd kunnen worden binnen de strategische investeringshorizon van Aedifica.

Stefaan Gielens

Chief Executive Officer

Jean-Louis Duplat

Voorzitter van de raad van bestuur



RESIDENTIËLE EN GEMENGDE GEBOUWEN





542 appartementen

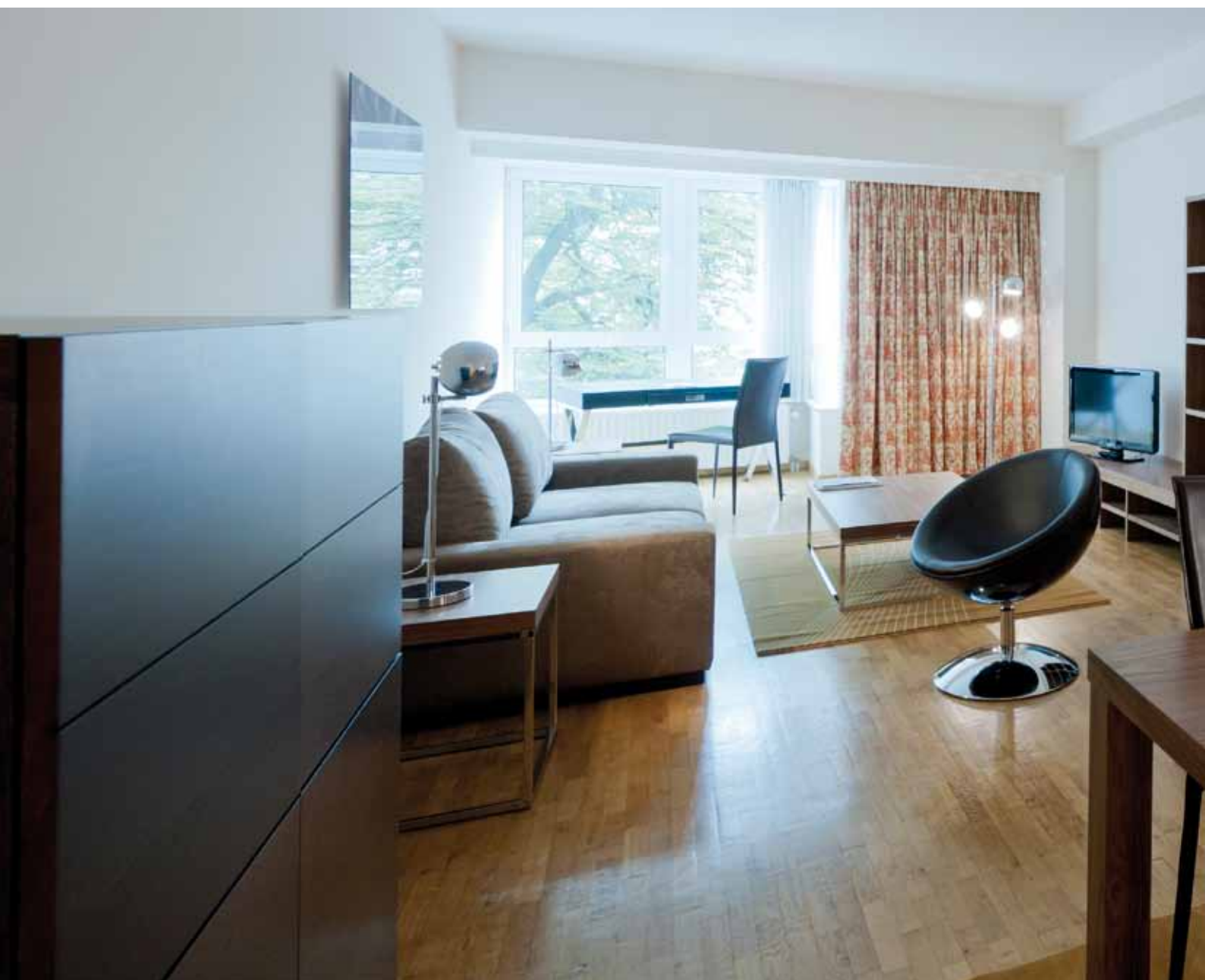
in Brussel, Antwerpen, Namen en Aarlen
die een brutohuurrendement van 5,4%
opbrengen.

Aedifica investeert in residentiële of gemengde gebouwen die centraal gelegen zijn in bloeiende en vlot bereikbare wijken van de voornaamste Belgische steden.

Aedifica heeft een voorkeur voor nieuwe of volledig vernieuwde en voldoende grote gebouwen die mede dankzij hun meerwaardepotentieel een goede rendabiliteit garanderen.

Aedifica investeert eveneens in projecten in toekomstige staat van afwerking met een hoog meerwaardepotentieel. Een goed voorbeeld is de recente oplevering van een gebouw met 75 appartementen dat volgens de reële waarde bepaald door de vastgoeddeskundige van Aedifica reeds een latente meerwaarde van 17 % biedt.

GEBOUWEN MET GEMEUBELDE APPARTEMENTEN





272 appartementen

in Brussel, die een brutohuurrendement van 9,6 % opleveren.

Deze appartementen beantwoorden aan de bijzondere huisvestingsbehoeften van de internationale expatgemeenschap, gelet op de aanwezigheid in België van de Europese instellingen, de NAVO en talloze hoofdkwartieren van internationale ondernemingen.

Dit type clientele en de kortere looptijd van de huurcontracten ondersteunt de diversificatie op het niveau van de huurders en maakt het mogelijk om interessantere huurrendementen te genereren.

HUISVESTING VOOR SENIOREN





34 sites

verdeeld over heel het land, die een
nettohuurrendement van 5,9 % opleveren.

De professionalisering en de consolidatie van de markt van de huisvesting van senioren is in volle ontwikkeling. Aedifica speelt hierin als vastgoedinvesteerder een actieve rol.

Aedifica onderhandelt contracten op lange termijn (voornamelijk in de vorm van erfpachtovereenkomsten) met professionele en gespecialiseerde exploitanten, die hoge nettohuurrendementen genereren.

De lange duur van deze contracten compenseert grotendeels de risico's van de residentiële huurovereenkomsten op kortere termijn.

Door te investeren in rustoorden en serviceflatgebouwen speelt Aedifica in op de verwachtingen van de operatoren en op de toenemende vraag ingevolge de demografische evolutie.

HOTELS EN ANDERE





6 hotels

in Brugge, Leuven en in Limburg, die een nettohuurendement van 6,6 % opleveren.

Aedifica investeert in hotelgebouwen op basis van lange termijn-overeenkomsten (erfpachten) die met twee gespecialiseerde, professionele operatoren gesloten zijn.

De lange duur van deze contracten compenseert grotendeels de risico's van de residentiële huurovereenkomsten van kortere duur.

Zelfs als kan deze sector strikt gesproken niet als residentieel vastgoed beschouwd worden, stroken deze investeringen toch met de wens van Aedifica om de verschillende behoeften op het gebied van huisvesting te voldoen. Zo bezit de bevak twee grote hotels in twee van de meest toeristische Vlaamse steden, en 4 hotels in de provincie Limburg.

Deze sector omvat eveneens vier andere, kleine gebouwen (kantoren, semi-industrieel en grondreserves).



Klein Veldeken



GECONSOLIDEERD BEHEERSVERSLAG¹

- Bezettingsgraad op een recordniveau voor het niet gemeubelde deel van de portefeuille en genormaliseerd op een niveau van 86,8 % voor het gemeubelde deel van de portefeuille.
- Huurinkomsten, exploitatiemarge, resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 en nettoresultaat hoger dan de vooruitzichten.
- 1,78 % positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie.
- Reële waarde van de vastgoedbeleggingen van 518 miljoen €, een stijging van 83 miljoen € ten opzichte van 30 juni 2010, hoger dan de doelstelling van 499 miljoen €.
- Nagenoeg 70 miljoen € geïnvesteerd tijdens het boekjaar.
- Aedifica was in 2010² de meest actieve bevak op het vlak van investeringen in België.
- Kapitaalverhoging van 67 miljoen € succesvol afgesloten op 15 oktober 2010, wat de beurskapitalisatie op ongeveer 300 miljoen € brengt, en de schuldgraad op 45 %.
- Hernieuwing en verlenging van de kredietlijnen succesvol afgerond tijdens de zomer van 2010.
- Voorstel tot dividend van 1,82 € per aandeel, met een rendement van 4,76 %.

¹ Dit beheersverslag is gebaseerd op de geconsolideerde jaarrekening. Het bevat echter ook bepaalde gegevens in verband met de statutaire jaarrekening, maar vermeldt dit in dat geval uitdrukkelijk. De statutaire jaarrekening en het statutaire beheersverslag zullen binnen de bij wet voorziene termijnen neergelegd worden bij de Nationale Bank van België en zijn gratis verkrijgbaar op internet (www.aedifica.be) of op eenvoudig verzoek gericht aan de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

² "Most active player in 2010" volgens het "Investors Directory 2011", in January 2011 uitgegeven door Expertise Immo Media.

1. STRATEGIE

1.1. Specialisatie en diversificatie

Aedifica profileert zich als de voornaamste Belgische beursgenoteerde vennootschap die investeert in residentieel vastgoed.

Aedifica stelt zich tot doel een residentieële vastgoedportefeuille op te bouwen die stabiele recurrente inkomsten alsook potentiële meerwaarden biedt. Aedifica laat zich hierbij leiden door twee belangrijke tendensen inzake huisvesting, zijnde de aantrekkingskracht van de stad en de veroudering van de bevolking. Ter illustreren van deze trends kunnen wij wijzen op de voorwachtingen van het Federaal Planbureau zowel inzake de toename van de bevolking in Brussel als inzake de behoefte aan rustoordbedden. Het Bureau verwacht dat de bevolking in het Brusselse gewest vanaf 2020 boven de 1,2 miljoen inwoners zal stijgen. De behoefte aan rustoordbedden in België zou tegen 2050 meer dan verdubbelen en meer dan 300.000 bedden bedragen.

Om dit doel te bereiken heeft Aedifica vier strategische marktsegmenten geïdentificeerd waarin zij haar investeringen concentreert : residentieële of gemengde gebouwen in Belgische steden, gebouwen met gemeubelde appartementen in Brussel, de huisvesting voor senioren en de hotels. De door Aedifica gewenste diversificatie is gebaseerd op deze vier strategische assen die de mogelijkheid bieden het investeringsbeleid aan te passen aan de opportuniteiten van de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur. Het relatieve gewicht van elk segment kan dus van jaar tot jaar variëren naargelang de omstandigheden.

Deze strategie van specialisatie op de residentieële markt en van diversificatie in de keuze van investeringen maakt de kracht van Aedifica en onderscheidt haar. Aedifica wil vernieuwend en constructief zijn om haar aandeelhouders een zekere en duurzame vastgoedinvestering te bieden en stabiele en recurrente inkomsten te garanderen.

a. De residentieële of gemengde gebouwen

In deze « klassieke » residentieële markt zoekt Aedifica appartementsgebouwen, bij voorkeur zonder mede-eigendom,

gelegen in levendige, centraal gelegen en vlot bereikbare wijken in de voornaamste steden van het land.

De acquisitie van bestaande gebouwen

Aedifica is voornamelijk geïnteresseerd in recente en voldoende grote appartementsgebouwen die een goede rendabiliteit garanderen. Het gaat voornamelijk om residentieële gebouwen, die soms toch plaats bieden aan kantoor- of winkelruimtes als ze gelegen zijn in stedelijke zones met een gemengd karakter. Aedifica verworft eveneens volledige vastgoedportefeuilles om vervolgens enkel de eigendommen te behouden die perfect binnen haar strategie passen.

De acquisitie van nieuwbouw

Aedifica kan in een zeer vroeg stadium van het ontwikkelingsproces van nieuwe gebouwen instappen en dus investeren in projecten in toekomstige staat van afwerking om het investeringsrendement en de kwaliteit van haar activa te optimaliseren.

Deze strategische pool van residentieële of gemengde gebouwen in stadscentra biedt een belangrijk meerwaardepotentieel.

b. De gebouwen met gemeubelde appartementen

Op de markt van de gemeubelde appartementen selecteert Aedifica gebouwen die in Brussel in toonaangevende wijken liggen, die bijzonder in trek zijn bij expats en zakenlieden ("businessflats"). Dit type van huisvesting is immers voornamelijk in trek bij een internationaal en professioneel cliënteel dat comfortabele huisvesting zoekt. Dit specifieke cliënteel en de contracten die vaak van korte duur zijn bevorderen de huurdersdiversificatie en laten toe interessantere huurrendementen te realiseren.

Voor de ontwikkeling van haar portefeuille gemeubelde appartementen houdt de bevak eveneens rekening met andere grote Belgische steden die door expats en zakenlieden worden bezocht, zoals Antwerpen.

c. De huisvesting voor senioren

De professionalisering en de consolidatie van deze markt is in volle ontplooiing en Aedifica neemt er actief deel aan als koper van gebouwen, onder meer door sale and rent back operaties, of door rechtstreeks te investeren in de bouw van nieuwe

gebouwen. Aedifica onderhandelt contracten op lange termijn (voornamelijk in de vorm van erfpachtovereenkomsten) met professionele en gespecialiseerde exploitanten. Deze investeringen bieden een triple net (zie lexicon) rendement, gelet op het feit dat zowel de kosten als de bezettingsgraad ten laste zijn van de exploitanten. De lange termijn van deze contracten compenseert grotendeels de risico's van de residentiële huurovereenkomsten van kortere duur, en beperkt dus de fluctuatie van de bezettingsgraad (de huisvesting voor senioren heeft tot nog toe een constante bezettingsgraad van 100% gekend). Door als vastgoedinvesteerder zowel in "rustoorden" als in "serviceflatgebouwen" te investeren, beantwoordt Aedifica tegelijkertijd aan de verwachtingen van de operatoren in deze markt als ook aan de groeiende vraag die voortvloeit uit de demografische evolutie:

- Een "rustoord" is een gebouw bestemd voor de huisvesting van senioren, die er hun vaste verblijfplaats hebben en die er gebruik maken van collectieve diensten op familiaal en huishoudelijk vlak, van bijstand in het dagelijkse leven en, indien nodig, van verpleegkundige of paramedische zorgen.
- Een "serviceflatgebouw" bestaat uit één of meerdere gebouwen die functioneel een geheel vormen, bestaande uit individuele wooneenheden waar ouderen zelfstandig wonen, met gemeenschappelijke voorzieningen voor dienstverlening waarop zij facultatief een beroep kunnen doen.

De markt van de huisvesting voor senioren genereert voor Aedifica stabiele recurrente inkomsten die nodig zijn om de uitkering van dividenden te verzekeren. Deze markt biedt daarenboven de mogelijkheid om snel te groeien. De groeiperspectieven in deze sector zijn nog aanzienlijk, het marktaandeel van Aedifica (in aantal bedden), tweede grootste private vastgoedinvesteerder in rustoorden in België, is door DTZ Research op 1,6 % geschat in augustus 2009. Op basis van het aantal door het RIZIV erkende bedden, kan het marktaandeel van Aedifica op 30 juni 2011 op meer dan 2 % geschat worden.

d. Hotels en andere

Aedifica heeft eveneens geïnvesteerd in het hotelwezen op basis van contracten op lange termijn (erfpachtovereenkomsten) met professionele en gespecialiseerde exploitanten. Zelfs al kan deze sector strikt gesproken niet als residentieel worden beschouwd, stroken deze investeringen toch met de wens van

Aedifica om aan de verschillende behoeften op het gebied van huisvesting te antwoorden.

1.2. Groeibeleid

Tussen 31 december 2006 en 31 december 2010 is Aedifica erin geslaagd om van de 36ste naar de 18de plaats te klimmen in het klassement van de 100 grootste vastgoedportefeuilles in België. Dankzij dit dynamisme was Aedifica in 2010 de meest actieve bevak op het vlak van investeringen in België (volgens de "Investors Directory 2011", uitgegeven door Expertise Immo Media in januari 2011).

Aedifica wil haar groeiritme aanhouden om van schaalvoordelen te kunnen genieten, in het bijzonder :

- Een betere liquiditeit – belangrijk criterium voor investeerders ;
- Een betere spreiding van de risico's ;
- Een grotere capaciteit om investeringsopportuniteiten in de markt te grijpen ;
- Een verbetering van het beheer van de portefeuille door zich te omringen met medewerkers en partners van hoog niveau ;
- Een stabiel inkomen en een optimale rendabiliteit voor de aandeelhouders, dankzij een optimalisering van de vaste kosten.

1.3. Mogelijke strategische ontwikkelingen

Aedifica bestudeert de mogelijkheid om in nieuwe sectoren te investeren en analyseert voortdurend de huisvestingsbehoeften die uit demografische evoluties ontstaan.

In overeenstemming met de huidige belastingwetgeving genieten de dividenden van Aedifica van een roerende voorheffing aan een tarief van 0 %. De Belgische regelgeving staat deze vrijstelling van inhouding van bronbelasting toe aan Belgische vastgoedbevak die minstens 60 % van hun activa investeren in residentieel vastgoed gelegen op het Belgische grondgebied. De Europese Commissie heeft in een persbericht op 28 januari 2010 bekendgemaakt dat ze België verzoekt om de fiscale bepalingen met betrekking tot de vrijstelling van roerende voorheffing op de dividenden die uitgekeerd worden door residentiële vastgoedbevak, te wijzigen. De vrijstelling van bronheffing zou volgens de Europese Commissie tot een discriminerende behandeling en

een belemmering van de vrije prestatie van diensten leiden, omdat het de Belgische residenten zou aanzetten om in Belgische residentiële vastgoedbevaks te investeren en de Belgische residentiële vastgoedbevaks zou afschrikken om in vastgoed in het buitenland te investeren. De Europese Commissie viseert dus niet de vrijstelling van bronheffing, maar wel de toekenningsvoorwaarden van deze vrijstelling. Een verandering van de Belgische belastingwetgeving zou de strategie van de bevak kunnen beïnvloeden door haar toe te laten om onbeperkt in andere Europese landen te investeren. We kunnen niet uitsluiten dat een wijziging van de Belgische wetgeving het volledige of gedeeltelijk verlies van dit vrijstellingsregime tot gevolg zou kunnen hebben en, bijgevolg de verplichting tot inhouding van een roerende voorheffing op de uitgekeerde dividenden zou invoeren. Er dient opgemerkt te worden dat op datum van opstelling van dit jaarlijks financieel verslag, Aedifica geen weet had van de staat van vordering van de onderhandelingen die de Belgische Staat hierover voert.

2. BELANGRIJKE OPERATIES VOOR EN NA DE AFSLUITING D.D. 30 JUNI 2011

2.1. Operaties voor de afsluiting d.d. 30 juni 2011

Meer gedetailleerde informatie betreffende deze operaties is opgenomen in de persberichten beschikbaar op www.aedifica.be. Voor geen enkele investeringsoperatie vermeld in dit hoofdstuk is de aanschaffingswaarde hoger dan de door de vastgoeddeskundige bepaalde investeringswaarde.

2.1.1. Financiëring

De bevak heeft in de zomer met succes de hernieuwing en de verlenging van haar kredietlijnen, die in de lente van start was gegaan, afgerond (zie jaarlijks financieel verslag 2009/2010). De nieuwe kredietlijnen bedragen 270 miljoen € en lopen tot augustus 2013, met een eerste vervaldatum voor 60 miljoen € in juli 2012.

Op 23 september 2010 heeft Aedifica een publieke operatie van kapitaalverhoging in contanten met voorkeurrecht voor een brutobedrag van 67 miljoen € gelanceerd. De hoofdrede voor

deze operatie bestond erin nieuwe financiële middelen aan te trekken om de groeistrategie van de bevak verder te zetten en tegelijkertijd een gepaste schuldgraad van circa 50 tot 55 % te handhaven. De bevak heeft 2.013.334 nieuwe aandelen uitgegeven aan een inschrijvingsprijs van 33,45 € per aandeel. Deze prijs vertegenwoordigt een discount van 17 % ten opzichte van de slotkoers van het aandeel op Euronext Brussels op 17 september 2010 (die 42,25 € bedroeg), gecorrigeerd voor de onthechting van de coupons 5 en 6, hetzij 40,10 €. Tijdens de inschrijvingsperiode met voorkeurrecht is het recht verhandeld aan slotkoersen tussen 0,85 € en 2,10 €. Tijdens deze inschrijvingsperiode van 15 dagen die op 7 oktober 2010 werd afgesloten, werd op 85 % van de voor inschrijving aangeboden aandelen ingeschreven. De voorkeurrechten die tijdens de inschrijvingsperiode niet uitgeoefend waren, zijn op 11 oktober 2010 in de vorm van scrips aan institutionele beleggers van goede kwaliteit verkocht in het kader van een versnelde private plaatsing. Het bedrag dat is toegekomen aan de houders van niet uitgeoefende voorkeurrechten bedroeg 0,70 € per scrip. Op 15 oktober 2010 heeft de raad van bestuur van Aedifica de kapitaalverhoging voor een bedrag van 67.346.202 € (inclusief uitgiftepremie) uitgevoerd. Bij sluiting van de beurs op 1 september 2011 bedroeg de beurskapitalisatie van de vennootschap 295 miljoen €.

2.1.2. Acquisities

– 22 december 2010 : 4 niet gemeubelde appartementen

Op 22 december 2010 heeft Aedifica 4 van de 16 appartementen van het gebouw Ring in Antwerpen (Plantin-Moretuslei 107-115) waarvan ze nog geen eigenaar was, verworven. De totale aanschaffingswaarde van deze 4 appartementen bedroeg 0,3 miljoen €. Aedifica is sindsdien eigenaar van 86 van de 98 appartementen van dit gebouw.

– 30 december 2010 : 1 rustoord

Op 30 december 2010 heeft Aedifica het gebouw en het terrein van het rustoord "Buitenhof" in de provincie Antwerpen verworven. Het woonzorgcentrum "Buitenhof", met een capaciteit van 80 vergunde bedden, is gelegen in een groene omgeving in Brasschaat, vlakbij de zorgcampus "De Mick" (ziekenhuis, woonzorgcentrum, tehuis voor gehandicapten), en is vlot bereikbaar via de E19. Het gebouw werd in twee fases opgericht in 2005 en 2008, en heeft een oppervlakte

Investerings en opleveringen tijdens het boekjaar 2010/2011



December 2010 :
2 gemeubelde appartementsgebouwen aan de
Livornostraat in Brussel



13 mei 2011 :
1 appartementsgebouw : Residentie de Gerlache

Tussen 30 december 2010 en 8 april 2011 : 7 rustoorden :
Buitenhof, Klein Veldeken, Koning Albert I, Eyckenborch,
Rietdijk, Marie-Louise, Gaerveld



van 4.386 m². De aanschaffingswaarde van het gebouw bedroeg 8,4 miljoen €. Deze acquisitie is op 30 december 2010 gerealiseerd door de overname van 100 % van de aandelen van de vennootschap "Altigoon NV", en werd volledig gefinancierd door de lopende kredietlijnen van de bevak. De VZW "Buitenhof" (waarvan de Heer Kurt Stabel afgevaardigd bestuurder is) zet de exploitatie van het rustoord verder. De Heer Kurt Stabel beschikt over bijna 20 jaar ervaring in de sector van de huisvesting voor senioren, onder meer als beheerder van rustoorden, bestuurder van het FOS (Federatie Onafhankelijke Seniorenzorg) en als adviseur. De Heer Kurt Stabel is tevens lid van de Strategische Adviesraad Welzijn Vlaanderen, en is actief binnen de Federatie Palliatieve Zorg Vlaanderen. Het gebouw wordt ter beschikking gesteld van de VZW "Buitenhof" via een triple net erfpachtovereenkomst met een duur van 27 jaar. Het verwachte initiële triple net huurrendement voor deze operatie bedraagt ongeveer 6 %. Deze operatie was een eerste omvangrijke investering na de kapitaalverhoging in oktober. Altigoon NV werd door Aedifica NV op 29 juni 2011 opgeslorpt.

- 21 maart 2011 : 4 rustoorden en 1 serviceflatgebouw

Aedifica heeft op 21 maart 2011 de acquisitie van een portefeuille van 4 woonzorgcentra en 1 serviceflatgebouw in Vlaams-Brabant, voor een initiële aanschaffingswaarde van 23 miljoen € gerealiseerd. De gebouwen tellen in hun huidige staat in totaal 327 eenheden (rustoordbedden of serviceflats) en hebben een totale bebouwde oppervlakte van 16.300 m². Het bereikte akkoord voorziet tevens voor de sites in Asse, Dilbeek, Gooik en Wemmel (Marie-Louise) belangrijke uitbreidings- en/of renovatiewerken die door Aedifica, in samenwerking met Soprim@ als gedelegeerd bouwheer, zullen worden uitgevoerd en gefinancierd. Verder slaat het bereikte akkoord eveneens op de bouw van een nieuw rustoord in Wemmel met een capaciteit van ca 209 bedden. Het investeringsbudget dat wordt voorzien voor de uitbreiding en renovatie van 4 van de bestaande sites en de realisatie van een nieuw te bouwen woonzorgcentrum in Wemmel bedraagt ca 50 miljoen €, met inbegrip van de prijs voor de aankoop van bijkomende terreinen in Gooik (uitbreiding Eyckenborch) en Wemmel (nieuwbouwproject). Indien alle voorziene uitbreidings- en nieuwbouwwerken zoals gepland uitgevoerd kunnen worden, zal deze portefeuille uiteindelijk 4 woonzorgcentra met 423 rustoordbedden en 89 serviceflats, 1 revalidatiecentrum met 60 bedden en 1 serviceflatgebouw

met 71 appartementen tellen. Alle sites worden, rechtstreeks of via exclusief gecontroleerde entiteiten, uitgebaat door de groep Soprim@, een private operator die woonzorgcentra, 1 serviceflatgebouw en 1 kinderdagverblijf uitbaat, voornamelijk in Vlaams-Brabant, Oost-Vlaanderen en Antwerpen. Soprim@ stelt ongeveer 750 medewerkers tewerk en is een toonaangevende speler in het beheer van woonzorgcentra waarin ze opereert vanuit een social profitfilosofie. Aedifica heeft, samen met haar dochtervennootschap Aedifica Invest, alle aandelen van de vennootschappen Soprim@Immo NV (ondertussen omgedoopt tot « Aedifica Invest WZC Rand 2011 », eigenaar van het serviceflatgebouw Klein Veldeken in Asse, de woonzorgcentra Koning Albert I in Dilbeek en Marie-Louise in Wemmel, de terreinen van het woonzorgcentrum Eyckenborch in Gooik evenals het voormalige kloostergebouw op de site Eyckenborch, en titularis van de aankoopoptie op de terreinen in Gooik met het oog op de uitbreiding van de site Eyckenborch en de aankoopoptie, die ondertussen werden uitgeoefend (zie sectie 2.1.4. hieronder), op het terrein in Wemmel voor de nieuwbouw van een woonzorgcentrum) en 't Bolwerk NV (eigenaar van het woonzorgcentrum Rietdijk in Vilvoorde) verworven. Deze operatie is door middel van de kredietlijnen van de bevak gefinancierd. De groep Soprim@ zet de exploitatie van alle woonzorgcentra en van het serviceflatgebouw verder via entiteiten die zij volledig controleert. De gebouwen, met inbegrip van de op te richten gebouwen, worden door Aedifica aan deze entiteiten ter beschikking gesteld via triple net erfpachtovereenkomsten met een duur van 27 jaar. Soprim@ heeft een aankoopoptie aan marktwaarde verworven die aan het einde van deze contracten kan gelicht worden. Het initiële huurrendement voor deze operatie bedraagt ongeveer 6 %. Aedifica heeft met deze operatie een tweede omvangrijke investering gerealiseerd na haar kapitaalverhoging in oktober 2010. Aedifica Invest WZC Rand 2011 en 't Bolwerk werden op 29 juni 2011 door Aedifica NV opgeslorpt.

- 8 april 2011 : 1 rustoord

Op 8 april 2011 heeft Aedifica de voorlopige oplevering van een nieuw rustoord in Hasselt gemeld. Dit project werd voor Aedifica uitgevoerd in het kader van een op 30 juni 2009 afgesloten principeakkoord. De totale capaciteit van het rustoord bedraagt vandaag 109 vergunde bedden, met een potentieel van 17 bijkomende bedden. De initiële aanschaffingswaarde bedraagt

11 miljoen €. Een aanpassing van de aanschaffingswaarde zou evenwel kunnen gebeuren indien bijkomende rustoordbedden vergund worden. Aedifica heeft het rustoord ter beschikking gesteld van de groep Armonea via een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar (+ optie tot verlenging in hoofde van de erfpachter). Deze erfpachtovereenkomst genereert een initieel nettohuurrendement van 6,3%. Armonea heeft een aankoopoptie aan marktwaarde verworven die aan het einde van de erfpacht kan gelicht worden. De acquisitie werd op 8 april 2011 gerealiseerd, enerzijds, door de aankoop in speciën van een deel van de aandelen van de vennootschap Project Group Hermibouw NV en, anderzijds, door de inbreng in natura van een deel van de aandelen van de vennootschap Project Group Hermibouw NV (voor een bedrag van 1,8 miljoen €) tegen 43.651 nieuwe aandelen Aedifica. Deze nieuwe aandelen zijn volledig volgestort, nominatief en zonder nominale waarde. Ze geven recht op een dividend vanaf 8 april 2011 en zullen op de beurs genoteerd worden na de afknipping van coupon nr 7, in oktober 2011. Project Group Hermibouw NV werd door Aedifica NV op 29 juni 2011 opgeslorpt.

– 13 mei 2011 : 1 appartementsgebouw

Op 13 mei 2011 heeft Aedifica de voorlopige oplevering gemeld van het gebouw Residentie de Gerlache in het complex Media Gardens, gelegen aan de Leuvensesteenweg in 1030 Brussel (Schaarbeek). Dit gebouw, dat uitstekend gelegen is halfweg tussen de Europese wijk en de NATO, werd voor Aedifica ontwikkeld door een dochtervennootschap van Atenor groep, m.n. IDM A NV, in het kader van een op 16 november 2007 afgesloten principeakkoord. Het gebouw bestaat uit 75 wooneenheden (studio's en appartementen met 1 tot 3 slaapkamers gaande van 42 m² tot 128 m²) verdeeld over 5 verdiepingen, 4 handelsruimten, een kantoorruimte voor een vrij beroep en 72 ondergrondse parkings, met een totale bebouwde, bovengrondse oppervlakte van ongeveer 6.794 m². Daarenboven werd dit gebouw gerealiseerd op basis van de meest recente normen inzake thermische isolatie en energieprestaties: het gebouw kwalificeert overigens als een laagenergie gebouw (K=31). De acquisitie werd op 13 mei 2011 gerealiseerd door de aankoop tegen betaling in speciën van de aandelen van de vennootschap IDM A NV, eigenaar van het gebouw. IDM A NV is op 29 juni 2011 gefusioneerd met Aedifica. De initiële aanschaffingswaarde van het gebouw bedraagt 14,1 miljoen €. Een aanpassing van deze aanschaffingswaarde

zal evenwel binnen 1 jaar plaatsvinden, in functie van de inflatie en het succes van de commercialisering. Gedurende een eerste periode van 9 maanden vanaf 13 mei 2011 zal Aedifica genieten van door de promotor gewaarborgde huurinkomsten.

2.1.3. Opleveringen van renovaties en uitbreidingen

Op 18 januari 2011 is de voorlopige oplevering van de laatste fase van de uitbreiding van het rustoord Mélopée (Brussel) toegekend. De uitbreidingswerken van dit rustoord zijn in de loop van het boekjaar 2009/2010 begonnen en een eerste fase werd reeds op 9 juli 2010 voorlopig opgeleverd. Deze uitbreidingen zijn in exploitatie genomen door de operator van het rustoord.

Verder werd de eerste fase van de renovatie van het appartementsgebouw Hoogstraat in Brussel in september 2010 opgeleverd.

Tenslotte heeft de voorlopige oplevering van de gebouwen Livorno 14 en Livorno 20-22 in verschillende fases tussen oktober en december 2010 plaatsgevonden. Het betreft de verbouwing van vroegere kantoorgebouwen van de ex-CBFA, die Aedifica in 2007 verworven heeft, tot 18 (gemeubelde) appartementen. Aedifica beschikt nu in de Livornostraat in Brussel over een complex van 5 gebouwen met gemeubelde appartementen (met in totaal 34 units). De commercialisering van deze gebouwen is zeer vlot gestart en loopt vóór op de vooruitzichten.

2.1.4. Lopende vastgoedprojecten

Het vastgoedverslag van dit jaarlijks financieel verslag bevat een tabel met de lopende projectontwikkelingen.

De werken zijn in uitvoering voor volgende projecten:

- Klooster Hotel (uitbreiding van het hotel) ;
- La Pairelle (uitbreiding van het rustoord) ;
- Hoogstraat (renovatie van een appartementsgebouw) ;
- Residentie Exclusiv (uitbreiding van het rustoord).

In de loop van het boekjaar werden de bouwwerken van de volgende projecten gestart :

- Citadelle de Dinant (ontwikkeling van het rustoord) ;
- De Edelweis (uitbreiding van het rustoord).

De volgende projecten zijn met succes afgerond (zie sectie 2.1.2. en 2.1.3.) :

- Gaerveld (rustoord) ;
- Résidence de Gerlache (appartementengebouw) ;
- Séniorie Mélopée (rustoord).

Op 18 april 2011 heeft Aedifica, in het kader van haar samenwerking met de groep Soprim@, de aankoopoptie uitgeoefend op de grond die zal dienen voor de bouw van een nieuw woonzorgcentrum in Wemmel. De authentieke aankoopakte werd op 23 juni 2011 verleden.

2.2. Operaties na de afsluiting dd. 30 juni 2011

Er werd geen enkele nieuwe investering of desinvestering uitgevoerd na de afsluitingsdatum van 30 juni 2011.

3. SYNTHESE VAN DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN PER 30 JUNI 2011

De hierna weergegeven commentaren en analyses verwijzen naar de geconsolideerde jaarrekening die in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen is.

3.1 Patrimonium op 30 juni 2011

Tijdens het boekjaar (1 juli 2010 – 30 juni 2011) is de portefeuille van vastgoedbeleggingen met 83 miljoen € uitgebreid, zodat de reële waarde van de portefeuille van 435 miljoen € gestegen is tot 518 miljoen € (in investeringswaarde van 447 miljoen € tot 532 miljoen €). Deze stijging is te danken aan de eerste acquisities na de kapitaalverhoging van 15 oktober 2010, aan de lopende projectontwikkelingen en aan de waardestijging van de vastgoedbeleggingen die sinds 1 januari 2010 waargenomen wordt.

Op 30 juni 2011 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica 118 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van 264.203 m², voornamelijk bestaande uit :

- 542 niet gemeubelde appartementen ;
- 272 gemeubelde appartementen ;
- 32 rustoorden met 2.999 rustoordbedden en 2 serviceflatgebouwen met 61 appartementen ;
- 6 hotels met 457 kamers.

Verdeeld per activiteitssector betekent dit (ten opzichte van de reële waarde van de portefeuille) :

- 52 % huisvesting voor senioren ;
- 36 % gebouwen met appartementen of gemengde gebouwen (26 % gebouwen met niet-gemeubelde appartementen en 10 % gebouwen met gemeubelde appartementen) ;
- 12 % hotels en andere gebouwen.

Geografisch is de portefeuille als volgt gespreid (ten opzichte van de reële waarde van de portefeuille) :

- 51 % in Brussel ;
- 33 % in Vlaanderen ;
- 16 % in Wallonië.

De bezettingsgraad (zie lexicon) van de portefeuille (met uitzondering van het segment van de gemeubelde appartementen) bedraagt 97,4 % op 30 juni 2011, een lichte stijging ten opzichte van de 96,9 % op 30 juni 2010. Bezettingsgraden op recordhoogte werden opgetekend tijdens de drie laatste kwartalen van het boekjaar.

De bezettingsgraad voor het gemeubelde deel van de portefeuille bedraagt 86,8 % over het boekjaar 2010/2011. Dit is een stijging ten opzichte van de bezettingsgraad van 79,3 % voor het boekjaar 2009/2010 onder invloed van de heropleving van de markt die sinds de lente van 2010 doorzet. Er zijn bezettingsgraden voor dit segment opgetekend boven de 80 % over de laatste drie kwartalen, en zelfs boven de 90 % over de laatste twee kwartalen.

De gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten van de hele portefeuille bedraagt 17 jaar, wat identiek is aan die op 30 juni 2010. Volgens de « Belgian REIT Overview » (elke maand door de Bank Degroof uitgegeven), staat Aedifica hiermee met voorsprong op de eerste plaats. Deze performantie is te verklaren door het hoge aandeel van lange termijnhuurcontracten (erfpachtovereenkomsten) in de portefeuille van Aedifica.

3.2 Geconsolideerde resultatenrekening

De geconsolideerde jaarrekening is in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen. In de volgende secties van dit geconsolideerd beheersverslag wordt de resultatenrekening in een analytische vorm, zoals die overigens voor de interne rapportering van Aedifica wordt aangewend, voorgesteld en geanalyseerd. De resultatenrekening dekt een periode van 12 maanden tussen 1 juli 2010 tot 30 juni 2011. De acquisities werden geboekt op datum van effectieve controleoverdracht. Deze operaties hebben bijgevolg een verschillende weerslag op de resultatenrekening, naargelang zij plaatsvonden bij de aanvang, tijdens of op het einde van de periode.

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van het boekjaar bedraagt 28,9 miljoen €. Dit is hoger dan de geconsolideerde omzet van 27,5 miljoen € van de vooruitzichten voor het boekjaar 2010/2011, die in de verrichtingsnota van de kapitaalverhoging van 15 oktober 2010 opgenomen zijn. Dit geldt overigens ook als de bijdrage van de niet gebudgetteerde acquisities die in de loop van het boekjaar gerealiseerd werden (0,3 miljoen €) niet in rekening wordt gebracht.

De geconsolideerde omzet (geconsolideerde huurinkomsten) van het boekjaar is tevens aanzienlijk hoger dan de omzet die gerealiseerd werd in het vorige boekjaar; dit is voornamelijk het resultaat van de - pro rata temporis - bijdrage van de investeringen van de laatste twee boekjaren, maar ook van de heropleving van de markt van de gemeubelde appartementen sinds de lente van 2010 (zie hierboven).

Na aftrek van de **met verhuur verbonden kosten** bedraagt het **nettohuurresultaat** 28,8 miljoen € (+24 % ten opzichte van 30 juni 2010). Dit cijfer moet vergeleken worden met de vooruitzichten van 27,4 miljoen € voor het boekjaar 2010/2011.

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 27,5 miljoen € (op 30 juni 2010 : 22,0 miljoen €). Dit resultaat verminderd met de andere directe kosten leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 24,6 miljoen € (op 30 juni 2010 : 19,4 miljoen €). Dit impliceert een operationele marge (zie lexicon) van 85 % (op 30 juni 2010 : 83 %).

Geconsolideerde resultatenrekening – analytisch schema (x 1 000 €)	30 juni 2011	30 juni 2010
Huurinkomsten	28 857	23 306
Met verhuur verbonden kosten	-36	-83
Nettohuurresultaat	28 821	23 223
Operationele kosten*	-7 129	-6 199
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	21 692	17 024
Exploitiemarge** %	75%	73%
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
Financieel resultaat vóór IAS 39	-9 523	-7 738
Belastingen	-80	-64
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	12 089	9 222
Aantal dividendrechten***	6 470 303	4 641 932
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (€/aandeel)	1,87	1,99
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	12 089	9 222
IAS 40 impact ****	8 825	-1 264
IAS 39 impact *****	4 407	-5 168
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	25 321	2 790
Noemer (IAS 33)	6 470 130	4 642 422
Nettoresultaat per aandeel (aandeel van de groep – IAS 33 – €/aandeel)	3,91	0,60

* Rubrieken IV tot XV van de resultatenrekening.

** Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het netto huurresultaat.

*** Berekend op basis van het pro rata temporis dividend van de aandelen die tijdens het boekjaar werden uitgegeven

**** Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

***** Variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 2,9 miljoen € (op 30 juni 2010 : 2,5 miljoen €) en rekening houdende met de andere operationele inkomsten en lasten, bedraagt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** 21,7 miljoen € (op 30 juni 2010 : 17,0 miljoen €), hetgeen een exploitatiemarge (zie lexicon) van 75 % impliceert (op 30 juni 2010 : 73 %). Deze marge is beter dan de vooruitzichten (74 %).

Rekening houdende met de netto-interestkosten van 4,9 miljoen € (reële kasstroom) die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten (die hieronder beschreven worden), bedragen de reële interestlasten van de bevak 9,1 miljoen € (30 juni 2010 : 7,6 miljoen €). De effectieve gemiddelde interestvoet (4,6 % vóór activering van de intercalaire interesten op de projectenontwikkelingen) is licht gestegen ten opzichte van de gemiddelde interestvoet van het vorige boekjaar (4,2 %). Deze effectieve gemiddelde interestvoet is echter licht lager dan de effectieve gemiddelde interestvoet opgenomen in de vooruitzichten (4,7 %). Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten en met uitsluiting van de netto-impact van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten aan hun reële waarde (deze impact, die geen kasstroom is, wordt volgens de norm IAS 39 geboekt en maakt geen deel uit van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financiële resultaat vóór IAS 39** tot een nettolast van 9,5 miljoen € (op 30 juni 2010 : 7,7 miljoen €).

In overeenstemming met het bijzondere belastingstelsel van de vastgoedbevaks omvatten de **belastingen** (ten bedrage van 80 k€; 30 juni 2010 : 64 k€) voornamelijk de belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica.

Het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 bedraagt 12,1 miljoen € (30 juni 2010 : 9,2 miljoen €), hetzij 1,87 € per aandeel (30 juni 2010 : 1,99 € per aandeel). De daling van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel is te wijten aan het verwateringseffect dat het gevolg is van de kapitaalverhoging van 15 oktober 2010. Het resultaat (zowel globaal als per aandeel) is aanzienlijk hoger dan de vooruitzichten 2010/2011 (10,6 miljoen € of 1,63 € per aandeel), dankzij de voortreffelijke omzet en het beheer van de operationele en financiële kosten.

De resultatenrekening telt bovendien twee elementen die geen kasstroom zijn (m.a.w. non cash) en die fluctueren in

functie van externe marktparameters die een sterke volatiliteit van boekjaar tot boekjaar kunnen kennen. Het betreft de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (in de boekhouding opgenomen volgens de norm IAS 40) en de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (in de boekhouding opgenomen volgens de norm IAS 39):

- Over het volledige boekjaar bedraagt de **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie** (wat overeenstemt met het saldo van positieve en negatieve variaties in reële waarde tussen die op 30 juni 2010 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen en de reële waarde die door de experts geschat werd op 30 juni 2011), die in het resultaat opgenomen is, +1,78 % , of +8,8 miljoen € (30 juni 2010 : -0,28 % of -1,2 miljoen €). Een variatie in reële waarde van +10 k€ werd opgetekend voor de projectontwikkelingen (-0,1 miljoen € voor het vorige boekjaar). De gecombineerde variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en van de projectontwikkelingen toont dus een belangrijke stijging van 8,8 miljoen € (tegen -1,3 miljoen € vorig boekjaar).
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica zeer voorzichtige indekkingen (« cash flow hedges ») genomen waarbij op lange termijn de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet (indekkingen op lange termijn laten toe het renterisico op de financiering van investeringen die inkomsten op lange termijn genereren, zoals erfpachten, te verminderen; ter herinnering, de gemiddelde duur van de huurovereenkomsten bedraagt 17 jaar). De dekkingsinstrumenten zijn ofwel derivaten (interest rate swaps of « IRS », opgenomen in de activa van de balans voor een reële waarde van 0,2 miljoen € en in de passiva voor 5,1 miljoen €) die aan de strikte voorwaarden van de IAS 39 norm voldoen, ofwel derivaten (multi-callable interest rate swaps of « multi-callable IRS », opgenomen in de passiva van de balans voor een reële waarde van 8,1 miljoen €) die aan deze voorwaarden niet voldoen maar die toch bijdragen tot de economische dekking van het renterisico. De som van de passieve reële waarde van de "IRS" en de « multi-callable IRS » bedraagt 13,2 miljoen € (dit wordt vermeld op lijn I.C. van de passiefzijde van de geconsolideerde balans) en de actieve reële waarde van 0,2 miljoen € wordt vermeld op lijn I.F. van de actiefzijde van de geconsolideerde balans. Naargelang

het type instrument wordt de **IAS 39 impact** (variatie van de reële waarde) tussen 30 juni 2010 en 30 juni 2011 ofwel opgenomen in de resultatenrekening (+4,4 miljoen €) ofwel rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen (+4,5 miljoen €, zoals blijkt uit het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen). Deze variaties zijn de strikt boekhoudkundige (volgens de norm IAS 39) en niet-monetaire (dwz non cash) vertaling op een specifieke datum (30 juni 2011) van de evolutie van de marktparameters.

Rekening houdend met de niet-monetaire elementen die hierboven vermeld zijn, bedraagt het **nettoresultaat (aandeel van de groep)** 25,3 miljoen € (30 juni 2010 : 2,8 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel (basic earnings per share zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 3,91 € (30 juni 2010 : 0,60 €).

Het **statutaire gecorrigeerde resultaat**, zoals gedefinieerd in de bijlage van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks, bedraagt 12,6 miljoen € (30 juni 2010 : 9,8 miljoen €). Rekening houdend met het recht op een pro rata temporis dividend van de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar betekent dit een bedrag van 1,94 € per aandeel (30 juni 2010 : 2,08 € per aandeel). De daling van het gecorrigeerde resultaat per aandeel is te wijten aan het verwateringseffect dat het gevolg is van de kapitaalverhoging van 15 oktober 2010.

3.3 Geconsolideerde balans

Op 30 juni 2011 bestaan de **activa op de balans** van Aedifica

voor 98 % uit **vastgoedbeleggingen** (30 juni 2010 : 98 %). Deze vertegenwoordigen een bedrag van 518 miljoen € (30 juni 2010 : 435 miljoen €). Deze rubriek omvat :

- De vastgoedbeleggingen in exploitatie (30 juni 2011 : 504 miljoen €; 30 juni 2010 : 423 miljoen €). De nettostijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie wordt ten bedrage van 65 miljoen € verklaard door de investeringsoperaties (zie sectie 2 hierboven), voor 5 miljoen € door voltooide projectontwikkelingen (zie sectie 2 hierboven) en voor 9 miljoen € door de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie in het patrimonium;
- De projectontwikkelingen (30 juni 2011 : 14 miljoen €; 30 juni 2010 : 11 miljoen €) betreffen voornamelijk de vastgoedinvesteringen in uitvoering (bouw of renovaties) (zie sectie 2 hierboven). Deze maken deel uit van een meerjarig investeringsbudget van 124 miljoen € dat loopt tot 2015 (zoals in sectie 2.2.2 van het vastgoedverslag hieronder weergegeven).

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen overtreft op aanzienlijke wijze de doelstelling van 499 miljoen € vermeld in de verrichtingsnota van de kapitaalverhoging van 15 oktober 2010.

De « **andere activa opgenomen in de schuldratio** » vertegenwoordigen 2 % van het totaal van de balans (30 juni 2010 : 2 %). De stijging van 3 miljoen € sinds 30 juni 2010 wordt voornamelijk verklaard door vorderingen op de fiscus ten bedrage van 3 miljoen € die voortvloeien uit de fusies van 29 juni 2011.

Geconsolideerde balans (x 1 000 €)	30 juni 2011	30 juni 2010
Vastgoedbeleggingen (reële waarde)	518 101	434 692
Andere activa opgenomen in de schuldratio	12 526	9 068
Andere activa	245	0
Totaal activa	530 872	443 760
Eigen vermogen		
Vóór IAS 39 impact	286 897	202 598
Impact IAS 39*	-12 928	-21 838
Eigen vermogen	273 969	180 760
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	241 218	239 359
Andere verplichtingen	15 685	23 641
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	530 872	443 760
Schuldratio (%)	45%	54%

* Reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

Sinds de oprichting van Aedifica is haar kapitaal geëvolueerd ingevolge diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.) en de kapitaalverhoging van oktober 2010. Het kapitaal bedraagt 181 miljoen € op 30 juni 2011 (30 juni 2010 : 128 miljoen €). Het eigen vermogen (of nettoactiva), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt :

- 287 miljoen € vóór IAS 39 impact, een stijging ten opzichte van 30 juni 2010 (203 miljoen €), voornamelijk onder invloed van de kapitaalverhoging van oktober 2010, of
- 274 miljoen € na IAS 39 impact (30 juni 2010 : 181 miljoen €).

Op 30 juni 2011 bedragen de **schulden en passiva die in de schuldratio** (zoals gedefinieerd door het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks) opgenomen worden 241 miljoen € (30 juni 2010 239 miljoen €), waarvan 232 miljoen € (30 juni 2010 : 230 miljoen €) het bedrag betreft dat effectief getrokken is op de kredietlijnen van de bevak, die in totaal 272 miljoen € bedragen. De schuldratio van Aedifica bedraagt dus 45 % op geconsolideerd niveau (30 juni 2010 : 54 %) en 45 % op statutaire niveau (30 juni 2010 : 54 %). Gezien de maximaal toegelaten schuldratio voor de vastgoedbevaks 65% van de totale activa bedraagt, beschikt Aedifica heden nog over een geconsolideerde schuldcapaciteit van 104 miljoen € bij constante activa (dwz zonder groei van de vastgoedportefeuille) en van 296 miljoen € bij variable activa (dwz met groei van de vastgoedportefeuille). Omgekeerd zou de huidige balansstructuur, indien alle andere parameters gelijk blijven, een vermindering van de

reële waarde van de gebouwen met 31 % kunnen absorberen alvorens de maximale schuldratio te bereiken. Ten opzichte van de bankcovenants waartoe Aedifica zich heeft verbonden en waarbij de schuldratio tot 60% beperkt wordt bedragen die drie hiervoor vermelde drempels 77 miljoen € bij constante activa, 193 miljoen € bij variable activa en -25 %.

De **andere passiva** van 16 miljoen € (2010 : 24 miljoen €) vertegenwoordigen voornamelijk de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (30 juni 2011 : 13 miljoen €; 30 juni 2010 : 22 miljoen €).

Onderstaande tabel toont de evolutie van de **nettoactiefwaarde per aandeel**.

Vóór de niet monetaire (dwz. non cash) impact van de toepassing van de norm IAS 39 en na uitbetaling van het dividend 2009/2010 in oktober 2010¹, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 40,47 € op 30 juni 2011 (38,59 € per aandeel op 30 juni 2010).

¹ Ter herinnering, de IFRS normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 35,93 € per aandeel op 30 juni 2010 omvatte derhalve nog het dividend dat in oktober 2009 werd uitgekeerd en moet bijgevolg vermindert worden met 1,68 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2010 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2011. Dit bedrag stemt overeen met het totaal bedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 8,4 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2010 (5.031.350). Dit bedrag is lager dan het bedrag van coupon nr.5 ten bedrage van 1,82 € per aandeel (gezien sommige aandelen slechts recht hadden op een dividend pro rata temporis).

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	30 juni 2011	30 juni 2010
Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		
Nettoactief na aftrek van het dividend 2009/2010, vóór IAS 39	40,47	38,59
Dividend 2009/2010 betaald in oktober 2010	0,00	1,68
IAS 39 impact	-1,82	-4,34
Nettoactiva op basis van de reële waarde	38,65	35,93
Op basis van de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen		
Nettoactief na aftrek van het dividend 2009/2010, vóór IAS 39	42,44	40,94
Dividend 2009/2010 betaald in oktober 2010	0,00	1,68
IAS 39 impact	-1,82	-4,34
Nettoactiva op basis van de investeringswaarde	40,62	38,28
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	7 089 195	5 031 350

3.4 Geconsolideerde kasstroomtabel

De geconsolideerde kasstroomtabel, die in de geconsolideerde jaarrekening in bijlage wordt voorgesteld, toont totale kasstromen ten bedrage van +0,1 miljoen € (30 juni 2010 : -0,1 miljoen €), die voortvloeien uit de netto operationele stromen van 21,9 miljoen € (30 juni 2010 : 19,0 miljoen €), de netto-investeringsstromen van -32,1 miljoen € (30 juni 2010 : -30,6 miljoen €) en de nettofinancieringsstromen van 10,3 miljoen € (30 juni 2010 : 11,6 miljoen €).

3.5 Sectorale informatie

3.5.1 Residentiële of gemengde gebouwen

De huurinkomsten van deze sector bedragen 6,4 miljoen € (30 juni 2010 : 6,3 miljoen €) of 22% van de totale huurinkomsten van Aedifica. Na aftrek van de kosten die rechtstreeks verband houden met deze activiteit bedraagt het exploitatieresultaat van de gebouwen 4,9 miljoen € (30 juni 2010 : 4,8 miljoen €). De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die aan deze sector worden toegerekend, in overeenstemming met de IFRS 8 norm, bedraagt 132 miljoen € (30 juni 2010 : 113 miljoen €), hetzij 26 % van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Aedifica.

3.5.2 Gebouwen met gemeubelde appartementen

De huurinkomsten van deze sector bedragen 5,2 miljoen € (30 juni 2010 : 4,2 miljoen €) of 18% van de totale huurinkomsten van Aedifica. Na aftrek van de kosten die rechtstreeks verband houden met deze activiteit bedraagt het exploitatieresultaat van de gebouwen 2,7 miljoen € (30 juni 2010 : 1,8 miljoen €). De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die aan deze sector worden toegerekend, in overeenstemming met de IFRS 8 norm, bedraagt 52 miljoen € (30 juni 2010 : 47 miljoen €), hetzij 10 % van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Aedifica.

3.5.3 Huisvesting voor senioren

De huurinkomsten van deze sector bedragen 13,5 miljoen € (30 juni 2010 : 10,6 miljoen €) of 47 % van de totale huurinkomsten van Aedifica. Vermits het triple net (zie lexicon) huurovereenkomsten betreft, is het exploitatieresultaat van de gebouwen identiek aan het nettohuurresultaat. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die aan deze sector worden toegerekend, in overeenstemming met de IFRS 8 norm, bedraagt 260 miljoen € (30 juni 2010 : 205 miljoen €), hetzij

52 % van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Aedifica.

3.5.4 Hotels en andere

De huurinkomsten van deze sector bedragen 3,8 miljoen € (30 juni 2010 : 2,4 miljoen €) of 13 % van de totale huurinkomsten van Aedifica. Na aftrek van de kosten die rechtstreeks verband houden met deze activiteit bedraagt het exploitatieresultaat van de gebouwen 3,7 miljoen € (30 juni 2010 : 2,4 miljoen €). De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die aan deze sector worden toegerekend, in overeenstemming met de IFRS 8 norm, bedraagt 59 miljoen € (30 juni 2010 : 58 miljoen €), hetzij 12 % van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Aedifica.

4. BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

De raad van bestuur stelt aan de gewone algemene vergadering van de aandeelhouders van 11 oktober 2011 voor om de jaarrekening per 30 juni 2011 van Aedifica NV goed te keuren (waarvan een samenvatting wordt verstrekt in het hoofdstuk "Verkorte statutaire jaarrekening" van het huidige jaarlijks financieel verslag) evenals een uit te keren brutodividend van 1,82 € per aandeel (als volgens verdeeld : coupon nr.6 : 0,53 € ; coupon nr.7 : 1,29 €), wat een pay-out ratio van 94 % en een rendement van 4,76 % vertegenwoordigt ten opzichte van de TERP (theoretische prijs ex-inschrijvingsrechten, ex-dividendrecht 2009/2010 en ex-dividendrecht pro rata temporis 2010/2011, hetzij 38,20 €, zoals berekend in de verrichtingsnota van de kapitaalverhoging van 15 oktober 2010). Dit dividendrendement is dus hoger dan het rendement van 4,25 % ten opzichte van de TERP zoals voorgesteld tijdens de kapitaalverhoging van 15 oktober 2010.

Er wordt geen roerende voorheffing ingehouden. De raad van bestuur stelt voor het recht op dividend voor het boekjaar 2010/2011 voor de eigen aandelen die Aedifica NV nog bezit, in te trekken.

De volgende tabel geeft de bestemming weer van het statutaire resultaat van het boekjaar 2010/2011 op basis van het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2011, rekening houdend met

de ermee verbonden rechten en met uitsluiting van de 1.720 eigen aandelen die Aedifica NV bezit.

Deze tabel bevat wijzigingen met betrekking tot vorige boekjaren die nodig zijn om de voorstelling van de reserves in overeenstemming met het Koninklijk besluit van 7 december 2010 te brengen. De som van deze wijzigingen en overdrachten van de andere reserves is nihil en heeft dus geen invloed op het totale bedrag van het eigen vermogen.

Het voorgestelde dividend stemt overeen met artikel 27 van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot

de vastgoedbevaks, vermits het bedrag ervan hoger is dan het vereiste minimum van 80 % van het gecorrigeerde resultaat verminderd met de daling van de schuldenlast in de loop van het boekjaar zoals blijkt uit de statutaire jaarrekening.

Het voorgestelde dividend zal, na goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders, betaalbaar zijn vanaf 18 oktober 2011, tegen afgifte van de coupon nr. 6 en 7 met betrekking tot het boekjaar 2010/2011 voor de aandelen aan toonder. Voor de aandelen op naam zal het dividend via bankoverschrijving worden gestort vanaf dezelfde datum.

Voorgestelde verwerking (in €)	2010/2011	2009/2010
A. Nettoresultaat	25 385	2 792
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)		
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve of negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)		
- boekjaar	8 825	-1 264
- vorige boekjaren	62 187	0
- realisatie vastgoed	0	0
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	0	0
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		
- boekjaar	0	-301
- vorige boekjaren	-5 050	0
4. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)		
- boekjaar	204	0
- vorige boekjaren	0	0
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		
- boekjaar	0	-4 868
- vorige boekjaren	-12 285	0
6. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)		
- boekjaar	4 203	0
- vorige boekjaren	0	0
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	0	0
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	0	0
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	0	0
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	-44 851	0
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	-4 698	0
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 27, § 1er, lid 1	10 064	7 709
D. Vergoeding voor het kapitaal, -andere dan C	1 712	739
E. Over te dragen resultaat	5 076	775

5. VOORNAAMSTE RISICO'S (MET UITSLUITING VAN DEZE VERBONDEN AAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN)

Aedifica oefent haar activiteit uit in een omgeving die voortdurend in evolutie is en die dus bepaalde risico's met zich meebrengt. De concretisering van deze risico's kan een ongunstige invloed hebben op de vennootschap, haar activiteit, haar perspectieven, haar financiële situatie of haar resultaten. Met deze risico's moet dus in het kader van een investeringsbeslissing rekening gehouden worden.

Aedifica stelt zich als doel om deze risico's zo goed mogelijk te beheren om stabiele en terugkerende huurinkomsten te genereren, alsook een potentieel van meerwaarden op te bouwen.

De voornaamste risicofactoren (die het voorwerp uitmaken van een aparte sectie van het jaarlijks financieel verslag, maar die in uitvoering van artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen hier samengevat worden) waarmee Aedifica geconfronteerd wordt, maken het voorwerp uit van een regelmatige opvolging, zowel door het management als door de raad van bestuur, die terzake een voorzichtig beleid hebben uitgestippeld en die het, indien nodig, regelmatig zullen blijven aanpassen.

De volgende risico's worden in detail behandeld in de afdeling "Risicofactoren" van het jaarlijks financieel verslag : marktrisico's (economisch risico, risico van de vastgoedmarkt, inflatierisico, risico van concentratie van de operatoren in het segment van de huisvesting voor senioren), risico's gekoppeld aan de vastgoedportefeuille van Aedifica (huurprijzen, beheer, kwaliteit en valorisatie van de gebouwen, onteigening, fusie-, splitsing- of overnameverrichtingen), reglementaire risico's. De risico's gekoppeld aan de financiële instrumenten worden in het volgende punt beschreven.

6. GEBRUIK VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

Het gebruik van financiële instrumenten (die het voorwerp zijn van de sectie « financiële risico's » binnen de sectie « risicofactoren » van dit jaarlijks financieel verslag) wordt in toelichting 44 van de geconsolideerde jaarrekening gedetailleerd. De volgende elementen worden er voorgesteld: schuldstructuur; liquiditeitsrisico; renterisico; risico verbonden aan de bancaire tegenpartij; wisselrisico; risico van financiële budgettering en planning.

7. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

De transacties met verbonden partijen zoals bepaald door de IAS 24 norm en het Wetboek van vennootschappen zijn het voorwerp van de toelichting 48 van de geconsolideerde jaarrekening in bijlage. Deze transacties omvatten de bezoldiging van de bestuurders en van de effectieve leiders van Aedifica.

Sommige transacties vielen tevens in het toepassingsgebied van artikel 24 van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 (namelijk de transacties met de depothoudende bank met uitzondering van de gevallen uitdrukkelijk bedoeld in artikel 25 van hetzelfde KB, zoals bijvoorbeeld het depot van roerende waarden of liquiditeiten bij de depothoudende bank). In de loop van het boekjaar 2010/2011 werden er geen transacties uitgevoerd die buiten het kader van normale commerciële relaties tussen Aedifica en haar gewoonlijke dienstverleners (zoals de depothoudende bank) vallen. Sommige transacties vallen voortaan in het toepassingsgebied van artikel 18 van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 (behalve voor de gevallen expliciet vermeld in artikel 19 van hetzelfde koninklijk besluit). In de loop van het boekjaar 2010/2011 werden er geen transacties uitgevoerd die in dit artikel bedoeld worden, die buiten het kader van normale commerciële relaties tussen Aedifica en haar gewoonlijke dienstverleners vallen.

Ter informatie, Bank Degroof (depothoudende bank van de bevak tot 7 januari 2011, datum van inwerkingtreding van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 dat de verplichting om een depothoudende bank aan te wijzen, heeft opgeheven) is :

- in de herfinanciering van 23 juli 2010 als « arranger » tussengekomen, en zal verder als "agent" tussenkomen over de volledige duurtijd van het krediet. In deze hoedanigheid heeft ze een eenmalige "set-up fee" genoten die berekend is op basis van het totale bedrag van de kredietlijn, en van een "agent fee" die driemaandelijks geheven wordt op het opgenomen deel van het krediet. Bovendien beschikt Bank Degroof, in haar hoedanigheid van kredietverlener, over dezelfde vergoeding als de drie andere banken, in verhouding tot haar participatie in de financiering van de bevak. Het niveau van de vergoedingen van de vier banken is marktconform.
- in de kapitaalverhoging van 15 oktober 2010 als « Joint Lead Manager » naast twee andere banken via een « Underwriting Agreement » tussengekomen. In deze hoedanigheid heeft ze een marktconforme bezoldiging genoten die in de verrichtingsnota van 22 september 2010 vermeld wordt.

8. PARTICIPATIES

Aedifica NV heeft op 30 juni 2011 twee vaste dochtervennootschappen in België. Aedifica Invest NV is voor 100 % het bezit van Aedifica NV (deels via Aedifica Invest Brugge NV). Deze dochtervennootschap werd opgericht om het nemen van participaties in andere vennootschappen gemakkelijker te maken en om tijdelijk effecten aan te houden. Aedifica Invest Brugge NV is voor 100 % in het bezit van Aedifica NV (deels via Aedifica Invest NV) en is titularis van de naakte eigendom van de uitbreiding van het hotel Martin's Brugge.

9. ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

Aedifica heeft geen onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten zoals bedoeld in de artikelen 96 en 119 van het Wetboek van Vennootschappen.

10. EIGEN AANDELEN

Aedifica past de IFRS-normen toe zowel voor het opstellen van haar geconsolideerde jaarrekening als voor haar statutaire rekeningen. In overeenstemming met de IAS 32 norm worden de eigen aandelen van Aedifica in mindering gebracht van het eigen vermogen. Het artikel 623 van het Wetboek van Vennootschappen voorziet echter de opname van de eigen aandelen op de actiefzijde van de balans en de vorming van een onbeschikbare reserve. Bij gebrek aan de vorming van een dergelijke reserve legt het Wetboek van Vennootschappen een kapitaalvermindering op door de algemene vergadering die uiterlijk voor de afsluiting van het lopende boekjaar wordt bijeengeroepen. De vennootschap heeft dus tijdens een vorig boekjaar een onbeschikbare reserve voor eigen aandelen gevormd (door onttrekking aan de beschikbare reserves). Op 30 juni 2011 bezat de groep Aedifica 1.720 eigen aandelen, namelijk 0,02 % van het kapitaal.

11. VOORUITZICHTEN VOOR 2011/2012

De hierna vermelde vooruitzichten werden opgesteld door de raad van bestuur in het kader van het opmaken van het budget voor het boekjaar 2011/2012 op vergelijkbare basis met de historische financiële informatie.

11.1 Hypotheses

11.1.1 Externe factoren

- a) Indexatiepercentage van de huurprijzen en lasten : in overeenstemming met de maandelijkse vooruitzichten van het Planbureau die op 5 juli 2011 opgesteld zijn, gemiddeld 2,7% over het boekjaar ;
- b) Vastgoedbeleggingen : gewaardeerd aan reële waarde op basis van een groeipercentage van 1 % per jaar ;
- c) Gemiddelde rentevoet, voor activering van de intercalaire interesten : 4,6%.

11.1.2 Interne factoren

- a) Huurgelden : De huurgelden zijn op de thans geïnde huren gebaseerd en houden rekening met de indexatie.

Met huurderiving, de huurlasten voor de onverhuurde ruimtes alsook makelaarscommissies op het ogenblik van de wederverhuur wordt er eveneens rekening gehouden in de vooruitzichten. De huurinkomsten van de gemeubelde appartementen zijn gebaseerd op schattingen van de tarieven en de bezettingsgraad van de verschillende gebouwen met gemeubelde appartementen.

b) Onroerende lasten : De hypothesen betreffende de onroerende lasten hebben betrekking op : de kosten van intern en extern vastgoedbeheer (syndicus, conciërge, enz.) ; de onderhouds- en renovatiekosten ; de belastingen en de onroerende voorheffing ; de verzekeringen.

c) Kosten van beheer van de vastgoedbevak : In deze vooruitzichten worden de personeelskosten, de administratieve kosten en de kosten die rechtstreeks gekoppeld zijn aan de notering van de aandelen van de vennootschap geïntegreerd.

d) Investeringsbudget : De voorziene investeringen voor het volgend boekjaar voor een bedrag van 41 miljoen € worden in speciën betaald. Het betreft voornamelijk de betalingen voor de ontwikkelingsprojecten (zie sectie 2.2.2. van het vastgoedverslag van het jaarlijks financieel verslag).

e) Financiële hypothesen :

- Gemiddelde thesaurie van 1 miljoen €.
- Het model laat de controle toe van een schuldratio van maximum 65 % ten opzichte van de waarde van de activa.
- De schommelingen van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de financiële schuld (IAS 39) werden niet verwerkt in het model omdat ze geen invloed hebben op het resultaat exclusief IAS 39 en IAS 40, en ze niet te parametriseren zijn.

11.2 Vooruitzichten

De raad van bestuur blijft met zeer grote aandacht de evolutie van de economische en financiële context volgen, alsook de eventuele invloeden ervan op de activiteiten van de vennootschap. De voornaamste troeven van Aedifica zijn de volgende:

- De diversificatie van haar investeringen laat Aedifica toe zich aan te passen aan de opportuniteiten van de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur. Dankzij haar investeringen in huisvesting voor senioren en hotels geniet ze van geïndexeerde lange termijn huurinkomsten die hoge nettorendementen genereren. De gemiddelde residuele duur van al haar huurovereenkomsten bedraagt

17 jaar, wat Aedifica een zeer goed zicht geeft op haar toekomstige inkomsten.

- De externe financiering van de vastgoedportefeuille is voornamelijk verzekerd door kredietlijnen die tot in 2013 lopen. Op datum van dit jaarverslag zijn de opgenomen schulden op die kredietlijnen voor 82 % ingedekt door indekkingsinstrumenten (interest rate swaps of caps).
- Met een schuldgraad van ongeveer 45 % (ver onder het wettelijke maximum van 65% dat aan vastgoedbevaks opgelegd wordt) na de kapitaalverhoging die succesvol is afgerond op 15 oktober 2010, geniet Aedifica van een uitstekende solvabiliteit. Deze solvabiliteit wordt ondersteund door de positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de bevak sinds januari 2010. Aedifica beschikt dus over een balansstructuur die haar zal toelaten om de projecten en renovaties (ongeveer 110 miljoen €) waartoe ze zich heeft verbonden, uit te voeren.

Rekening houdend met het voorgaande en met de hypothesen hierboven (zie sectie 11.1), voorziet de raad van bestuur voor het boekjaar 2011/2012, op basis van de voorziene samenstelling van de vastgoedportefeuille en behoudens onvoorziene gebeurtenissen, de realisatie van een huuromzet ten bedrage van 32,3 miljoen €. Dit zou leiden tot een resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 van 13,3 miljoen €, of van 1,88 € per aandeel, wat een dividenduitkering mogelijk zou maken die identiek is aan het voorgestelde dividend voor het boekjaar 2010/2011, zijnde 1,82 € per aandeel. De (statutaire) beschikbare reserves die berekend worden in overeenstemming met het artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen en het Koninklijk besluit van 7 december 2010 zouden 5,4 miljoen € bedragen.

11.3 Belangrijke opmerking betreffende de vooruitzichten

De vooruitzichten hierboven zijn projecties waarvan de effectieve verwezenlijking onder meer afhangt van de evolutie van de vastgoed- en de financiële markt. Zij houden geen verbintenis in hoofde van de vennootschap in en maken niet het voorwerp uit van een revisorale controle. De commissaris, de Heer Dirk Smets, vennoot van BST Bedrijfsrevisoren BBVBA, heeft echter het volgende rapport afgeleverd (dit rapport wordt getrouwd weer gegeven en, voor zover Aedifica er kennis

van heeft, is geen enkel feit weggelaten dat de weergegeven informatie bedrieglijk of misleidend zou maken) :

« In onze hoedanigheid van commissaris en in uitvoering van de verordening (EG) nr 809/2004 van de Europese Commissie dd. 29 april 2004, hebben we huidig verslag opgesteld met betrekking tot de vooruitzichten op het vlak van de geconsolideerde balans en de resultatenrekening van de vennootschap zoals opgenomen onder punt 11.2 van het jaarverslag dat door de Raad van Bestuur op 2 september 2011 werd goedgekeurd. De hypothesen opgenomen in het hoofdstuk 11.1 leiden tot de volgende vooruitzichten inzake de te bestemmen winst :

Datum: 30/06/2012

Resultaat met abstractie van toepassing van IAS 39 en IAS 40: 13.330 KEUR

Deze vooruitzichten en de betekenisvolle hypothesen die aan de grondslag liggen van deze vooruitzichten werden opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur van de vennootschap en met toepassing van de bepalingen van de verordening (EG) nr 809/2004 met betrekking tot de vooruitzichten. Het behoort tot onze taak ons uit te spreken over deze vooruitzichten in de bewoordingen geformuleerd in de bijlage I, punt 13.2 van de verordening (EG) nr. 809/2004. We hebben onze werkzaamheden uitgevoerd overeenkomstig de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren.

Deze werkzaamheden omvatten een evaluatie van de procedures die het leidinggevend orgaan heeft uitgewerkt om de vooruitzichten op te stellen alsook een reeks verificaties om ons te vergewissen dat de toegepaste boekhoudkundige methodes coherent zijn met deze welke werden gehanteerd bij het opstellen van de financiële staten per 30 juni 2011. In dit verband verwijzen we naar onze verklaring zonder voorbehoud van 2 september 2011 met betrekking tot de geconsolideerde rekeningen van de vennootschap per 30 juni 2011. Onze werkzaamheden bestonden eveneens uit het verzamelen van de gegevens en de toelichtingen, welke we nuttig achtten om een redelijke zekerheid te verwerven dat de vooruitzichten op gepaste wijze werden opgesteld en dit op basis van de eerder aangehaalde hypothesen. Wij brengen in herinnering dat het hier gaat om vooruitzichten die door hun aard dus een onzeker karakter hebben. De verwezenlijking ervan kan dus soms in belangrijke mate van de aanvankelijk vooropgestelde vooruitzichten afwijken. Overeenkomstig

het artikel 20 van het Koninklijk Besluit van 10 januari 1994 kunnen we ons niet uitspreken over de probaliteit dat deze vooruitzichten effectief zullen worden verwezenlijkt. Naar ons oordeel werden deze financiële vooruitzichten naar behoren opgesteld en zijn de beginselen op basis waarvan zij werden opgesteld in overeenstemming met de boekhoudkundige methodes toegepast door de vennootschap.

Opgesteld te Elsene (1050 Brussel) op 2 september 2011.

Dirk SMETS, Bedrijfsrevisor, Vennoot van BST Bedrijfsrevisoren, B.B.V.B.A. van Bedrijfsrevisoren. »

12. BELANGENCONFLICTEN

Eén geval van belangenconflicten heeft zich voorgedaan in de loop van het boekjaar, en wordt hieronder verduidelijkt.

Raad van bestuur van 3 september 2010 : variabele vergoeding van het management

De Heer Pierre Iserbyt, voorzitter van het benoemings- en bezoldigingscomité, informeert de raad van bestuur dat twee vergaderingen van het comité op 5 juli en 11 augustus 2010 hebben plaatsgevonden, om de variabele vergoeding van het uitvoerend management voor het vorige, lopende en volgende boekjaar te bepalen. In toepassing van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen melden de Heer Jean Kotarakos en de Heer Stefaan Gielens dat ze een belang van vermogensrechtelijke aard hebben dat strijdig is met het bedrijf en zullen ze de commissaris op de hoogte brengen, en verlaten ze de vergadering. De Heer Pierre Iserbyt, brengt verslag uit aan de raad over de beraadslagingen van het comité dat voorstelt om de bruto variabele vergoeding voor de leden van het uitvoerend management als volgt te bepalen : Rekening houdend met het resultaat van het boekjaar 2009/2010, de globale waardering van de prestaties van de CEO en de CFO en de moeilijke huidige economische conjunctuur, werd er beslist om de variabele bezoldiging van het management met betrekking tot het boekjaar 2009/2010 te beperken tot 90% van het maximaal voorziene bedrag (30% van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan), zijnde 65.856 € voor de CEO en 42.484 € voor de CFO. De variabele bezoldiging voor het boekjaar 2010/2011 zal (afhankelijk van de goedkeuring door de raad)

bestaan uit een individuele (bruto) bonus ten bedrage van maximaal 25% van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan. De bepaling van de effectieve bedragen zal het voorwerp uitmaken van een globale waardering door de raad van bestuur die, onder andere, rekening zal houden met het succes van de overwogen kapitaalverhoging in speciën via openbaar bod tot inschrijving op nieuwe aandelen tijdens het boekjaar 2010/2011, de waardering van de aanwending van de nieuwe middelen die voortkomen uit de kapitaalverhoging en van de operationele prestaties van het vastgoedpatrimonium van de bevak. Voor het boekjaar 2011/2012 wordt het maximale bedrag van de variabele vergoeding (afhankelijk van de goedkeuring door de raad van bestuur) vastgelegd op 30% van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan. Het exacte bedrag zal bepaald worden op basis van toekenningscriteria die later vastgelegd zullen worden. De Raad keurt de voorstellen van het comité goed. De Heer Jean Kotarakos en de Heer Stefaan Gielens vervoegen opnieuw de vergadering en nemen kennis van de beslissing van de Raad.

13. KAPITAALVERHOGINGEN IN HET KADER VAN HET TOEGESTANE KAPITAAL

In toepassing van het artikel 608 van het Wetboek van Vennootschappen verstrekt de raad van bestuur hieronder een uiteenzetting inzake de door de raad van bestuur besliste kapitaalverhogingen in de loop van het boekjaar en, desgevallend, een passende toelichting met betrekking tot de voorwaarden en de werkelijke gevolgen van deze kapitaalverhogingen naar aanleiding waarvan de raad van bestuur het voorkeurrecht heeft beperkt of opgeheven.

Bij beslissing van de raad van bestuur van 15 oktober 2010 (zie sectie 2 van dit beheersverslag), werd het kapitaal verhoogd, binnen het toegestane kapitaal, met 51.113.114,26 € om het van 127.782.942,92 € te brengen tot 178.896.057,18 € via inbreng in speciën met voorkeurrecht. 2.013.334 nieuwe aandelen werden, zonder nominale waarde, uitgegeven die vanaf 15 oktober 2010 deelnemen in de winsten van de vennootschap en, voor het overige, van dezelfde soort zijn en dezelfde rechten en voordelen genieten als de bestaande aandelen.

Bij beslissing van de raad van bestuur van 8 april 2011 (zie sectie 2 van dit beheersverslag), werd het kapitaal, binnen het toegestane kapitaal, verhoogd met 1.827.014,06 € om het van 178.896.057,18 € te brengen tot 180.723.071,24 € via inbreng in natura. Als vergoeding voor deze inbreng werden 43.651 nieuwe aandelen, zonder nominale waarde, uitgegeven die vanaf 8 april 2011 deelnemen in de winsten van de vennootschap en, voor het overige, van dezelfde soort zijn en dezelfde rechten en voordelen genieten als de bestaande aandelen.

Volledigheidshalve wordt verwezen naar de tabel in sectie 3 van de permanente documenten in dit jaarlijks financieel verslag 2010/2011. Men kan er kennisnemen van de andere kapitaalverhogingen van het boekjaar buiten het toegestane kapitaal.

14. SOCIALE, ETHISCHE, LEEFMILIEU- EN MAATSCHAPPELIJKE ASPECTEN

De bekommernis om sociale, ethische, leefmilieu- en maatschappelijke aspecten maakt intergaal deel uit van het dagelijkse beheer van Aedifica en is een onderdeel van haar voortdurend streven naar kwaliteit.

14.1 Leefmilieu-aspecten

De aanpak van Aedifica op vlak van leefmilieu is pragmatisch: Aedifica streeft naar een juist evenwicht in het gebruik van de menselijke en financiële middelen, met het oog op de inzet ervan waar de toegevoegde waarde maximaal is.

Vóór elke potentiële aankoop van een gebouw bestudeert Aedifica de milieurisico's. Waar nodig wordt een planning opgesteld om deze risico's af te bouwen. Teneinde eventuele bodemverontreinigingsrisico's te voorkomen laat de vennootschap, waar nodig, studies uitvoeren met betrekking tot de kwaliteit van de bodem voor sites waar een risicoactiviteit is of was ondergebracht (stookolietank, drukkerij, ...).

Aedifica beschikt over de nodige milieuvergunningen voor de uitbating van de geklasseerde inrichtingen in haar gebouwen. Aedifica beschikt eveneens over stedenbouwkundige vergunningen, waarvan de meeste verkregen zijn door de vroegere eigenaars van de betrokken gebouwen. Voor zover het bekomen van stedenbouwkundige en/of milieuvergunningen onder de verantwoordelijkheid van de huurders valt, stelt Aedifica alles in het werk om haar huurders aan te sporen tot het tijdig indienen van de vergunningsaanvragen.

De technische en veiligheidsinstallaties van de gebouwen waarvan Aedifica het vastgoedbeheer waarneemt (rechtstreeks of onrechtstreeks via externe beheerders), worden regelmatig gecontroleerd, in overeenstemming met de wettelijke vereisten. Voor de gebouwen waarvoor de huurder het technisch en vastgoedbeheer voor zijn rekening neemt, wijst Aedifica de huurder op het belang van het uitvoeren van deze technische controles. Er loopt tevens een programma om de liften in de vastgoedportefeuille van Aedifica aan de nieuwe wettelijke vereisten aan te passen.

Bij elke nieuwe investering wordt een onderzoek naar asbest en hieraan verbonden risico's uitgevoerd. Alle asbesttoepassingen die een risico voor de mens inhouden, worden uit de gebouwen verwijderd. Voor de resterende onbelangrijke toepassingen wordt een beheersplan opgesteld dat jaarlijks door geaccrediteerde deskundigen wordt geëvalueerd. Bovendien maakt de vennootschap van de geplande onderhouds- en vernieuwingswerken gebruik om eventuele resterende niet-significante asbesttoepassingen te verwijderen.

De regelgeving met betrekking tot de energieprestaties van de gebouwen (EPB) legt voor nieuwe bouwwerken die vergunningsplichtig zijn, de opmaak van een dossier betreffende de energieprestaties op. Voor de bestaande gebouwen heeft de regelgeving een certificaat ingevoerd dat de energieprestatie van elk gebouw in kaart brengt en dat een prestatiecoëfficiënt voor elk gebouw vermeldt. Deze bevoegdheid is geregionaliseerd en bijgevolg is de EPB-regelgeving per regio verschillend. Voor de gebouwen waarvoor Aedifica zelf het vastgoedbeheer waarneemt (rechtstreeks of onrechtstreeks via externe beheerders), loopt er een programma voor het opmaken van deze certificaten.

Voor de gebouwen waarvoor de huurder het technisch en vastgoedbeheer voor zijn rekening neemt, wijst Aedifica de huurder op het belang van het bekomen van deze certificaten.

Bij renovaties van appartementsgebouwen vervangt Aedifica bij voorkeur de verwarmingssystemen op stookolie door systemen op aardgas en streeft naar een verbetering van de totale thermische isolatie van de gebouwen (K niveau)

Op haar hoofdzetel maakt Aedifica gebruik van FSC gelabeld papier (dit geldt overigens ook voor de gedrukte versie van dit jaarlijks financieel verslag). Aedifica voert tevens een afvalsororderingsbeleid.

14.2 Sociale aspecten

De raad van bestuur van Aedifica bestaat uit 10 bestuurders, waarvan 4 vrouwen en 6 mannen. Deze belangrijke vertegenwoordiging van vrouwen werd opgemerkt door meerdere studies in verband met genderdiversiteit in de beheersorganen van de Belgische bedrijven (zie het artikel uit L'Echo van 2 maart 2011, uit De Tijd van 26 juni 2010 en Expertise News van 4 december 2009).

Aedifica zet zich in om de persoonlijke ontplooiing van haar medewerkers te bevorderen door hen een aangepaste, motiverende en comfortabele werkomgeving te bieden die erop gericht is de talenten van haar medewerkers tot uiting te brengen en diversiteit en gelijkheid van kansen te bevorderen. Op 30 juni 2011 bestond de ploeg uit 24,6 voltijdse equivalenten, of 27 personen (26 op 30 juni 2010), waarvan 15 vrouwen en 12 mannen, of 16 bedienden en 11 arbeiders. Er werd tijdens het boekjaar gemiddeld 8 uur opleiding per voltijdse equivalent genoten. De gemiddelde leeftijd bedraagt 40 jaar.

Aedifica valt onder de paritaire comités 100 (arbeiders) en 218 (bedienden). Het niveau van de bezoldiging die Aedifica aan haar medewerkers aanbiedt, houdt rekening met het marktniveau voor gelijkaardige functies. Tijdens het boekjaar 2010/2011 gold er een niet-weerkerend bonusplan dat gekoppeld is aan de resultaten van de onderneming, zoals dit reeds in 2008/2009 en 2009/2010 het geval was. Daarenboven worden andere voordelen geboden zoals een groepsverzekering met vaste bijdrage en een hospitalisatieverzekering.

Elk lid van het team heeft minimaal één beoordelingsgesprek per jaar. Dergelijk gesprek beoogt een brede evaluatie van de relatie tussen de bevak en haar medewerkers.

14.3 Ethische en maatschappelijke aspecten

Aedifica beschikt sinds 2010 over een ethisch charter dat de in de bevak geldende gedragsregels formaliseert. Dit charter bevat onder meer aspecten in verband met belangenvermenging, beroepsgeheim, de aan- en verkoop van aandelen, misbruik van vennootschapsgoederen, professionele geschenken, en respect voor de mens.

De investeringen van Aedifica beantwoorden aan de verschillende noden van de bevolking op vlak van huisvesting. Aedifica draagt onder andere bij aan de vernieuwing van sommige stadswijken (zoals bijvoorbeeld door de renovatie van het gebouw Hoogstraat in Brussel, of de bouw van een residentieel gebouw aan de Leuvense steenweg in Schaarbeek op een vroegere industriële site); Aedifica beantwoordt tevens aan de uitdaging van de vergrijzing van de bevolking via haar investeringsbeleid in de huisvesting voor senioren. Daarenboven is Aedifica eigenaar van meerdere geklasseerde gebouwen (Residentie Palace en het gebouw Lombardstraat in Brussel, een deel van het hotel Martin's Brugge, een deel van het Klooster Hotel in Leuven), en draagt zo bij tot het behoud van het erfgoed.

Aedifica geeft op regelmatige basis "roadshow-presentaties" in België en in het buitenland (Luxemburg, Amsterdam, Londen, Parijs) en draagt zo bij tot de promotie van buitenlandse investeringen in de Belgische kapitaalmarkt.

Aedifica nam deel aan het debat met betrekking tot de vastgoedbevaks (via de werkgroep vastgoedbevaks die binnen de Belgian Association of Asset Managers of BEAMA georganiseerd is) en de beursgenoteerde bedrijven (via de Belgische Vereniging van Beursgenoteerde Vennootschappen of BVVBV). Aedifica is lid van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS) en sponsort de beleggingsfederaties- en verenigingen VFB en Investa.

De leden van het management van Aedifica nemen, in eigen naam, deel als spreker, aan universitaire of postuniversitaire opleidingen die door de KU Leuven en de ULB gegeven worden.

15. ELEMENTEN DIE VAN AARD ZIJN EEN GEVOLG TE HEBBEN IN GEVAL VAN EEN OPENBARE OVERNAMEBIEDING

In overeenstemming met het artikel 34 van het Koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt brengt Aedifica verslag uit en, desgevallend, geeft toelichting bij, de elementen die een gevolg zouden kunnen hebben in geval van een openbare overnamebieding.

De regels inzake de vrijwillige en de verplichte biedingen, zoals vervat in de Wet van 1 april 2007 en in het Koninklijk besluit van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen zijn inderdaad van toepassing op de effecten uitgegeven door Aedifica.

15.1 De kapitaalstructuur

15.1.1 Onderschreven en volgestort kapitaal

Er bestaat maar één soort aandelen, volledig onderschreven en volgestort, zonder aanduiding van een nominale waarde. Op 30 juni 2011 bedraagt het kapitaal op 180.747.455,13 €. Het wordt vertegenwoordigd door 7.090.915 aandelen, die ieder 1/7.090.915ste van het kapitaal vertegenwoordigen.

15.1.2 Rechten en plichten die aan Aedifica-aandelen verbonden zijn

Alle houders van Aedifica-aandelen hebben gelijke rechten en plichten, met eventuele uitzondering van het recht op dividend dat pro rata temporis kan worden toegekend naar aanleiding van de uitgifte van nieuwe aandelen. In dit geval moeten deze nieuwe aandelen bovendien nominatief blijven tot op het ogenblik van de uitkering van het dividend. Aangaande deze rechten en plichten past het in de eerste plaats te verwijzen naar de op Aedifica toepasselijke regelgeving, zoals vermeld in het Wetboek van Vennootschappen, in het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks en in de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles (hierna de "ICB-Wet"). Tevens moet verwezen worden naar de bepalingen

dienaangaande opgenomen in de statuten (zie sectie 4 van het hoofdstuk "permanente documenten" van dit jaarlijks financieel verslag).

15.2 Wettelijke, statutaire of conventionele beperkingen van overdracht van effecten

De overdracht van de aandelen van Aedifica is aan geen enkele wettelijke of statutaire beperking onderworpen.

Teneinde aan (potentiële) beleggers in aandelen van Aedifica een afdoende liquiditeit te waarborgen, voorziet artikel 75 van de "ICB-Wet" dat de aandelen van Aedifica moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Van de 7.090.915 aandelen zijn er 7.046.672 genoteerd op Euronext Brussels (continumarkt). 44.243 aandelen zullen toegelaten worden tot de notering na afknipping van de coupon nr. 7 betreffende het boekjaar 2010/2011. 43.651 van deze aandelen zullen recht hebben op het dividend vanaf 8 april 2011, 592 vanaf 1 juli 2011. Deze aandelen genieten echter van dezelfde rechten en voordelen als de genoteerde aandelen, met dit voorbehoud dat ze enkel delen in de resultaten en recht geven op het dividend zoals hierboven uitgelegd en dat ze nominatief moeten blijven tot de dag van hun beursnotering. De afknipping van de coupon nr. 7 betreffende het boekjaar 2010/2011 zal in oktober 2011 plaatsvinden (de coupon nr. 6 ook betreffende het boekjaar 2010/2011 was al op 14 oktober 2010 afgeknipt).

15.3 Bijzondere zeggenschapsrechten

Aedifica heeft geen houders van effecten met bijzondere zeggenschapsrechten.

15.4 Mechanisme voor de controle van enig aandelenplan voor werknemers wanneer de zeggenschapsrechten niet rechtstreeks door de werknemers worden uitgeoefend

Aedifica heeft geen aandelenplan voor werknemers.

15.5 Wettelijke of statutaire beperkingen van de uitoefening van het stemrecht

Op 30 juni 2011 bezat Aedifica 1.720 eigen aandelen (deze hebben een boekwaarde van 123 K€ en werden in 2006 naar aanleiding van fusies verworven) waarvan het stemrecht opgeschort is in overeenstemming met het artikel 622 van het Wetboek van Vennootschappen. Dit aantal is onveranderd op de datum van dit verslag. Er is geen andere beperking van de uitoefening van het stemrecht.

15.6 Aandeelhoudersovereenkomsten die bekend zijn bij Aedifica en die aanleiding kunnen geven tot beperkingen van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht

Voor zover Aedifica er kennis van heeft, bestaan er geen aandeelhoudersovereenkomsten die aanleiding zouden kunnen geven tot beperkingen van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht.

15.7 Regels voor de benoeming en vervanging van de leden van het bestuursorgaan en voor de wijziging van de statuten van Aedifica

15.7.1 Benoeming en vervanging van de leden van het bestuursorgaan

Volgens het artikel 11 van de statuten worden de leden van de raad van bestuur voor een maximale duur van drie jaar benoemd door de algemene vergadering van aandeelhouders, die hen te allen tijde kan afzetten. Ze zijn herverkiesbaar.

Het mandaat van de uittredende en niet herverkozen bestuurders eindigt onmiddellijk na de algemene vergadering die de nieuwe benoemingen heeft beslist.

Ingeval één of meerdere mandaten openvallen kunnen de overblijvende bestuurders, bijeengekomen in raad, voorlopig in de vervanging voorzien tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de algemene vergadering die dan over de definitieve aanstelling beslist. Dit recht wordt een verplichting telkens als het aantal bestuurders effectief in functie of het aantal onafhankelijke bestuurders niet langer het statutaire minimum bereikt.

De bestuurder benoemd in vervanging van een andere voltooit het mandaat van de titularis die hij vervangt.

15.7.2 Statutenwijzigingen

Aangaande de wijziging van de statuten wordt verwezen naar de op Aedifica van toepassing zijnde regelgeving. In het bijzonder kan erop gewezen worden dat ieder ontwerp tot wijziging van de statuten van Aedifica vooraf moet worden goedgekeurd door de FSMA.

15.8 Bevoegdheden van het bestuursorgaan, met name wat de mogelijkheid tot uitgifte of inkoop van aandelen betreft

Volgens het artikel 6.4 van de statuten is het de raad van bestuur toegestaan om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen ten belope van een maximaal bedrag van 180.000.000,00 € op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur, in overeenstemming met artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen, en zoals in toelichting 38 van de jaarekening uitgelegd is.

Bovendien kan Aedifica, volgens het artikel 6.2 van de statuten, haar eigen aandelen verwerven door aankoop, of ze in pand nemen, in overeenstemming met de voorwaarden voorzien in het Wetboek van Vennootschappen, mits mededeling van de verrichting aan de FSMA.

15.9 Belangrijke overeenkomsten waarbij Aedifica partij is en die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van een wijziging van controle over Aedifica na een openbaar overnamebod

De kredietovereenkomst (club deal) van 23 juli 2010 en de kredietovereenkomst van 6 augustus 2010 (bilaterale kredietlijn afgesloten met BNP Paribas Fortis) bevatten een clause die voorziet dat in geval van een wijziging van de controle over Aedifica alle door Aedifica op grond van deze overeenkomsten verschuldigde bedragen, in hoofdsom, interest, commissielonen, kosten en bijhorigheden, onmiddellijk en zonder opzegging opeisbaar zijn en dat alle verbintenissen die nog door de banken uitgevoerd moeten worden onmiddellijk van rechtswege ontbonden zijn, behoudens andersluidend en

unaniem akkoord van de banken. De controle is omschreven als het bezit door één aandeelhouder van 50% van het kapitaal plus één aandeel of van minimum 50% van de stemrechten plus één stemrecht. De kredietovereenkomst die op 9 maart 2010 met KBC Bank is afgesloten bevat een clause van opzegging van het krediet indien er een wezenlijke verandering van de aandeelhouderstructuur plaatsvindt die een invloed kan hebben op de samenstelling van de bestuursorganen of op de globale risico-appreciatie door de bank.

15.10 Tussen Aedifica en haar bestuurders of werknemers gesloten overeenkomsten die in vergoedingen voorzien wanneer, naar aanleiding van een openbaar overnamebod, de bestuurders ontslag nemen of zonder geldige reden moeten afvloeien of de tewerkstelling van de werknemers beëindigd wordt

Indien de managementovereenkomst met de CEO binnen de zes maanden na een openbaar overnamebod door één van de partijen wordt beëindigd zonder dat er sprake is van een zware fout, dan heeft de CEO recht op een verbrekingsvergoeding gelijk aan achttien maanden bezoldiging.

Wordt de managementovereenkomst met de CFO beëindigd binnen de zes maanden na een openbaar overnamebod door één van de partijen zonder zware fout, dan heeft de CFO recht op een verbrekingsvergoeding gelijk aan twaalf maanden bezoldiging.

In de overeenkomsten gesloten met de andere werknemers van Aedifica werd er geen dergelijke contractuele clause opgenomen.

16. VERANTWOORDING VAN DE ONAFHANKELIJKHEID EN DE BEKWAAMHEID OP VLAK VAN BOEKHOUDING EN AUDIT VAN MINSTENS ÉÉN LID VAN HET AUDITCOMITÉ

Het auditcomité van de bevak bestaat uit vier niet-uitvoerende bestuurders, waarvan twee die beantwoorden aan de onafhankelijkheidscriteria van artikel 526 ter van het Wetboek van Vennootschappen. Zowel de Heer Jean-Louis Duplat als Mevrouw Brigitte Gouder de Beauregard (permanent vertegenwoordiger van Re-Invest NV):

1° hebben gedurende een tijdvak van vijf jaar voorafgaand aan hun benoeming, noch in de vennootschap, noch in een daarmee verbonden vennootschap of persoon zoals bepaald in artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen, een mandaat van uitvoerend lid van het bestuursorgaan of een functie van lid van het directiecomité of van persoon belast met het dagelijks bestuur uitgeoefend ;

2° zijn tot op heden minder dan 12 jaar lid van de raad van bestuur als niet-uitvoerende bestuurder ;

3° hebben gedurende een tijdvak van drie jaar voorafgaand aan de benoeming, geen deel uitgemaakt van het leidinggevend personeel in de zin van artikel 19, 2° van de wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven, van de vennootschap of van een daarmee verbonden vennootschap of persoon zoals bepaald in artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen ;

4° ontvangen geen vergoeding of ander belangrijk voordeel van vermogensrechtelijke aard van de vennootschap of van een daarmee verbonden vennootschap of persoon zoals bepaald in artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen, buiten de tantièmes en de vergoeding die zij eventueel ontvangen of hebben ontvangen als niet-uitvoerende lid van het bestuursorgaan of lid van het toezichthoudende orgaan ;

5° bezitten geen maatschappelijke rechten die het kapitaal van Aedifica vertegenwoordigen ;

6° hebben geen significante zakelijke relatie of hebben in het voorbije boekjaar geen significante zakelijke relatie gehad met Aedifica of met een daarmee verbonden vennootschap of persoon, noch rechtstreeks noch als vennoot, als aandeelhouder, lid van het bestuursorgaan of lid van het leidinggevend personeel in de zin van artikel 19, 2° van de wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven, van een vennootschap of persoon die een dergelijke relatie onderhoudt ;

7° zijn in de voorbije drie jaar geen vennoot of werknemer geweest van een externe auditor van Aedifica of van een vennootschap of persoon verbonden aan Aedifica ;

8° zijn geen uitvoerend lid van het bestuursorgaan van een andere vennootschap waarin de Heer Stefaan Gielens en/of de Heer Jean Kotarakos in de hoedanigheid van niet-uitvoerende lid van het bestuursorgaan of als lid van het toezichthoudende orgaan zetelen, en hebben geen andere belangrijke banden met de Heer Stefaan Gielens en /of de Heer Jean Kotarakos uit hoofde van functies bij andere vennootschappen of organen ;

9° hebben geen echtgenoot, wettelijk samenwonende partner of bloed- of aanverwanten tot de tweede graad die in Aedifica of in een daarmee verbonden vennootschap of persoon, een mandaat van lid van het bestuursorgaan, lid van het directiecomité, persoon belast met het dagelijks bestuur of lid van het leidinggevend personeel, in de zin van artikel 19, 2° van de wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven, uitoefenen, of die zich in een van de andere in de hierboven beschreven gevallen bevinden ;

10° onderhouden geen enkele relatie met Aedifica die van aard zou zijn, zijn/haar onafhankelijkheid in gevaar te brengen.

Daarenboven beschikken alle leden van het auditcomité over de nodige bekwaamheid op vlak van boekhouding en audit, zowel door hun opleidingsniveau als door hun grote ervaring in deze materie.

17. BESCHRIJVING VAN DE BELANGRIJKSTE KENMERKEN VAN DE SYSTEMEN VOOR INTERNE CONTROLE EN VOOR RISICOBEBEER

Een beschrijving van de belangrijkste kenmerken van de systemen voor interne controle en voor het risicobeheer wordt gegeven in sectie 2 van de verklaring inzake corporate governance van dit jaarlijks financieel verslag.

Opgemaakt te Brussel op 2 september 2011.



Koning Albert I



Opperstraat

VASTGOEDVERSLAG

1. DE VASTGOEDMARKT

Bij de lectuur van de secties 1.1 en 1.3 van dit hoofdstuk moet er rekening mee gehouden worden dat op het ogenblik van de redactie ervan de gegevens betreffende de vastgoedmarkt, zoals weergegeven door de FOD Economie, slechts beschikbaar waren tot 31 december 2010.

1.1 De residentiële markt ¹

De activiteit op de Belgische residentiële vastgoedmarkt kende in 2008 en in het eerste semester van 2009 een krimp. Het herstel in de loop van het tweede semester 2009 zet zich door zowel in 2010 als in het 1^e semester 2011. Het aantal verkopen van bestaande eengezinswoningen stijgt in 2010 met 4.650 eenheden tot 82.300 of nog slechts 3.000 stuks verwijderd van de topjaren 2005-2007. Het aantal transacties van bestaande appartementen vestigt met 43.000 eenheden zelfs een nieuw record.

Wat nieuwbouw betreft worden 22.000 eengezinswoningen opgestart (+7% t.o.v. 2009) of evenveel als appartementen (+1%). Sinds 2004 noteerden we een groter aandeel voor de appartementen. Ook het aantal verkochte bouwgronden neemt opnieuw toe met 10% tot 19.400 percelen.

Regionaal beschouwd zien we het herstel vooral doorzetten in het Vlaams Gewest. 49.400 verkochte eengezinswoningen is vergelijkbaar met de topjaren 2005-2007, terwijl 27.600 appartementen staan tegenover omtrent 25.000 in de periode 2007-2009. De nieuwbouw van eengezinswoningen herstelt tot 15.600 eenheden (+13%) na het zwakke 2009. Het aantal begonnen nieuwbouwapartementen stagneert echter op het lagere niveau van 2009: 15.800.

¹ Op 15 juli 2011 opgesteld door, en in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, Stadim CVBA.

In Wallonië kent de huizenmarkt een herstel tot 29.200 verkopen tegenover omtrent 31.000 in de periode 2002-2007. De appartementenmarkt kent een topjaar met 6.400 eenheden (+14%). Nieuwbouw van eengezinswoningen glijdt verder af tot 6.200 eenheden, een terugval tot het niveau van 1991-1993. Nieuwbouw van appartementen kende een piek tot 6.700 eenheden in 2007, maar dit valt verder terug tot 4.600 in 2010 (-9% t.o.v. 2009).

In Brussel registreren we 3.700 verkopen van eengezinswoningen, wat als een gemiddeld jaar kan beschouwd worden. De appartementenmarkt herstelt (+23%) tot 9.000 stuks, wat overeenstemt met de periode 2006-2008. Nieuwbouw van eengezinswoningen (100 eenheden) blijft marginaal, terwijl we voor appartementen met 2.000 eenheden een gemiddeld jaar kennen.

Het aandeel van Vlaanderen in de activiteit neemt verder toe. Zo noteren we in 2010 dat de totale activiteit van nieuwbouw en verwervingen van bestaande woonhuizen en appartementen 41 per 1000 huishoudens belooft, terwijl dit in Wallonië 30 en in Brussel slechts 28 betreft.

Na een stagnatie in 2009 nemen de prijzen voor bestaande woonhuizen in 2010 opnieuw toe met 4,8% tot 249.500 EUR als referentieprijzen (één kwart van de transacties behalen hogere prijzen) op nationaal vlak, een stijging met 36% t.o.v. 2005. Vlaanderen registreert respectievelijk +5,2% en +35% tot 265.500 EUR. Wallonië +3,8% en +39% tot 194.500 EUR en Brussel +7,5% en +28% tot 431.500 EUR.

De appartementen presteren in 2010 iets sterker: nationaal registreren we +5,7% t.o.v. 2009 en +34% t.o.v. 2005, wat de referentieprijzen optilt tot 221.000 EUR.

In Brussel zet zich na de stagnatie in 2009 een hausse door met 7,2% tot 246.000 EUR, één derde meer dan in 2005. Wallonië kende de voorbije jaren een inhaalbeweging, die thans ietwat afzwakt: +3,5% tot 180.000 EUR of nagenoeg de helft (+47%) hoger dan in 2005. In Vlaanderen noteren we globaal +6,2% tot 225.000 EUR of +37% t.o.v. 2005. De kust stagneerde in 2009 en veert nu op met 9,3% tot 302.000 EUR, terwijl het hinterland +5,1% boekt tot 205.500 EUR. In verhouding tot 2005 is de evolutie quasi identiek: +43% en +41%. Opvallend

Referentieprijzen ¹

(en €)		Nationaal	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Brussels Gewest
Eengezinswoningen	2 ^{de} sem. 2008	242.200	256.200	194.500	417.300
	1 ^{ste} sem. 2009	232.400	248.500	181.500	392.800
	2 ^{de} sem. 2009	240.700	258.300	188.000	411.400
	1 ^{ste} sem. 2010	244.200	261.600	189.000	429.700
	2 ^{de} sem. 2010	254.100	270.300	199.600	430.700
Appartementen	2 ^{de} sem. 2008	203.000	204.200	175.000	227.500
	1 ^{ste} sem. 2009	202.500	206.400	170.000	216.000
	2 ^{de} sem. 2009	210.000	213.500	175.000	230.000
	1 ^{ste} sem. 2010	215.000	217.400	173.500	245.000
	2 ^{de} sem. 2010	227.300	232.250	185.000	248.500
Bouwgronden/m ²	2 ^{de} sem. 2008	175	221	78	501
	1 ^{ste} sem. 2009	187	227	83	733
	2 ^{de} sem. 2009	191	233	83	622
	1 ^{ste} sem. 2010	201	248	85	796
	2 ^{de} sem. 2010	211	252	87	627

¹ 3e kwartelprijzen, de verkoopprijs van 25% van de transacties lag hoger dan dit bedrag.

is dat de appartementen in elk van de drie gewesten vooral in het tweede semester hun prijzen zien aantrekken. De vrees voor nakende hogere of moeten we stellen de opportuniteit van lagere intrestvoeten laat zich vooral in dit segment gevoelen.

Voor bouwgronden wordt in 2010 7,4% meer betaald, zowel in Vlaanderen met 250 EUR/m² als in Wallonië met 86 EUR/m² als referentieprij. Dit betekent stijgingen met respectievelijk 48% en 60% t.o.v. 2009.

Aantal transacties op de secundaire vastgoedmarkt

		Nationaal	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Brussels Gewest
Eengezinswoningen + appartementen	2000	107.106	62.541	33.060	11.505
	2005	118.669	71.618	34.811	12.240
	2008	121.423	73.746	35.146	12.531
	2009	114.678	71.053	33.171	10.454
	2010	125.215	77.074	35.542	12.599
Bouwgronden	2000	27.175	16.324	10.440	411
	2005	26.914	16.323	9.112	1.479
	2008	19.884	11.784	7.722	378
	2009	17.539	10.718	6.563	258
	2010	19.379	12.321	6.809	249

1.2 De markt van de gemeubelde appartementen

De aanwezigheid in Brussel van de Europese instellingen, van de NAVO en van talrijke hoofdkantoren van internationale ondernemingen heeft rond het einde van de jaren 80 en het begin van de jaren 90 geleid tot het ontstaan van de exploitatie van gemeubelde appartementen om te beantwoorden aan een groeiende vraag van de internationale gemeenschap van 'expats'. Deze vraag is overigens nog toegenomen ingevolge de toename van het aantal internationale congressen in Brussel.

In deze zeer concurrentiële sector zien we dat talrijke kleine exploitaties zijn ontstaan en dat een groot aantal onafhankelijke investeerders zich op de gemeubelde privéverhuur werpen.

Tegelijkertijd hebben de voornaamste operatoren op de markt zich sterk geprofessionaliseerd op het vlak van een betere dienstverlening aan een "business"-cliënteel, dat zij op deze wijze wensen te fideliseren. De professionalisering van deze sector komt overigens ook in andere steden, zoals Antwerpen, tot uiting onder andere via de oprichting van een nieuwe belangenorganisatie van eigenaars van "businessflats" in België (Vereniging van Businessflatuitbaters of VBF VZW; www.businessflats.org).

De markt van businessflats in België wordt gekenmerkt door een versnippering op het vlak van de exploitaties en door een gebrek aan transparantie. Het is een typische "insider" markt waar informatie zelfs voor marktspelers slechts beperkt beschikbaar is. Deze deelmarkt is, voor zover Aedifica bekend, nog niet het voorwerp geweest van onafhankelijke marktstudies.

De evolutie van de markt van de businessflats werd tot eind 2008 gekenmerkt door een stijging van de vraag en een stijging van de huurprijzen. De wereldwijde financiële crisis heeft echter sedert de lente van 2009 deze markttrend omgekeerd. Nadat het laagste punt bereikt werd in de zomer van 2009 heeft de markt een heropleving gekend sedert het eerste semester van 2010, zowel op het vlak van de bezettingsgraden als van de tarieven.

1.3 De markt van de huisvesting voor senioren ¹

In de seniorenhuisvesting waren er in 2010 in België nagenoeg 130.000 ROB (Rustoord voor bejaarden)- en RVT(Rust- en verzorgingstehuis) -woongelegenheden verspreid over zo'n 1600 rusthuizen. 52 % van deze woongelegenheden bevinden zich in het Vlaams Gewest. Het Waals Gewest en het Brussels Gewest zijn goed voor respectievelijk 36% en 12%. In het Vlaams Gewest geldt een opsplitsing van 40% ROB en 60% RVT-woongelegenheden. In de beide andere gewesten is deze verhouding omgekeerd.

De Belgische rusthuisbewoner is thans gemiddeld 84 à 85 jaar oud en verblijft ongeveer twee jaar in het rusthuis. België telde in 2010 zo'n 531.500 tachtigplussers, of 4,9% van de globale bevolking. In 2020 en 2030 zal dit aantal volgens de prognoses van het Planbureau oplopen tot respectievelijk 637.500 (5,5%) en 773.500 (6,5%). Om dit groeiend aantal tachtigplussers te huisvesten zou volgens een 'Sectorstudie rusthuizen' uitgegeven door de FOD-Economie het aantal rusthuis-woongelegenheden moeten toenemen tot 154.800 in 2020 en tot 181.500 in 2030 of een aanwas met 2500 à 2600 units per jaar. In 2050 loopt dit verder op tot 205.000 woongelegenheden of jaarlijks 1275 eenheden.

Bij deze berekening gaat de studie uit van een vast percentage rusthuiswoongelegenheden t.o.v. het aantal verwachte zestigplussers. Het aandeel van de tachtigplussers neemt echter, vooral vanaf 2020 sneller toe wat kan wijzen op een onderschatting van de behoefte op lange termijn. Anderzijds

kan een hogere levensverwachting leiden tot een hogere gemiddelde leeftijd van de rusthuisbewoners richting 90 jaar, wat de behoefte zou temperen. Geregelde bijsturing van de prognoses is noodzakelijk.

De impulsen die uitgaan van wijzigingen qua intrestvoeten en/of inflatie, worden snel door de markt verwerkt.

De basisrente voor hypothecaire leningen klom op van 3,80% in de herfst van 2005 tot 5,5% in de zomer van 2008, om terug af te glijden tot 3,80% in het najaar van 2010. Op het einde van het jaar zet de rente voor overheidsobligaties echter een gevoelige hausse in. Zo stijgt de OLO met een termijn van vijf jaar van 1,9% in augustus 2010 tot 3,25% eind december 2010 en blijft sindsdien dit niveau behouden. Analooch klimt de OLO op 10 jaar van 2,80% tot zelfs 4,30% in het voorjaar van 2011.

Terzelfdertijd kent de inflatie een grillig verloop. Ze piekt midden 2008 tot 5% om in de tweede helft van 2009 om te slaan tot -0,5% en tegen begin 2011 weer op te lopen tot 3%. Als we bvb. de hypothecaire rente vergelijken met de inflatie krijgen we volgend beeld: de reële rente (rente-inflatie) stijgt van 0,8% half 2005 tot 3,8% in de zomer van 2007, om half 2008 zelfs negatief te worden (-0,84%) om opnieuw te pieken in juli 2009 tot 6%, waarna ze even snel terugvalt tot 0,8% einde 2010.

¹ Op 15 juli 2011 opgesteld door, en in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, Stadim CVBA.



Carbon



Residentie Palace



Opperstraat



We kunnen stellen dat zowel de wijzigingen in de prijs als in activiteit op de vastgoedmarkt fundamenteel schommelen op het ritme van deze reële rente gebaseerd op de hypothecaire rentevoet. De bewegingen van de OLO op langere termijn vanaf vijf jaar gelden als een voorloper wat de te verwachten trend van de hypothecaire rente betreft. Dit kan bvb. bij appartementen leiden tot versnelde beslissingen om alsnog gebruik te maken van de lagere intrestvoeten. In de duurere segmenten met meestal langere beslissingsprocessen leidt dit integendeel tot een afkoeling van de markt.

Vooraf op de professionele beleggingsmarkt is de stijging van de rente voor de lange termijnobligaties voelbaar: de toename die vanaf het najaar 2010 doorkwam zorgt in eerste instantie voor een zwakkere activiteit, waardoor nog weinig referenties beschikbaar zijn van recent afgesloten transacties en veelal nog wordt teruggegrepen naar vroegere verkopen aan relatief lage rendementen. Prijscorrecties krijgen aldus weinig weerklank op de markt en worden intussen gecompenseerd door de toegenomen inflatie. De interesse vanwege investeerders begint aldus opnieuw aan te trekken. De inschatting van de verhuurzekerheid blijft echter cruciaal. De voorbij groei van de economie leidt nog slechts in beperkte mate tot behoefte aan bijkomende ruimte als kantoor of opslag. Risico op niet-verhuring leidt nog steeds tot gevoelige prijsconcessies.

De hoge bezettingsgraad die behaald wordt voor seniorenhuisvesting en ook de vooruitzichten hieromtrent zwengelen de interesse voor dit type investering verder aan zowel bij promotoren als bij beleggers. Positief hieraan is dat de liquiditeit of herverkoopbaarheid van deze eigendommen is toegenomen, wat zich vertaalt in lagere rendementsvereisten en opwaartse druk op de prijzen. De verleiding bestaat echter te komen tot overtrokken huurprijzen en dito verkoopprijzen ten nadele van de exploitatie. Evenwicht tussen huurprijzen, exploitatie en resultaten moet daarom scherp in het oog gehouden worden. Het is de hoeksteen waarop de lange termijn relatie exploitant-investeerder berust.

1.4 De markt van de hotels en andere gebouwen ¹

De globale Belgische hotelmarkt vertegenwoordigt naar schatting ± 58.000 kamers verspreid over ± 2.000 eenheden. Er is een goed evenwicht tussen de verschillende categorieën gaande van budget- tot luxe hotels. Het is vooral in deze laatste categorie dat de ketenbedrijven overwogen zijn met een aandeel van $\pm 40\%$. In de categorie van de goedkopere hotels is dit slechts een goede 20%. Hotels in uitbating door ketenbedrijven hebben met 112 kamers doorgaans ook een grotere omvang dan deze uitgebaat door onafhankelijken waar het aantal kamers slechts 18 bedraagt. Het aanbod

¹ Op 11 juli 2011 opgesteld door, en in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, de Crombrughe Et Partners NV.



van hotels zal de komende jaren nog verder stijgen door de opening van een aantal nieuwe hotels en de uitbreiding of renovatie van een aantal bestaande. Zo vond in Leuven, in het budgetsegment, recentelijk de opening plaats van het nieuwe 139 kamers tellende Etap hotel.

Gezien haar internationale functie vormt Brussel de belangrijkste hotelmarkt van het land. Dit is zeker zo op het gebied van de zogenaamde MICE (Meetings, Incentives, Conferences, Exhibitions). De cijfers spreken hier voor zich, van de ongeveer 4 miljoen overnachtingen die in België in dit segment plaatsvonden neemt het Brussels Gewest er ruim de helft voor haar rekening. Van de overige helft is het Vlaams Gewest goed voor ongeveer 75%.

De sterk verbeterde economische situatie in 2010 straalde positief af op de Belgische hotelmarkt na een erg zwak jaar 2009. Het totaal aantal overnachtingen in België kende dan ook een mooie vooruitgang met 3,6%. Dit is duidelijk boven de gemiddelde jaarlijkse groei die in de periode 2006-2010 slechts 0,8% bedroeg. Vooral het Brussels Gewest (+6,9%) en het Vlaams Gewest (+4,1%) gingen er sterk op vooruit. In Wallonië daarentegen was er een achteruitgang van het aantal overnachtingen met 0,3%. De vooruitgang in Brussel kwam er dankzij de herleving van het MICE segment en de blijvende interesse in de kunststeden. Vooral in dit laatste segment kende Vlaanderen een sterke vooruitgang met $\pm 20\%$.

De positieve tendens in het aantal overnachtingen is ook terug te vinden in de algemene bezettingsgraad van de hotels die er ten opzichte van 2009 met 4,5% op vooruitging tot net geen 69%. De kamerprijzen gingen eveneens, zij het beperkter, de hoogte in met 1,5%. Vooral in de eerste jaarhelft was er nog een behoorlijke druk op de prijzen. De RevPar (Revenue per Available Room) steeg het sterkste en ging er met bijna 9% op vooruit. In de 4* hotelsector was dit zelfs meer dan 10%. Ook voor de periode januari-mei 2011 valt er een positieve tendens te noteren. In vergelijking met dezelfde periode vorig jaar is er zowel qua bezetting, gemiddelde prijs als op het niveau van RevPar een duidelijke vooruitgang. Al dient gezegd dat zeker de eerste jaarhelft van 2010 nog niet schitterend was waardoor enige voorzichtigheid dient aan de dag gelegd te worden bij

vergelijking met deze periode. Deze cijfers bevestigen wel het positieve sentiment dat reeds van bij de start van dit jaar heerste bij de hoteluitbaters in de Benelux. Uit rondvraag is immers gebleken dat ruim 80% van hen uitging van een betere bezettingsgraad en hogere inkomsten in 2011.

Aangezien de huurcontracten voor hotels vaak afgesloten worden op basis van een vast bedrag plus een extra vergoeding afhankelijk van de winstgevendheid van het hotel zorgde de achteruitgang van de bezettingsgraad vanaf de crisis voor een daling van de inkomsten. Op haar beurt zorgde dit voor een daling van de onderliggende vastgoedwaarde. De markt van het hotelvastgoed surft aldus mee op de golven van de economische conjunctuur. Net zoals voor de kantoormarkt waren de uiteindelijke waardenschommelingen in België wel minder uitgesproken, dit mede door het grote gewicht van Brussel waar de aanwezigheid van talrijke internationale organisaties (EU-instellingen, NAVO) een stabiliserend effect had op de markt. Daar waar de waarde in Brussel in 2008 nog een lichte vooruitgang kende, dit in tegenstelling tot de forse achteruitgang in bijna alle andere Europese steden, was er in 2009 toch een duidelijke achteruitgang met ongeveer 12%. In 2010 was er uiterst beperkte vooruitgang van nauwelijks 0,1%. Op de Europese ranglijst staat Brussel intussen op de 21-ste plaats met een waarde van ± 172.500 € per kamer.

Het investeringsvolume dat in 2008 nog in vrije val verkeerde en in 2009 nog zwakker uitviel is intussen aan de beterschap. Het stijgingspercentage in 2010 oogt dan ook indrukwekkend, een toename van 110% van het transactievolume in Europa tot 6,5 miljard euro. Toch staan we hiermee nog mijlenver van het recordjaar 2006 toen het investeringsvolume 20 miljard euro bedroeg. In België werd er in 2010 voor ruim 100 mio € geïnvesteerd in de hotel- en vrije tijdssector. Dit is 9% van het totale investeringsvolume in 2010 daar waar dit in 2009 slechts 5% bedroeg. De belangrijkste investering op de Belgische markt was de aankoop door het Zweedse Pandox van het Brusselse Hilton hotel voor ± 29 mio €. De sterke stijging van het investeringsvolume lijkt zich ook in 2011 verder te zetten met een jaar op jaar toename van 160% in het eerste kwartaal van 2011 in de EMEA (Europe Middle East Africa) regio. Op Belgisch niveau vond begin

dit jaar een belangrijke investering plaats in Brussel. Allfin verwierf het hotel Midi Station. De bouw ervan vond reeds in 2003 plaats maar de afwerking werd nooit gerealiseerd. De totale investeringswaarde bedraagt 50 miljoen euro wat overeenkomt met een bedrag van ± 210.000 € per kamer.(239 kamers voorzien).

Naar analogie met het stijgende aantal nieuwe hotelprojecten (+35%) in Europa staan er intussen ook heel wat nieuwe hotelprojecten op stapel in België. In Brussel is er in het

goedkopere segment de omvorming van de voormalige hoofdzetel van Le Soir (Koningsstraat) tot een 2* hotel met 400 kamers. In het topsegment is er het hotelproject tegenover de beurs in de Henri Mausstraat (5*, 50 kamers) en de renovatie van het Astoria Hotel in de Koningsstraat (5*, 146 kamers). Andere projecten zijn terug te vinden te Leuven in het project Kop van Kessel-Lo met het ± 135 kamers tellende Park Inn hotel, te Flémalle (Francotel, ± 86 kamers), te Gent (Sandton Hotel Reyhof, ± 135 kamers) en Knokke (vernieuwde La Réserve, Duinen Water)

2. GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE OP 30 JUNI 2011

2.1 Evolutie van de portefeuille

(x 1 000 €)	30 juni 2011	31 maart 2011	31 dec. 2010	30 sept. 2010	30 juni 2010
Vastgoedbeleggingen in reële waarde					
Residentiële of gemengde gebouwen	132 061	114 776	114 457	113 779	112 919
Gebouwen met gemeubelde appartementen	52 213	51 812	51 636	47 475	47 075
Huisvesting voor senioren	260 178	248 317	218 443	209 452	204 958
Hotels en andere	59 334	59 353	58 817	58 329	58 088
TOTAAL van de vastgoedbeleggingen in exploitatie in reële waarde	503 786	474 258	443 353	429 035	423 040
Projectontwikkelingen	14 315	9 939	9 152	11 652	11 652
TOTAAL van de vastgoedbeleggingen in reële waarde	518 101	484 197	452 505	440 687	434 692
Contractuele huurgelden*	31 889	30 087	28 431	27 287	27 067
Contractuele huurgelden + GHW op leegstand	32 595	30 706	29 044	28 225	27 784
Geschatte huurwaarde (GHW)*	31 436	29 965	27 598	26 799	26 815
Bezettingsgraad* van de vastgoedbeleggingen (%)					
Totale portefeuille (behalve gemeubelde appartementen)	97,4%	97,6%	97,4%	96,0%	96,9%
Gemeubelde appartementen	86,8%	85,7%	83,3%	82,1%	79,3%

*Zie lexicon.

2.2 Samenvattende tabel per 30 juni 2011

2.2.1 Vastgoedbeleggingen

	Vastgoedbeleggingen	Adres	Totale oppervlakte (m ²) ¹
	Residentiële of gemengde gebouwen		
1	Tervuren 13 A/B	1040 Brussel	4 628
2	Zavel	1000 Brussel	4 655
3	Complex Laken - Nieuwbrug	1000 Brussel	5 720
4	De Goede 24-28	1000 Brussel	1 666
5	Lombard 32	1000 Brussel	1 431
6	Complex Louiza 331-333	1050 Brussel	4 871
7	Zaterdagplein 6-10	1000 Brussel	3 769
8	Broqueville 8	1150 Brussel	836
9	Batavieren 71	1040 Brussel	552
10	Tervuren 103	1040 Brussel	881
11	Louis Hap 128	1040 Brussel	688
12	Hoogstraat	1000 Brussel	2 630
13	Residentie Palace	1040 Brussel	6 388
14	Churchill 157	1180 Brussel	2 210
15	Oudergem 237-239-241-266-273	1040 Brussel	1 739
16	Edison	5000 Namen	2 029
17	Verlaine/Rimbaud/Baudelaire	5000 Namen	2 795
18	Ionesco	5100 Jambes	930
19	Musset	5000 Namen	562
20	Giono & Hugo	5100 Jambes	1 412
21	Antares	5100 Jambes	439
22	Ring	2018 Antwerpen	11 271
23	Residentie Gauguin et Manet	6700 Arlon	2 885
24	Residentie de Gerlache	1030 Brussel	6 794
	Totaal van de sector «Residentiële en gemengde gebouwen»		71 781
	Gebouwen met gemeubelde appartementen		
25	Complex Opperstraat	1050 Brussel	11 847
26	Louiza 131	1050 Brussel	1 110
27	Louiza 135 (+ 2 parkings Louizalaan 137)	1050 Brussel	1 978
28	Louiza 271	1050 Brussel	1 043
29	Dal 48	1050 Brussel	623
30	Livorno 16-18 (+24 parkings Livorno 7-11)	1050 Brussel	1 567
31	Freestas	1030 Brussel	3 635
32	Heliotropen	1030 Brussel	1 493
33	Livorno 20-22	1050 Brussel	1 326
34	Livorno 14	1050 Brussel	324
	Totaal van de sector «Gebouwen met gemeubelde appartementen»		24 946

1 Bovengrondse oppervlakte, zonder parkings. De kelders worden slechts in bijzondere gevallen in rekening genomen.

2 Zie lexicon. De bezettingsgraad van de gebouwen met gemeubelde appartementen kan niet vergeleken worden met de bezettingsgraad van de rest van de portefeuille, aangezien een verschillende methodologie wordt toegepast. Merk op dat de bezettingsgraad van de residentiële- en gemengde gebouwen ook eenheden bevat die worden gerenoveerd en die bijgevolg tijdelijk niet verhuurd kunnen worden.

3 De bedragen m.b.t. gemeubelde appartementen komen overeen met de huurinkomsten op jaarbasis, zonder BTW.

4 Voor de gebouwen met gemeubelde appartementen werd geen enkele geschatte huurwaarde (GHW) toegevoegd voor leegstand.

5 Zie lexicon.

6 Deze GHW is niet vergelijkbaar met de contractuele huurgelden omdat ze (voor de gebouwen met gemeubelde appartementen) geen rekening houdt met een gemeubelde bezetting.

Residentiële oppervlakte (m²)	Aantal residentiële eenheden	% Bezettingsgraad²	Contractuele huurgelden³	Contractuele huurgelden + GHW op leegstand⁴	Geschatte huurwaarde (GHW)⁵
621	3	84,35%	531 555	630 195	636 878
3 342	30	91,25%	868 849	952 124	898 985
4 637	42	82,30%	508 990	618 460	624 992
1 666	15	100,00%	176 473	176 473	193 428
1 095	13	98,81%	193 661	196 001	159 171
1 509	9	93,84%	583 600	621 900	639 300
2 365	24	96,15%	304 730	316 940	301 285
836	8	71,63%	56 781	79 266	90 245
312	3	100,00%	55 426	55 426	55 760
410	6	93,49%	108 929	116 519	111 900
688	7	97,47%	69 445	71 245	75 648
1 380	20	96,89%	202 459	208 959	267 018
6 189	57	84,49%	532 400	630 100	669 800
1 955	22	94,05%	236 988	251 988	266 140
1 739	21	87,87%	172 664	196 504	184 278
758	7	89,83%	108 424	120 696	144 443
1 518	21	95,80%	258 862	270 202	280 910
930	10	98,81%	89 347	90 427	99 880
472	6	100,00%	50 077	50 077	50 200
1 412	15	92,34%	114 250	123 730	142 830
439	7	100,00%	39 676	39 676	38 225
7 117	86	100,00%	881 700	881 700	803 200
2 885	35	75,23%	233 985	311 030	298 245
6 174	75	94,30%	763 560	809 679	815 465
50 449	542	91,35%	7 142 831	7 819 317	7 848 226
11 847	116	86,10%	2 725 618	2 725 618	1 372 758 ⁶
694	9	87,40%	227 548	227 548	153 500 ⁶
1 930	31	90,70%	599 395	599 395	323 800 ⁶
958	14	86,90%	262 278	262 278	138 700 ⁶
623	6	81,70%	121 736	121 736	85 200 ⁶
1 567	16	85,40%	377 589	377 589	248 200 ⁶
3 138	37	84,30%	441 806	441 806	338 400 ⁶
1 223	25	93,00%	244 170	244 170	165 700 ⁶
1 326	12	84,40%	267 686	267 686	183 600 ⁶
324	6	73,50%	58 196	58 196	32 400 ⁶
23 630	272	86,80%	5 326 022	5 326 022	3 042 258 ⁶

	Vastgoedbeleggingen	Adres	Totale oppervlakte (m ²) ¹
	Huisvesting voor senioren		
35	Château Chenois	1410 Waterloo	6 354
36	New Philip	1190 Brussel	3 914
37	Jardins de Provence	1070 Brussel	2 052
38	Bel Air	1030 Brussel	5 350
39	Residentie Grange des Champs	1420 Braine-l'Alleud	3 396
40	Residentie Augustijn	1190 Brussel	4 832
41	Ennea	9100 Sint Niklaas	1 848
42	Kasteelhof	9200 Dendermonde	3 500
43	Wielant	8570 Anzegem/Ingooigem	4 834
44	Residentie Parc Palace	1180 Brussel	6 719
45	Residentie Service	1180 Brussel	8 716
46	Résidence du Golf	1070 Brussel	6 424
47	Residentie Boneput	3960 Bree	2 993
48	Residentie Aux Deux Parcs	1090 Brussel	1 423
49	Residentie L'Air du Temps	4032 Chênée	2 763
50	Au Bon Vieux Temps	1435 Mont-Saint-Guibert	1 268
51	Op Haanven	2431 Veerle-Laakdal	4 675
52	Residentie Exclusiv	1140 Brussel	2 758
53	Séniorie Mélopée	1080 Brussel	2 967
54	Logis de Famenne	5564 Wanlin	1 290
55	Les Charmes en Famenne	5560 Houyet (Mesnil-Saint-Blaise)	3 165
56	Seniorerie La Pairelle	5100 Wépion	1 599
57	Gaerveld (serviceflats)	3500 Hasselt	1 504
58	Résidence du Plateau	1300 Waver	8 069
59	Seniorie de Maretak	3130 Begijnendijk	5 684
60	De Edelweis	1500 Halle	5 114
61	Bois de la Pierre	1300 Waver	2 272
62	Buitenhof	2930 Brasschaat	4 386
63	Klein Veldeken	1730 Asse	3 363
64	Koning Albert I	1700 Dilbeek	3 366
65	Eyckenborch	1755 Gooik	5 457
66	Rietdijk	1800 Vilvoorde	2 155
67	Marie-Louise	1780 Wemmel	1 959
68	Gaerveld (wzc)	3500 Hasselt	6 994
	Totaal van de sector «Huisvesting voor senioren»		133 163
	Hotels en andere		
69	Hotel Martin's Brugge	8000 Brugge	11 369
70	Koning 35	1000 Brussel	1 813
71	Klooster Hotel	3000 Leuven	2 510
72	Bara 124-126	1040 Brussel	1 539
73	Corbais 18	1435 Mont-Saint-Guibert	292
74	Carbon	3600 Genk	5 715
75	Eburon	3700 Tongeren	4 016
76	Ecu	3600 Genk	1 960
77	Eurotel	3620 Lanaken	4 779
78	Villa Bois de la Pierre	1300 Waver	320
	Totaal van de sector «Hotels en andere»		34 313
	TOTAAL van de vastgoedbeleggingen in reële waarde		264 203

¹ Bovengrondse oppervlakte, zonder parkings. De kelders worden slechts in bijzondere gevallen in rekening genomen.

² Zie lexicon. De bezettingsgraad van de gebouwen met gemeubelde appartementen kan niet vergeleken worden met de bezettingsgraad van de rest van de portefeuille, aangezien een verschillende methodologie wordt toegepast. Merk op dat de bezettingsgraad van de residentiële- en gemengde gebouwen ook eenheden bevat die worden gerenoveerd en die bijgevolg tijdelijk niet verhuurd kunnen worden.

³ De bedragen m.b.t. gemeubelde appartementen komen overeen met de huurinkomsten op jaarbasis, zonder BTW.

⁴ Voor de gebouwen met gemeubelde appartementen werd geen enkele geschatte huurwaarde (GHW) toegevoegd voor leegstand.

⁵ Zie lexicon.

⁶ Deze GHW is niet vergelijkbaar met de contractuele huurgelden omdat ze (voor de gebouwen met gemeubelde appartementen) geen rekening houdt met een gemeubelde bezetting.

Residentiële oppervlakte (m²)	Aantal residentiële eenheden	% Bezettingsgraad²	Contractuele huurgelden³	Contractuele huurgelden + GHW op leegstand⁴	Geschatte huurwaarde (GHW)⁵
6 196	100	100,00%	794 900	794 900	869 500
3 820	111	100,00%	435 200	435 200	532 000
1 944	72	100,00%	357 300	357 300	332 300
4 578	161	100,00%	649 600	649 600	648 600
3 117	75	100,00%	384 400	384 400	397 100
4 598	95	100,00%	483 300	483 300	491 800
1 670	41	100,00%	179 500	179 500	160 900
3 335	82	100,00%	324 600	324 600	423 200
4 584	103	100,00%	498 600	498 600	555 500
6 400	180	100,00%	1 125 700	1 125 700	1 049 400
8 332	200	100,00%	1 157 900	1 157 900	984 700
6 004	202	100,00%	700 800	700 800	958 000
2 747	78	100,00%	421 000	421 000	461 500
1 348	53	100,00%	213 100	213 100	245 400
2 474	88	100,00%	420 400	420 400	409 200
1 203	43	100,00%	188 200	188 200	161 500
4 202	87	100,00%	384 100	384 100	385 700
2 600	71	100,00%	420 800	420 800	390 600
2 687	70	100,00%	457 100	457 100	352 800
1 223	96	100,00%	111 500	111 500	146 400
2 399	42	100,00%	268 500	268 500	278 400
1 160	51	100,00%	169 500	169 500	169 500
1 504	20 appart.	100,00%	156 800	156 800	160 000
7 625	143	100,00%	1 170 300	1 170 300	1 137 000
5 384	120	100,00%	487 300	487 300	514 000
4 737	95	100,00%	524 400	524 400	601 900
2 158	65	100,00%	411 700	411 700	400 200
4 040	80	100,00%	500 000	500 000	516 000
2 936	41 appart.	100,00%	373 500	373 500	387 300
2 682	89	100,00%	178 000	178 000	877 200
4 755	78	100,00%	409 000	409 000	834 900
1 781	59	100,00%	309 800	309 800	330 400
1 831	60	100,00%	120 000	120 000	300 000
6 701	109	100,00%	692 900	692 900	651 500
122 755	2 999 bedden en 61 appartementen	100,00%	15 479 700	15 479 700	17 114 400
0	0	100,00%	1 757 794	1 757 794	1 171 460
0	0	96,76%	181 480	187 560	172 505
0	0	100,00%	540 994	540 994	413 925
0	0	100,00%	45 000	45 000	63 113
292	1	100,00%	24 800	24 800	12 000
0	0	100,00%	480 000	480 000	540 000
0	0	100,00%	345 000	345 000	443 100
0	0	100,00%	207 300	207 300	221 900
0	0	100,00%	346 900	346 900	360 800
160	4	31,98%	11 000	34 400	32 400
452	5	99,26%	3 940 268	3 969 748	3 431 203
197 286	875 appartementen en 2 999 bedden	n.a	31 888 821	32 594 787	31 436 087 ⁶

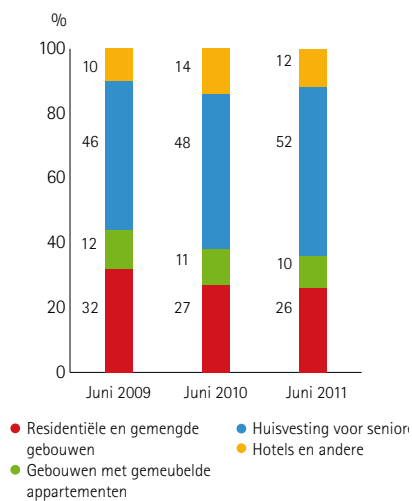
2.2.2 Projecten en renovaties in uitvoering

Projecten of renovatie (in miljoen €)	Adres	Geraamd Inv. Bedrag	Reeds uitgevoerd	Nog uit te voeren	Datum opname in exploitatie	Commentaren
I. Lopende projecten						
Uitbreiding van het Klooster Hotel	Leuven	12,0	6,4	5,6	2012	Bouw van nieuwe 58 hotelkamers en een ondergrondse parking
Seniorerie La Pairelle	Wépion	7,8	0,4	7,4	2011/2012	Uitbreiding van het rustoord.
Residentie Exclusiv	Brussel	3,2	0,7	2,5	2011/2012	Uitbreiding van het rustoord.
Citadelle Dinant	Dinant	6,7	1,1	5,6	2011/2012	Ontwikkeling van een nieuw rustoord
De Edelweis	Begijnendijk	2,9	0,1	2,8	2014/2015	Uitbreiding van het rustoord
Hoogstraat	Brussel	1,8	0,1	1,7	2011/2012	Renovatie van een residentieel gebouw van 20 appartementen en van een handelsruimte.
Wemmel Zijp	Wemmel	19,8	3,2	16,6	2013/2014	Bouw van een nieuw rustoord
II. Projecten onderworpen aan opschortende voorwaarden						
Au Bon Vieux Temps	Mont-Saint-Guibert	6,1	0,0	6,1	2012	Renovatie en uitbreiding van het rustoord.
Eburon	Tongeren	1,0	0,0	1,0	2013	Uitbreiding van het hotel en renovatie van de bestaande rondbogen
Klein Veldeken	Asse	6,1	0,0	6,1	2013/2014	Uitbreiding van een servicflatgebouw
Koning Albert I	Dilbeek	11,3	0,0	11,3	2013/2014	Renovatie en uitbreiding van het rustoord
Eyckenborch	Gooik	8,7	0,0	8,7	2013/2014	Uitbreiding van het rustoord
Marie-Louise	Wemmel	3,3	0,0	3,3	2014/2015	Renovatie en omvorming van het rustoord
III. Grondreserves						
Platanen	Brussel	0,2	0,2	0,0	-	Grondreserve
Terrein Bois de la Pierre	Wavre	1,8	1,8	0,0	-	Grondreserve
IV. Verwervingen onder opschortende voorwaarden						
Krentzen	Olen	18,0	0,0	18,0	-	Nieuw rustoord met 122 eenheden
Overbeke	Wetteren	13,0	0,0	13,0	-	Nieuw rustoord met 113 eenheden
Totaal		123,7	14,0	109,7		
Geactiveerde studiekosten			0,3			
Variatie van de reële waarde		-	0,0	-		
Afrondingen		-	0,0	-		
Bedrag op de balans			14,3			

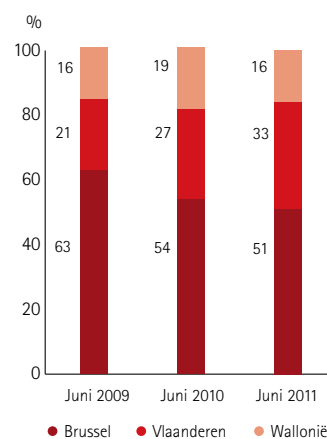
Van al deze projecten is reeds 97 % voorverhuurd. Het totale investeringsbudget van 109,7 miljoen € zal in specien betaald worden, met uitzondering van 23 miljoen € met betrekking tot de projecten in Olen en Wetteren die het voorwerp zullen uitmaken van een uitgifte van nieuwe aandelen Aedifica, zoals vermeld in toelichting 45 van de geconsolideerde jaarrekening.

3. ANALYSE VAN DE PORTEFEUILLE PER 30 JUNI 2011

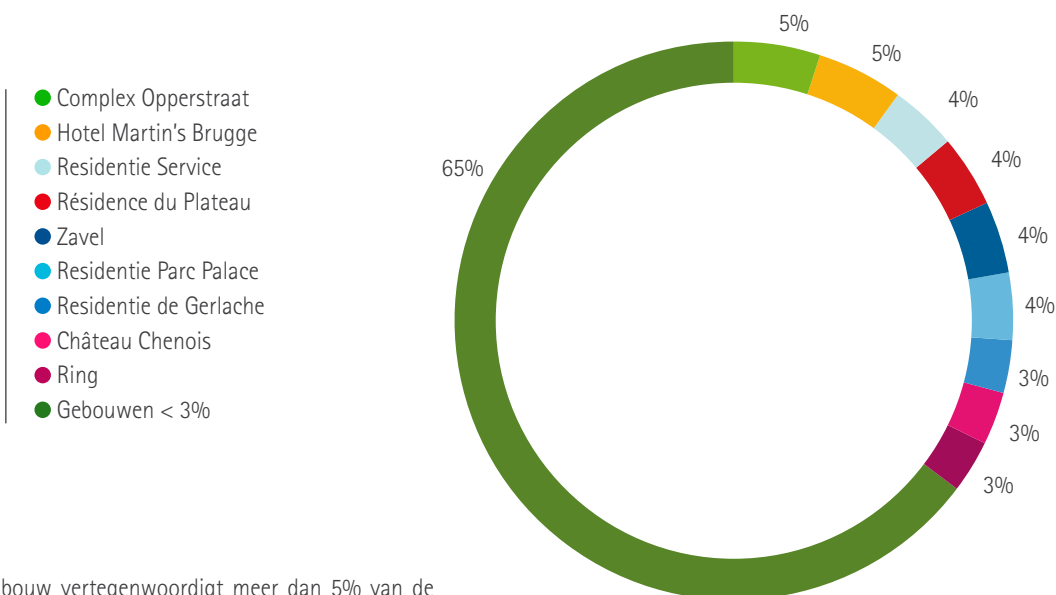
3.1. Verdeling per sector (in reële waarde)



3.2. Geografische verdeling (in reële waarde)

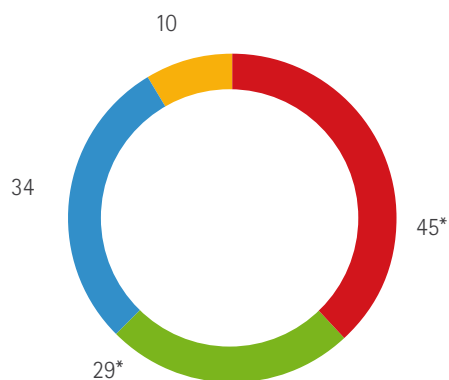


3.3. Verdeling per gebouw (in reële waarde)



Geen enkel gebouw vertegenwoordigt meer dan 5% van de geconsolideerde activa.

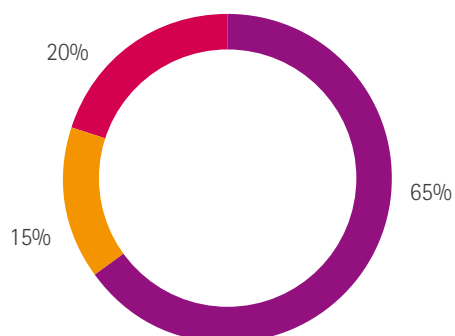
3.4. Aantal gebouwen per activiteitensector



- Residentiële en gemengde gebouwen (542 appartementen)
- Gebouwen met gemeubelde appartementen (272 appartementen)
- Huisvesting voor senioren (2.999 bedden en 61 serviceflats)
- Hotels en andere (457 kamers)

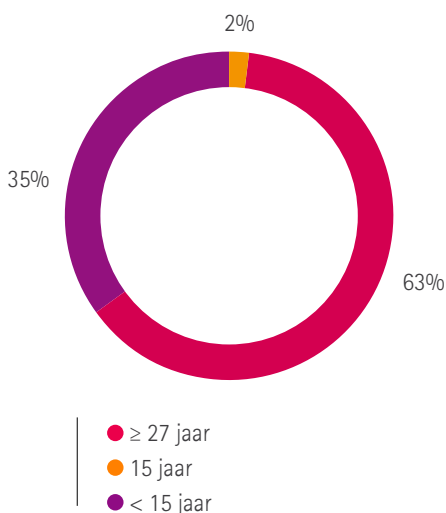
* Er wordt hier rekening gehouden met elk gebouw in elk complex. In de tabel van sectie 2.2.1. hierboven staan alle gebouwen van één complex op één lijn.

3.5 Leeftijd van de gebouwen rekening houdend met het type contract (in reële waarde)



- Triple net huurovereenkomsten
- 0-10 jaar
- > 10 jaar

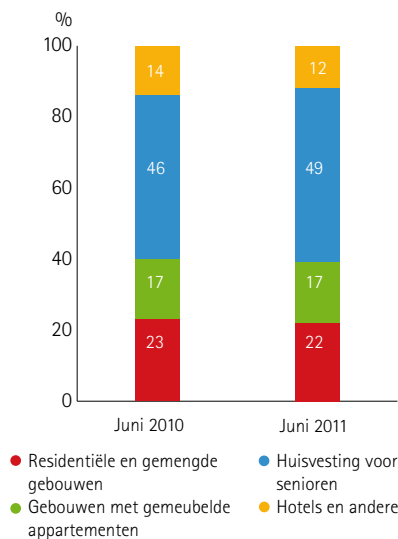
3.6 Verdeling naar duur van de huurovereenkomsten (in reële waarde)



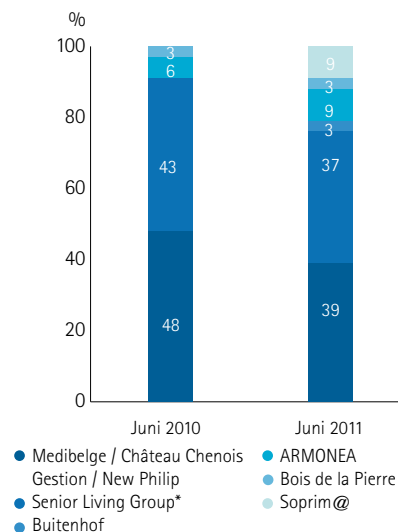
- ≥ 27 jaar
- 15 jaar
- < 15 jaar

Gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten
 = 17 jaar

3.7 Verdeling per activiteitssector (in contractuele huurgelden)

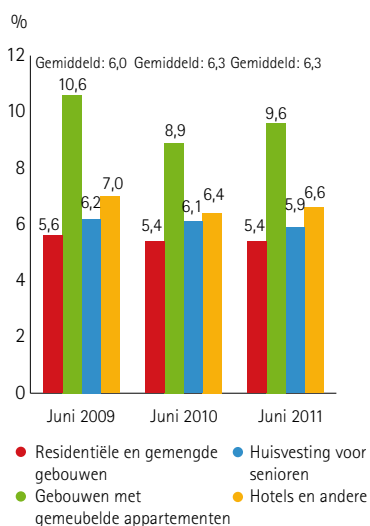


3.8 Verdeling van de contractuele huurgelden in de huisvesting voor senioren (per exploitant)



* Tijdens het boekjaar 2010/2011 werd de groep Cordia overgenomen door Senior Living Group.

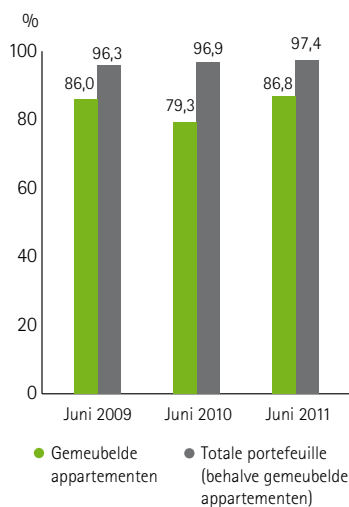
3.9 Bruttorendement per activiteitssector (in reële waarde)*



Rendement van de huisvesting voor senioren:
BRUTO = NETTO

* Met inbegrip van de goodwill en de meubels voor de gemeubelde appartementen.

3.10 Bezettingsgraad*



* Zie lexicon

3.11 Vastgoedportefeuille in verzekerde waarde

De vastgoedbeleggingen van Aedifica zijn verzekerd voor een waarde van 446 miljoen € (met inbegrip van de meubels voor de gemeubelde appartementen, en met uitsluiting van de grond), hetzij 128 miljoen € voor de residentiële of gemengde gebouwen, 49 miljoen € voor de gebouwen met gemeubelde appartementen, 208 miljoen € voor de huisvesting voor senioren en 61 miljoen € voor de hotels en andere.

4. BEHEERSTEAM

4.1 Organogram van Aedifica



4.2 Technisch beheer van de gebouwen

Aedifica besteedt grotendeels het technisch beheer van haar portefeuille uit en stelt haar vertrouwen in externe beheerders met een goede reputatie op de markt van het beheer van gebouwen in België, en dit om de volgende twee redenen :

- enerzijds, laat dit Aedifica toe om de kosten in dit verband te drukken, en
- anderzijds, is de portefeuille van Aedifica nog niet groot genoeg om intern een kwaliteitsvol beheer van haar volledige portefeuille te verzekeren.

Aedifica beschikt echter over een building manager die de prestaties van deze beheerders coördineert en die er de kwaliteit van controleert. Bovendien houdt de building manager toezicht over een ploeg van 2 arbeiders die instaan voor de dagelijkse herstellingen van de gebouwen.

In principe gebeurt de selectie van de externe beheerders op basis van offerteaanvragen en van hun reputatie op de Belgische markt. Met deze beheerders worden in principe contracten afgesloten voor een duur van 1 tot 3 jaar met mogelijkheid van jaarlijkse verlenging.

Om het beheersrisico te beperken heeft Aedifica haar portefeuille verdeeld over diverse beheerders, onder meer in functie van hun ervaring (winkels, kantoren, residentieel, ...).

Deze beheerders krijgen als opdracht het volledige beheer van de gebouwen waar te nemen zowel op administratief vlak (onder meer het invorderen van de huurgelden en de indexaties, het opvragen van voorschotten voor lasten, de driemaandelijke afsluiting van de gemene lasten, de terugvordering van belastingen, de uitwerking van het budget van de gemene lasten en de opvolging van de betalingen door de huurders) als op technisch vlak (onder meer het beheer als goede huisvader van de gemeenschappelijke delen van de gebouwen, de opvolging en het afsluiten van contracten van onderhoud en van technische controle, het beheer van schadegevallen in het kader van de verzekeringen, de bijstand bij aankomst en vertrek van huurders). Aedifica controleert hun prestaties via een periodieke rapportering, maar ook door regelmatige punctuele controles.

De bezoldiging van de externe beheerders wordt in verhouding tot de ontvangen huurgelden bepaald. Deze bezoldiging bedraagt globaal gezien 0,1 miljoen € over het boekjaar 2010/2011, dit wil zeggen 2 % van de nettohuurinkomsten van de betrokken gebouwen.

De volgende beheerders zijn thans aangesteld door Aedifica :

BNPPARIBAS REAL ESTATE PROPERTY MANAGEMENT BELGIUM NV

Blue Tower
Louizalaan 326
1050 Brussel
Voor het complex Louiza 331-333.

OP MANAGEMENT NV

Emile de Motlaan 19-21
1000 Brussel
Voor het complex Laken - Nieuwbrug en de gebouwen De Goede 24-28 en Zaterdagplein 6-10.

LA GESTION D'IMMEUBLES NV

Terhulpensesteenweg 150
1170 Brussel
Voor de gebouwen Lombard 32, Broqueville 8, Batavieren 71, Tervuren 103 en Louis Hap 128, Oudergemlaan 237-239-241-266-272 en Hoogstraat.

SOGESMAINT-CBRE NV

Herrmann-Debrouxlaan 40-42
1160 Brussel
Voor de gebouwen Zavel en Residentie de Gerlache.

LEGRAND PRM NV

Avenue Sergent Vrithoff 125
5000 Namen
Voor de gebouwen Edison, Verlaine/Rimbaud/Baudelaire, Ionesco, Musset, Giono & Hugo, Antares, Bara 124-126, Koning 35 en Churchill 157, Tervuren 13 A/B, Residence Palace en Residentie Gauguin et Manet.

4.3 Commercieel beheer

4.3.1 Residentiële of gemengde gebouwen

Aedifica beschikt over de diensten van een commercieel- en marketingverantwoordelijke die de verhuring van de portefeuille, alsook het rechtstreekse contact met de huurders en de vastgoedmakelaars verzekert.

4.3.2 Gebouwen met gemeubelde appartementen

Om haar 272 appartementen te beheren bestaat het Aedifica-team uit een operations manager die bijgestaan wordt door een ploeg van 4 personen, een housekeeping manager en zeven arbeiders. Dit team zorgt voor het beheer en het onderhoud van de gebouwen en voor alle aspecten van de verhuring.

Aedifica verzorgt met haar eigen personeel het beheer van de gebouwen die als gemeubelde appartementen worden geëxploiteerd en dit om de volgende redenen:

- Voor het beheer van gemeubelde appartementen, dat risicovoller is dan dat van ongemeubelde appartementen gelet op de relatief korte duur van de verblijven, is een efficiënt en proactief beheer nodig om de huurderiving door leegstand te minimaliseren. Bovendien helpt het rechtstreekse contact met de klant zonder twijfel om het bestaande cliënteel te fideliseren en om nieuwe klanten aan te trekken.
- Een feilloze communicatie en een groepsgeest verbeteren de coördinatie en verzekeren een betere dienstverlening.

Aedifica commercialiseert haar gemeubelde appartementen via drie websites onder diverse enseignes.

4.4 Beheer van de huisvesting voor senioren en de hotels

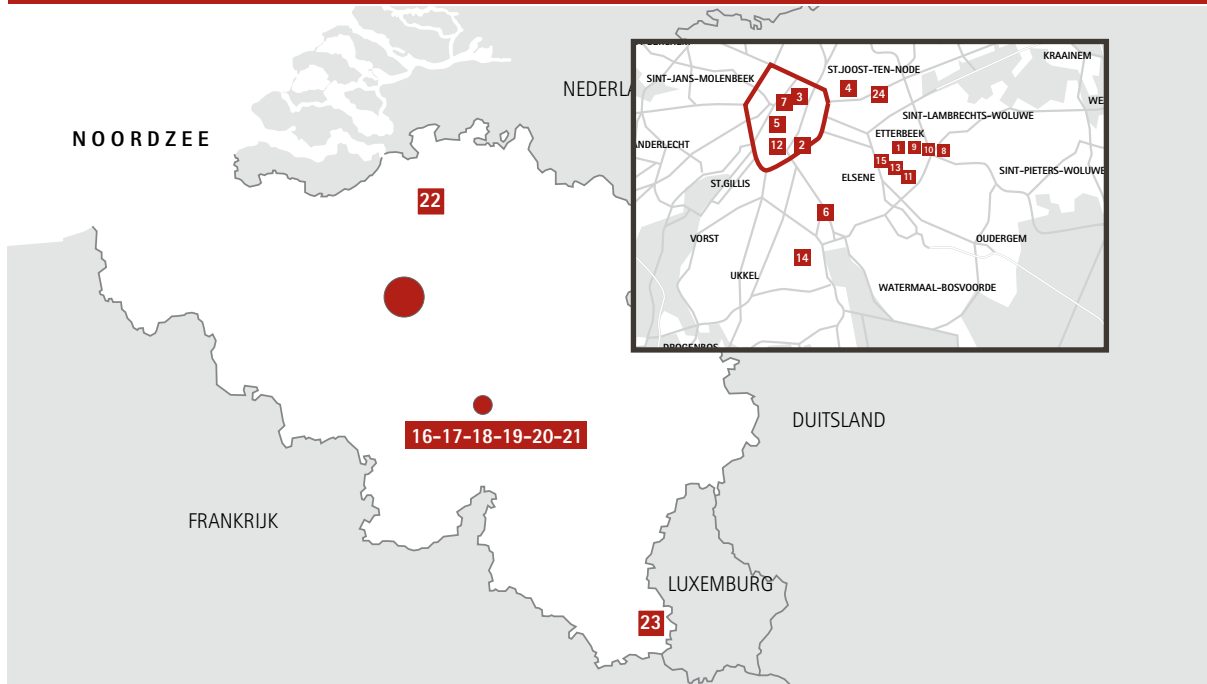
Aedifica investeert in dergelijke gebouwen op basis van contracten van lange duur (voornamelijk in de vorm van erfpachtovereenkomsten) die worden afgesloten met professionele, gespecialiseerde operatoren die eveneens het onderhoud van de gebouwen verzorgen. Aedifica staat dus niet in voor het beheer van deze gebouwen, maar ze controleert er wel de kwaliteit van via regelmatige bezoeken (onder meer in het kader van de periodieke waardering van de portefeuille).

4.5 Project management

Aedifica beschikt over een ingenieur-architect die verantwoordelijk is voor het project management, die de bouw- en renovatieprojecten opvolgt en die toeziet op de goede afloop van de werken die aan gespecialiseerde aannemers worden toevertrouwd. De project manager organiseert ook de technische due diligence in het kader van de investeringsdossiers.

5. BESCHRIJVENDE FICHES VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

Residentiële of gemengde gebouwen



1 - Tervuren 13 A/B



Tervurenlaan 13 A/B - Keltenlaan 4-10 - 1040 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 1990 - 1995

Ligging : Gebouw in de nabijheid van de Europese wijk te Brussel, op de hoek van de Tervurenlaan en de Keltenlaan.

Beschrijving : Gebouw met 3 appartementen en kantoorruimtes verdeeld over 9 verdiepingen alsook een handelsgelijkvloers. Mogelijkheid tot reffectatie van de kantoorruimtes naar residentiële oppervlaktes.

Totale oppervlakte : 4.628 m²

Appartementen : 621 m² - Kantoren : 3.091 m²

Handelsruimte : 916 m²

Grond : 8,5 are

Parkings : 37 binnenparkings in mede-eigendom aan Frankenstraat.

2 - Zavel



Bodenbroekstraat 22 - 25 - Ruisbroeckstraat 63-67 - 1000 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 2003 - 2004

Ligging : Ideaal gelegen gebouw op de hoek van de hoog aangeschreven wijk van de Grote Zavel, een zeer centrale handelswijk in het centrum van Brussel.

Beschrijving : Gebouw met 30 appartementen verdeeld over 5 verdiepingen en een handelsgelijkvloers.

Totale oppervlakte : 4.655 m²

Appartementen : 3.342 m² - Handelsruimte : 1.313 m²

Grond : 17,0 are

Parkings : 48 binnenparkings

3 - Complex Laken-Nieuwbrug



Lakenstraat 89-117-119-123-125 - Circusstraat 25-29
- Nieuwbrugstraat 3-3A - 1000 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 1993

Ligging : Complex in het stadscentrum nabij het Brouckèreplein, de Koninklijke Vlaamse Schouwburg, de Grote Markt van Brussel en het zakencentrum gelegen aan de Albert II-laan, met een prachtig uitzicht op de tuinen van de Nieuwbrug.

Beschrijving : Complex samengesteld uit meerdere gebouwen en residentiële huizen die door verschillende Europese architecten werden getekend, met 42 appartementen en handels- en kantoorruimtes.

Totale oppervlakte : 5.720 m²

Appartementen : 4.637 m² - Handelsruimte : 970 m²

Kantoren : 113 m²

Grond : 23,7 are

Parkings : 87 binnenparkings

4 - De Goede 24-28



Filips de Goedestraat 24-28 - 1000 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 1990

Ligging : Gebouw gelegen in de wijk van de Wetstraat en van de Regentlaan, dichtbij de Europese instellingen en de Leopoldwijk.

Beschrijving : Gebouw met 15 appartementen verdeeld over 6 verdiepingen.

Totale oppervlakte : 1.666 m²

Appartementen : 1.666 m²

Grond : 7,6 are

Parkings : 15 binnenparkings

5 - Lombard 32



Lombardstraat 32 - 1000 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 1995

Ligging : Gebouw dichtbij de Grote Markt van Brussel, op de hoek van de Lombardstraat en van de Stoofstraat, in een toeristische en levendige wijk van de hoofdstad.

Beschrijving : Gebouw met 13 appartementen verdeeld over 7 verdiepingen en een handelsgelijkvloers. De voorgevel van het gebouw is geklasseerd door de stad Brussel (vanaf het eerste verdiep).

Totale oppervlakte : 1.432 m²

Appartementen : 1.096 m² - Handelsruimte : 125 m²

Andere : 211 m²

Grond : 2,4 are

Parkings : 0

6 - Complex Louiza 331-333



Louizalaan 331-333 - Jordaensstraat 10 -
1050 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 2000

Ligging : Complex gelegen tussen de Louizalaan en de Jordaensstraat.

Beschrijving : Gemengd complex bestaande uit een gebouw vooraan aan de Louizalaan met 5 appartementen en kantoorruimtes verdeeld over 9 verdiepingen, een centraal gelegen gebouw (oorspronkelijk stallen) met 3 appartementen, een polyvalente ruimte en kantoorruimtes en achteraan een ééngezinswoning die uitgaat op de Jordaensstraat.

Totale oppervlakte : 4.871 m²

Appartementen : 1.509 m² - Kantoren : 3.000 m²

Andere : 362 m²

Grond : 20,6 are

Parkings : 58 binnenparkings

7 - Zaterdagplein 6-10



Zaterdagplein 6-10 – 1000 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : Gedeeltelijk gerenoveerd in 2004

Ligging : Gebouw gelegen in het hart van het toeristische centrum, nabij de oude Vismarkt van Brussel en de Grote Markt.

Beschrijving : Gebouw met 24 appartementen, verdeeld over 6 verdiepingen, en een handelsgelijkvloers en handelsruimte op de 1ste verdieping.

Totale oppervlakte : 3.769 m²

Appartementen : 2.365 m² – Handelsruimte : 1.066 m²

Andere : 338 m²

Grond : 10,4 are

Parkings : 9 binnenparkings

8 - Broqueville 8



de Broquevillelaan 8 – 1150 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 1959 – gedeeltelijk gerenoveerd in 2008

Ligging : Gebouw gelegen in de buurt van het Montgomeryplein.

Beschrijving : Gebouw met een klassieke configuratie in mede-eigendom waarvan Aedifica 8 appartementen bezit, verdeeld over 7 verdiepingen.

Totale oppervlakte : 836 m²

Appartementen : 836 m²

Grond : 4,2 are

Parkings : 1 buitenparking

9 - Batavieren 71



Batavierenstraat 71 – 1040 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 1996

Ligging : Gebouw gelegen op de hoek van de Batavierenstraat en de Tervurenlaan.

Beschrijving : Gebouw met 3 appartementen en een kantoorruimte verdeeld over 4 verdiepingen.

Totale oppervlakte : 552 m²

Appartementen : 312 m² – Kantoren : 240 m²

Grond : 1,4 are

Parkings : 0

10 - Tervuren 103



Tervurenlaan 103 – 1040 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 1990 – 1995

Ligging : Gebouw op de hoek van de Legerlaan en de Tervurenlaan.

Beschrijving : Geheel bestaande uit 6 appartementen en een kantoorruimte verdeeld over 4 verdiepingen, alsook een handelsgelijkvloers.

Totale oppervlakte : 881 m²

Appartementen : 410 m² – Handelsruimte : 290 m²

Kantoren : 181 m²

Grond : 2,7 are

Parkings : 0

11 - Louis Hap 128



Louis Hapstraat 128 - 1040 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 1990**Ligging :** Gebouw gelegen in een residentiële straat die het Sint-Pietersplein met de Oudergemsesteenweg verbindt.**Beschrijving :** Gebouw met 7 appartementen verdeeld over 6 verdiepingen.**Totale oppervlakte :** 688 m²Appartementen : 688 m²**Grond :** 3,6 are**Parkings :** 3 binnenparkings

12 - Hoogstraat



Hoogstraat 39-51 - 1000 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 1961 - 1985**Ligging :** Gebouw gelegen in het hoger gelegen gedeelte van de Hoogstraat, dichtbij de Zavel.**Beschrijving :** Gebouw met 20 appartementen verdeeld over 5 verdiepingen en een handelsgelijkvloers.**Totale oppervlakte :** 2.630 m²Appartementen : 1.380 m² - Handelsruimtes : 1.250 m²**Grond :** 8,6 are**Parkings :** 0

13 - Residentie Palace



Etterbeeksesteenweg 62 - 1040 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 2006**Ligging :** Gebouw gelegen in het hart van de Leopoldwijk en nabij de Europese instellingen en het Schuman station.**Beschrijving :** Prestigieus gebouw met 57 appartementen verdeeld over 7 verdiepingen en een handelsgelijkvloers.**Totale oppervlakte :** 6.388 m²Appartementen : 6.189 m² - Handelsruimte : 199 m²**Grond :** 11,7 are**Parkings :** 19 binnenparkings

14 - Churchill 157



Winston Churchilllaan 157 - 1180 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 1974**Ligging :** Gebouw gelegen in de wijk Churchill/Molière te Ukkel met een zicht op het Montjoiepark dat vanuit de privétuin toegankelijk is.**Beschrijving :** Gebouw met 22 appartementen en een kantoorruimte verdeeld over 9 verdiepingen.**Totale oppervlakte :** 2.210 m²Appartementen : 1.955 m² - Kantoren : 255 m²**Grond :** 13,8 are**Parkings :** 19 binnenparkings

15 - Oudergem 237-239-241-266-272



Oudergemsesteenweg - 237-239-241-266-272 - 1040 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : einde van de 19de eeuw - diverse renovaties tussen 1999 en 2004

Ligging : Gebouwen nabij "De Jacht", de Europese wijk en het Jubelpark.

Beschrijving : Opbrengsteigendommen in de Brusselse stijl van de 19de eeuw ; Aedifica is eigenaar van :

- Oudergemsestw. 237 : 4 appartementen en een conciërgerie verdeeld over 5 verdiepingen ;
- Oudergemsestw. 239/241 : mede-eigendom waarin Aedifica 9 appartementen bezit, verdeeld over respectievelijk 4 en 5 verdiepingen ;
- Oudergemsestw. 266 : mede-eigendom waarin Aedifica 3 appartementen bezit, verdeeld over 3 verdiepingen ;
- Oudergemsestw. 272 : 5 appartementen verdeeld over 4 verdiepingen.

Totale oppervlakte : 1.739 m² - Appartementen : 1.739 m²

Grond : 4,3 are

Parkings : 0

16 - Edison



Avenue Sergent Vriethoff 123-129 - 5000 NAMUR

Bouw / renovatiejaar : 1972 - 2004

Ligging : Gebouw gelegen in de gemeente Salzinnes nabij het centrum van Namen.

Beschrijving : Gebouw met 7 appartementen en een kantoorruimte verdeeld over 4 verdiepingen.

Totale oppervlakte : 2.029 m²

Appartementen : 758 m² - Kantoren : 977 m²

Archives : 294 m²

Grond : 15,6 are

Parkings : 18 buitenparkings

17 - Verlaine/Rimbaud/Baudelaire



Avenue Sergent Vriethoff 131-143 - 5000 NAMUR

Bouw / renovatiejaar : 1998

Ligging : Gebouw gelegen in de gemeente Salzinnes nabij het centrum van Namen.

Beschrijving : Gemengd gebouw met 21 appartementen en een kantoorruimte verdeeld over 5 verdiepingen.

Totale oppervlakte : 2.795 m²

Appartementen : 1.518 m² - Kantoren : 1.227 m²

Grond : 27,5 are

Parkings : 23 binnenparkings - 36 buitenparkings

18 - Ionesco



Boulevard de la Meuse 81 - 5100 JAMBES

Bouw / renovatiejaar : 2004

Ligging : Gebouw gelegen in de gemeente Jambes ten zuiden van Namen, in een residentiële wijk nabij de grote verkeersassen.

Beschrijving : Gebouw met 10 appartementen verdeeld over 7 verdiepingen.

Totale oppervlakte : 930 m²

Appartementen : 930 m²

Grond : 7,8 are

Parkings : 10 binnenparkings - 4 buitenparkings

19 - Musset



Rue Henri Bles 140 - 5000 NAMUR

Bouw / renovatiejaar : 2002**Ligging :** Gebouw gelegen in de gemeente Salzinnes nabij het centrum van Namen.**Beschrijving :** Gebouw met 6 appartementen en een kantoorruimte verdeeld over 4 verdiepingen.**Totale oppervlakte :** 562 m²Appartementen : 472 m² - Kantoren : 90 m²**Grond :** 5,2 are**Parkings :** 7 buitenparking

20 - Giono Et Hugo



Rue Capitaine Jomouton 30-32 - 5100 JAMBES

Bouw / renovatiejaar : 2004 - 2005**Ligging :** Complex gelegen in de gemeente Jambes ten zuiden van Namen, in een residentiële wijk nabij de grote verkeersassen.**Beschrijving :** 2 aanpalende residentiële gebouwen met bijna identieke configuratie en afwerking, met 15 appartementen verdeeld over 4 verdiepingen**Totale oppervlakte :** 1.412 m²Appartementen : 1.412 m²**Grond :** 32,2 are**Parkings :** 15 binnenparkings - 11 buitenparking

21 - Antares



Rue Champêtre 46 - 5100 JAMBES

Bouw / renovatiejaar : 1956 - 1994**Ligging :** Gebouw gelegen in de gemeente Jambes ten zuiden van Namen, in een residentiële wijk nabij de grote verkeersassen.**Beschrijving :** Opbrengsteigendom bestaande uit 7 appartementen verdeeld over 4 verdiepingen.**Totale oppervlakte :** 439 m²Appartementen : 439 m²**Grond :** 2,8 are**Parkings :** 0

22 - Ring



Plantin en Moretuslei 107-115 - 2018 ANTWERPEN

Bouw / renovatiejaar : 1993 - 1994**Ligging :** Complex gelegen naast de invalswegen naar het centrum van Antwerpen, op een kleine afstand van de Ring, maar ook van de diamantwijk, het centraal station van Antwerpen en de kantoren aan het Kievitplein.**Beschrijving :** Complex in 2 delen waarvan het eerste deel bestaat uit handelszaken en een hotel en het tweede in mede-eigendom wordt gehouden waarin Aedifica 86 appartementen bezit.**Totale oppervlakte :** 11.271 m²Appartementen : 7.117 m² - Handelsruimte : 1.450 m²Andere : 2.704 m²**Grond :** 26,4 are**Parkings :** 72 binnenparkings

23 - Residentie Gauguin et Manet



Rue du Wäschbour 22-24 - 6700 AARLEN

Bouw / renovatiejaar : 2007

Ligging : Gebouw gelegen in een nieuwe verkaveling op minder dan 1 km van het stadscentrum van Aarlen.

Beschrijving : Gebouw met 35 appartementen verdeeld over 2 blokken met elk 4 bovengrondse verdiepingen.

Totale oppervlakte : 2.885 m²

Appartementen : 2.885 m²

Grond : 19,3 are

Parkings : 18 binnenparkings - 17 buitenparking

24 - Residentie de Gerlache



Leuvensesteenweg 710-732 - 1030 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 2011

Ligging : Gebouw gelegen tussen de nabijheid van de Europese wijk te Brussel en de NAVO.

Beschrijving : Gebouw ten laag energie peil met 75 appartementen verdeeld over 5 niveaus, 4 handelsruimtes en een ruimte voor vrij beroep.

Totale oppervlakte : 6.794 m²

Appartementen : 6.174 m² - Handelsruimte : 595 m²

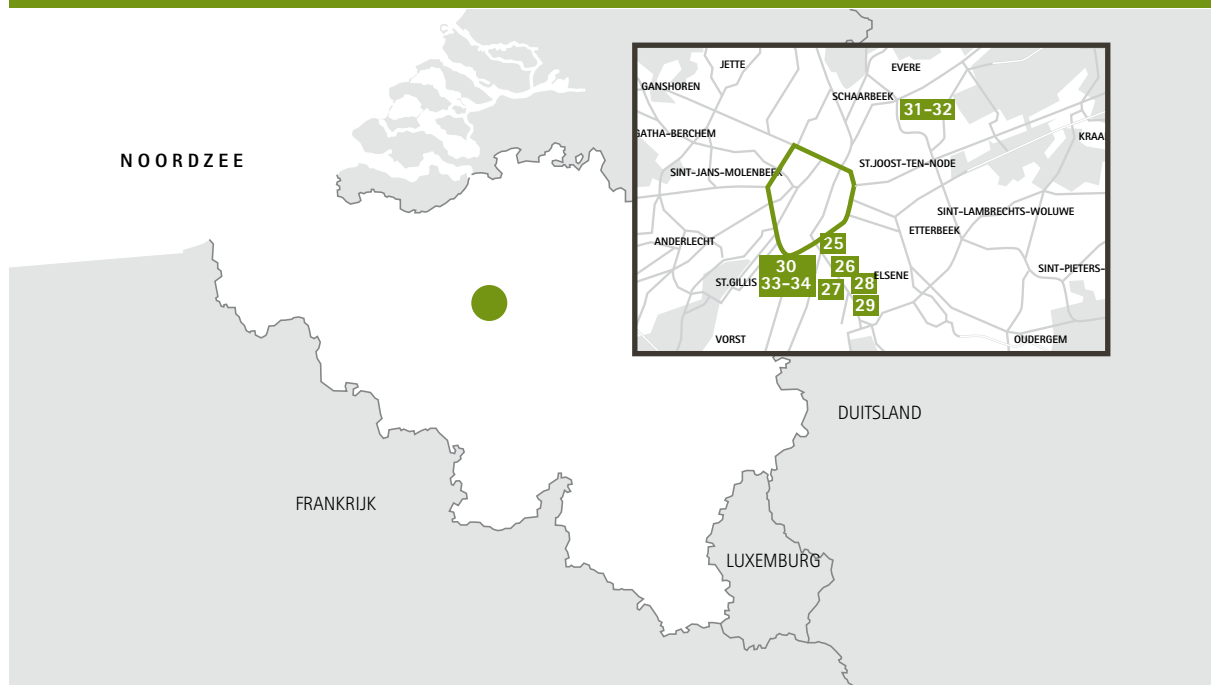
Andere : 25 m²

Grond : 24,04 are

Parkings : 72 binnenparkings



Gebouwen met gemeubelde appartementen



25 – Complex Opperstraat



Opperstraat 5, 21-35, 39-45 – 1050 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 1985 tot 1995

Ligging : Geheel van gebouwen gelegen in een rustige straat, loodrecht op de Elsensesteenweg en de Louizalaan.

Beschrijving : Opbrengsteigendommen en gebouwen bestaande uit 116 gemeubelde appartementen en een private fitness-ruimte.

Totale oppervlakte : 11.847 m²

Appartementen : 11.354 m² – Andere : 493 m²

Grond : 21,7 are voor het geheel Opperstraat 21-35 en 39-45
 0,7 are voor Opperstraat 5

Parkings : 57 binnenparkings (Opperstraat 28)

26 – Louiza 130



Louizalaan 130 – 1050 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : einde van de 19^{de} eeuw – 1996

Ligging : Gebouw gelegen in een hoog aangeschreven wijk, gelegen tussen de winkels van de Louizalaan en de restaurants van de Kasteleinwijk.

Beschrijving : Gebouw met 9 gemeubelde appartementen verdeeld over 3 verdiepingen en een handelsgelijkvloers.

Totale oppervlakte : 1.110 m²

Appartementen : 694 m² – Handelsruimte : 416 m²

Grond : 3,9 are

Parkings : 3 buitenparkings

27 - Louiza 135



Louizalaan 135 - 1050 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 1996

Ligging : Gebouw gelegen in een hoog aangeschreven wijk, gelegen tussen de winkels van de Louizalaan en de restaurants van de Kasteleinwijk.

Beschrijving : Gebouw met 31 gemeubelde appartementen verdeeld over 12 verdiepingen en een handelsgelijkvloers.

Totale oppervlakte : 1.978 m²

Appartementen : 1.930 m² - Handelsruimte : 48 m²

Grond : 6,3 are

Parkings : 10 binnenparkings (waarvan 2 parkings te Louizalaan 137) en 11 buitenparkings

28 - Louiza 270



Louizalaan 270 - 1050 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 1996

Ligging : Gebouw gelegen in een hoog aangeschreven wijk, gelegen tussen de winkels van de Louizalaan en de restaurants van de Kasteleinwijk.

Beschrijving : Gebouw met 14 gemeubelde appartementen en een klein handelsgelijkvloers.

Totale oppervlakte : 1.043 m²

Appartementen : 958 m² - Handelsruimte : 85 m²

Grond : 1,9 are

Parkings : 0

29 - Dal 48



Dalstraat 48 - 1000 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 1993

Ligging : Gebouw gelegen in een aangename, groene wijk nabij de Louizalaan, de abdij van Terkameren en het Flageyplein.

Beschrijving : Gebouw met 6 gemeubelde appartementen.

Totale oppervlakte : 623 m²

Appartementen : 623 m²

Grond : 2,4 are

Parkings : 2 buitenparkings

30 - Livorno 16-18



Livornostraat 16-18 - 1000 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 2004

Ligging : Gebouw gelegen tussen de Charleroisesteenweg en de Louizalaan, dichtbij de talrijke luxueuze handelszaken van de Louizalaan.

Beschrijving : Pand samengesteld uit 2 aanpalende huizen met, in totaal, 16 gemeubelde appartementen.

Totale oppervlakte : 1.567 m²

Appartementen : 1.567 m²

Grond : 10,7 are

Parkings : 24 binnenparkings (Livornostraat 7-11)

31 – Freesias



Freesialaan 18 – 1030 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 1990

Ligging : Gebouw gelegen in de « Bloemenwijk » in Schaarbeek, nabij de NAVO, de bedrijvenzones van Diegem en de luchthaven van Zaventem.

Beschrijving : Gebouw met 37 gemeubelde appartementen.

Totale oppervlakte : 3.635 m²

Appartementen : 3.138 m² – Andere : 497 m²

Grond : 12,41 are

Parkings : 10 ondergrondse parkings

32 – Heliotropen



Heliotropenlaan 35 – 1030 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 1979

Ligging : Gebouw gelegen in de « Bloemenwijk » in Schaarbeek, nabij de NAVO, de bedrijvenzones van Diegem en de luchthaven van Zaventem.

Beschrijving : Gebouw met 25 gemeubelde appartementen.

Totale oppervlakte : 1.493 m²

Appartementen : 1.223 m² – Andere : 270 m²

Grond : 5,48 are

Parkings : 3 binnenparkings

33 – Livorno 20-24



Livornostraat 20-24 – 1000 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 2010

Ligging : Gebouw gelegen tussen de Charleroisesteenweg en de Louizalaan, dichtbij de talrijke luxueuze handelszaken van de Louizalaan.

Beschrijving : Pand samengesteld uit 2 aanpalende huizen met, in totaal, 15 gemeubelde appartementen.

Totale oppervlakte : 1.326 m²

Grond : 6,9 are

Parkings : 24 binnenparkings (Livornostraat 7-11)

34 – Livorno 14



Livornostraat 14 – 1000 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 2010

Ligging : Gebouw gelegen tussen de Charleroisesteenweg en de Louizalaan, dichtbij de talrijke luxueuze handelszaken van de Louizalaan.

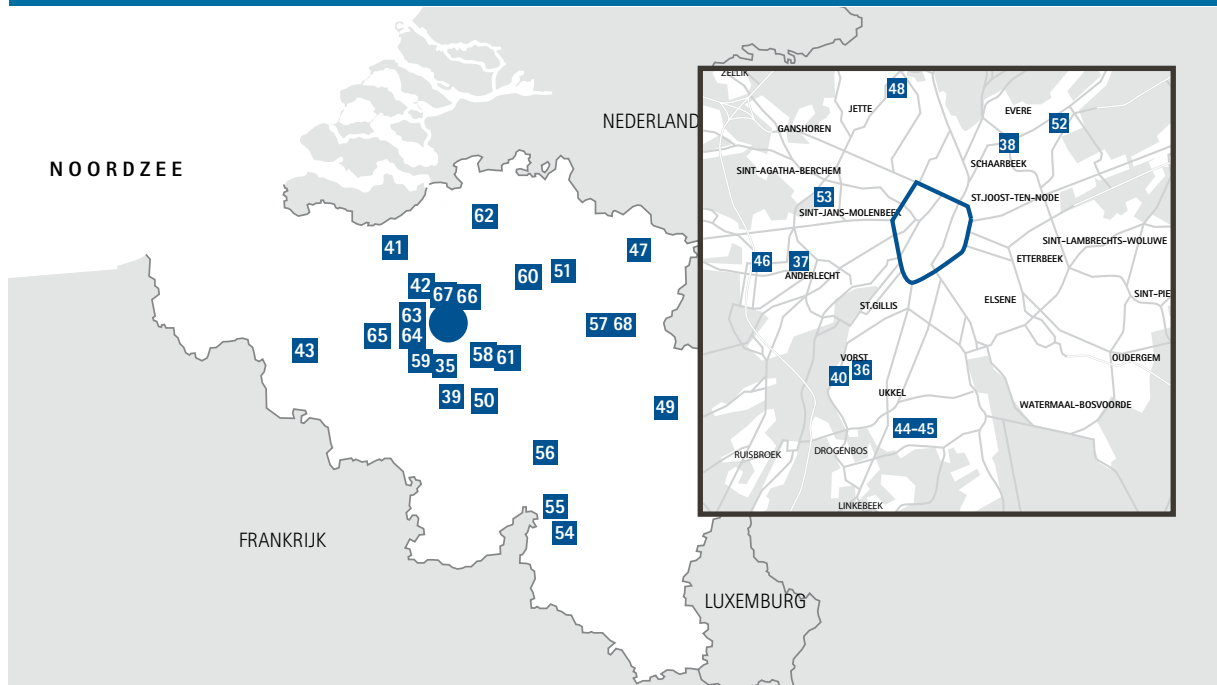
Beschrijving : Pand samengesteld uit 2 aanpalende huizen met, in totaal, 3 gemeubelde appartementen.

Totale oppervlakte : 324 m²

Grond : 1,3 are

Parkings : 24 binnenparkings (Livornostraat 7-11)

Huisvesting voor senioren



35 - Château Chenois



Chemin des Postes 260 – 1410 WATERLOO

Bouw / renovatiejaar : 1985 - 2009

Ligging : « Château Chenois » is gelegen in het hart van een zeer aangename en groene wijk tussen de chemin des Postes, de rue Bruyère-Saint-Jean en de avenue Beau Vallon.

Beschrijving : Rustoord met 100 bedden verdeeld in 13 serviceflats over 5 verdiepingen. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (Château Chenois Gestion BVBA) (erfpachtovereenkomst van 30 jaar).

Totale oppervlakte : 6.354 m²

Kamers : 6.196 m² - Kantoren : 157 m² - Andere : 1 m²

Grond : 285,0 are

Parkings : ja

36 - New Philip



Monte-Carlolaan 178 – 1190 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 1999

Ligging : « New Philip » is gelegen tussen de Monte-Carlolaan, het rondpunt Monaco en de Brusselsesteenweg.

Beschrijving : Rustoord met 111 bedden verdeeld over 5 verdiepingen. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (New Philip NV) (erfpachtovereenkomst van 30 jaar).

Totale oppervlakte : 3.914 m²

Kamers : 3.820 m² - Kantoren : 94 m²

Grond : 8,9 are

Parkings : 0

37 - Jardins de Provence



Sylvain Dupuislaan 94-96 – 1070 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : einde jaren '90 – uitbreiding in 2007
Ligging : « Jardins de Provence » is gelegen aan de Sylvain Dupuislaan, in het gedeelte tussen de A. Demunterstraat en de J. Morjeauststraat, achter het stadion van Anderlecht.

Beschrijving : Rustoord met 72 bedden verdeeld over 5 verdiepingen, alsook een hoger gelegen achtertuin. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (Château Chenois Gestion BVBA) (erfpachtovereenkomst van 30 jaar).

Totale oppervlakte : 2.052 m²

Kamers : 1.944 m² – Kantoren : 108 m²

Grond : 20,4 are

Parkings : 0

38 - Bel Air



Lambermontlaan 227 – 1030 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 1997

Ligging : « Bel Air » is gelegen op de hoek van de Lambermontlaan en de Haachtsesteenweg met zijdelings zicht op het Josaphatpark en tegenover de « Aeropolis »-site.

Beschrijving : Rustoord met 161 bedden verdeeld over 10 verdiepingen. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (Château Chenois Gestion BVBA) (erfpachtovereenkomst van 30 jaar).

Totale oppervlakte : 5.350 m²

Kamers : 4.578 m² – Kantoren : 772 m²

Grond : 10,1 are

Parkings : 7 buitenparkings

39 - Residentie Grange des Champs



Rue Grange des Champs 140 – 1420 BRAINE-L'ALLEUD

Bouw / renovatiejaar : 1995

Ligging : « Résidentie Grange des Champs » is gelegen in een residentiële wijk, loodrecht op de chaussée d'Alseberg en nabij de chaussée Bara.

Beschrijving : Rustoord met 75 bedden verdeeld over 3 verdiepingen, een handelsgelijkvloers en een ingerichte tuin gelegen rond het gebouw. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (New Philip NV) (erfpachtovereenkomst van 30 jaar).

Totale oppervlakte : 3.396 m²

Kamers : 3.117 m² – Kantoren : 241 m² – Andere : 38 m²

Grond : 35,7 are

Parkings : 28 buitenparkings

40 - Residentie Augustin



Alsebergsesteenweg 305 – 1190 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 2006

Ligging : « Residentie Augustin » is gelegen op de hoek van de Alsebergsesteenweg en de Sint-Augustijnlaan, naast het Hoogte Honderdplein.

Beschrijving : Rustoord met 95 bedden verdeeld over 6 verdiepingen en met een grote achtertuin. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (New Philip NV) (onroerende leasing van 15 jaar).

Totale oppervlakte : 4.832 m²

Kamers : 4.598 m² – Kantoren : 234 m²

Grond : 23,7 are

Parkings : 23 binnenparkings

41 - Ennea



Lepelhoekstraat 19 – 9100 SINT-NIKLAAS

Bouw / renovatiejaar : 1997

Ligging : « Ennea » is gelegen in de stad Sint-Niklaas, langs de Lepelhoekstraat, in een rustige en residentiële wijk.

Beschrijving : Rustoord met 41 bedden verdeeld over 4 verdiepingen. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Senior Living Group) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar met een optie op verlenging van 18 jaar, dus een totale duur van 45 jaar).

Totale oppervlakte : 1.848 m²

Kamers : 1.670 m² – Kantoren : 1.450 m² – Andere : 2.350 m²

Grond : 28,8 are

Parkings : 20 buitenparkings

42 - Kasteelhof



Steenweg op Aalst 110 – 9200 DENDERMONDE

Bouw / renovatiejaar : 1994

Ligging : « Kasteelhof » is gelegen in Dendermonde, langs de Steenweg op Aalst, tussen de Kerkhofweg en de Denderstraat.

Beschrijving : Rustoord met 82 bedden verdeeld over 3 verdiepingen. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Senior Living Group) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar met een optie op verlenging van 18 jaar, dus een totale duur van 45 jaar).

Totale oppervlakte : 3.500 m²

Kamers : 3.335 m² – Kantoren : 165 m²

Grond : 61,2 are

Parkings : 30 buitenparkings

43 - Wielant



Schellebellestraat 8 – 8570 ANZEGEM/INGOOIGEM

Bouw / renovatiejaar : 1997 – 2001

Ligging : « Wielant » is gelegen in een rustige en groene wijk in de gemeente Ingooigem (Anzegem).

Beschrijving : Rustoord met 103 bedden verdeeld over 3 verdiepingen. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Senior Living Group) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar met een optie op verlenging van 18 jaar, dus een totale duur van 45 jaar).

Totale oppervlakte : 4.834 m²

Kamers : 4.584 m² – Kantoren : 250 m²

Grond : 100,0 are

Parkings : 28 buitenparkings

44 - Residentie Parc Palace



De Frans Lyceumlaan 2 – 1180 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 1992 – 2001

Ligging : « Residentie Parc Palace » is gelegen in een kalme en groene wijk in de gemeente Ukkel.

Beschrijving : Rustoord met 180 bedden verdeeld over 9 verdiepingen. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Medibelge NV) (erfpachtovereenkomst van 36 jaar).

Totale oppervlakte : 6.719 m²

Kamers : 6.400 m² – Kantoren : 319 m²

Grond : 63,3 are

Parkings : 27 buitenparkings

45 - Residentie Service



De Frans Lyceumlaan 6 - 1180 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 1997 - 2001 - 2008/2009**Ligging :** « Residentie Service » is gelegen in een kalme en groene wijk in de gemeente Ukkel.**Beschrijving :** Rustoord met 200 bedden verdeeld over 9 verdiepingen. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Medibelge NV) (erfpachtovereenkomst van 36 jaar).**Totale oppervlakte :** 8.716 m²Kamers : 8.332 m² - Kantoren : 384 m²**Grond :** 60,9 are**Parkings :** 17 overdekte parkings

46 - Residentie du Golf



Voorstraat 119-121 - 1070 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 1997 - 2001**Ligging :** « Residentie du Golf » is gelegen in de gemeente Anderlecht.**Beschrijving :** Rustoord met 202 bedden verdeeld over 7 verdiepingen. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Medibelge NV) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar met een optie op verlenging van 9 jaar, dus een totale duur van 36 jaar).**Totale oppervlakte :** 6.424 m²Kamers : 6.004 m² - Kantoren : 420 m²**Grond :** 18,3 are**Parkings :** 6 buitenparkings

47 - Residentie Boneput



Boneputstraat 5 - 3960 BREE

Bouw / renovatiejaar : 1994 - 1999**Ligging :** « Residentie Boneput » ligt dichtbij het centrum van de gemeente Bree, in een groene wijk.**Beschrijving :** Rustoord met 78 bedden verdeeld over 4 verdiepingen. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Senior Living Group) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).**Totale oppervlakte :** 2.993 m²Kamers : 2.747 m² - Kantoren : 246 m²**Grond :** 26,9 are**Parkings :** ja

48 - Residentie Aux Deux Parcs



Duysburghstraat 21 - 1090 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 1987 - 2008**Ligging :** « Residentie Aux Deux Parcs » is gelegen in een residentiële en groene omgeving in Jette, tussen het Jeugdpark en de Square Leopold, op ongeveer 300 meter van het Brugmann-ziekenhuis.**Beschrijving :** Rustoord met 53 bedden verdeeld over 6 verdiepingen. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Senior Living Group) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).**Totale oppervlakte :** 1.423 m²Kamers : 1.348 m² - Kantoren : 75 m²**Grond :** 7,5 are**Parkings :** neen

49 - Residentie l'Air du Temps



Rue des Haisses 60 - 4032 CHENEE

Bouw / renovatiejaar : 1997 - 2008

Ligging : « Residentie l'Air du Temps » is prachtig gelegen op een heuvel, omringd door het groen, in een voorstad van Luik.

Beschrijving : Rustoord met 88 bedden verdeeld over 3 verdiepingen. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Senior Living Group) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

Totale oppervlakte : 2.763 m²

Kamers : 2.474 m² - Kantoren : 289 m²

Grond : 80,9 are

Parkings : ja

50 - Au Bon Vieux Temps



Rue de Corbais 14 - 1435 MONT-SAINT-GUIBERT

Bouw / renovatiejaar : 1988 - 2006

Ligging : Deze residentie ligt op 100 meter van het station en op 500 meter van het dorpscentrum.

Beschrijving : Rustoord met 43 bedden verdeeld over 4 verdiepingen. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Senior Living Group) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

Totale oppervlakte : 1.268 m²

Kamers : 1.203 m² - Kantoren : 65 m²

Grond : 16,5 are

Parkings : ja

51 - Op Haanven



Oude Geelsebaan 33 - 2431 VEERLE-LAAKDAL

Bouw / renovatiejaar : 1988 - 2005

Ligging : « Op Haanven » is gelegen in het centrum van de gemeente Veerle-Laaikdal, aan de Oude Geelsebaan.

Beschrijving : Rustoord met 84 bedden verdeeld over 3 verdiepingen. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Senior Living Group) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

Totale oppervlakte : 4.675 m²

Kamers : 4.202 m² - Kantoren : 473 m²

Grond : 39,9 are

Parkings : ja

52 - Residentie Exclusiv



Jean-Baptiste Desmethstraat 50 - 1140 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 1993 - 2001

Ligging : « Residentie Exclusiv » bevindt zich dichtbij het S. Hoedemaekersplein te Evere en is vlot bereikbaar met trein, tram, metro of bus.

Beschrijving : Rustoord met 71 bedden verdeeld over 5 verdiepingen. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Senior Living Group) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

Totale oppervlakte : 2.758 m²

Kamers : 2.600 m² - Kantoren : 158 m²

Grond : 16,6 are

Parkings : ja

53 – Seniorie Mèlopée



Melopecstraat 50 – 1080 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 1993 – 1994 – extensie in 2010**Ligging :** « Seniorie Mèlopée » is gelegen in het centrum van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek en is vlot bereikbaar met het openbaar vervoer.**Beschrijving :** Rustoord met 70 bedden verdeeld over 5 verdiepingen. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Senior Living Group) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).**Totale oppervlakte :** 2.967 m²Kamers : 2.687 m² – Kantoren : 280 m²**Grond :** 12,8 are**Parkings :** ja

54 – Logis de Famenne



Rue du Château 47 – 5564 WANLIN

Bouw / renovatiejaar : 1998**Ligging :** « Logis de Famenne » is gelegen in Wanlin (nabij Dinant) in een rurale en plattelands omgeving.**Beschrijving :** Rustoord met 42 bedden over 2 niveaus. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Armonea) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).**Totale oppervlakte :** 1.290 m²Kamers : 1.223 m² – Kantoren : 67 m²**Grond :** 58,7 are**Parkings :** ja

55 – Les Charmes en Famenne

Rue du Tchaurnia 32 – 5560 HOUYET
(MESNIL-SAINT-BLAISE)**Bouw / renovatiejaar :** 1982**Ligging :** « Charmes en Famenne » is gelegen in Houyet (nabij Dinant) en profiteert van een uitzonderlijke omgeving.**Beschrijving :** Rustoord met 96 bedden op de gelijkvloerse verdieping. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Armonea) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).**Totale oppervlakte :** 3.165 m²Kamers : 2.399 m² – Kantoren : 766 m²**Grond :** 147,03 are**Parkings :** ja

56 – Seniorerie La Pairelle



Chaussée de Dinant 708-710 – 5100 WÉPION

Bouw / renovatiejaar : 1990/2005**Ligging :** « Seniorerie La Pairelle » is gelegen in Wépion langs de Maas, op minder dan 1 km van het stadscentrum. Op enkele meters van het rustoord bevindt zich een bushalte die de residenten toelaat om op een eenvoudige en veilige manier het stadscentrum te bereiken.**Beschrijving :** Rustoord met 51 bedden over 4 niveaus. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Armonea) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar). Een uitbreidingsproject is in gang.**Totale oppervlakte :** 1.599 m²Kamers : 1.439 m² – Kantoren : 160 m²**Grond :** 48,1 are**Parkings :** 5 parkeerplaatsen

57 – Residentie Gaerveld



Kramerslaan – 3500 HASSELT

Bouw / renovatiejaar : 2008 – 2009

Ligging : « Residentie Gaerveld » is een nieuwbouw in de omgeving van het stadscentrum van Hasselt.

Beschrijving : Serviceflatgebouw met 20 appartementen over 3 niveaus. De residentie wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Armonea) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

Totale oppervlakte : 1.504 m²

Appartementen : 1.504 m²

Grond : 18,9 are

Parkings : ja

58 – Residentie du Plateau



Chaussée d'Ottembourg 221 – 1300 WAVRE

Bouw / renovatiejaar : 1994 – 2001 – 2007

Ligging : Deze residentie is in Waver gelegen en is eenvoudig bereikbaar per trein en per bus.

Beschrijving : Rustoord met 139 bedden. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Senior Living Group) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

Totale oppervlakte : 8.069 m²

Kamers : 7.625 m² – Kantoren : 409 m²

Andere : 35 m²

Grond : 7,8 are

Parkings : ja

59 – Seniorie de Maretak



Ziekenhuis 10 – 1500 HALLE

Bouw / renovatiejaar : 2007

Ligging : Dit rustoord is in Halle gelegen, naast het Sint-Maria ziekenhuis.

Beschrijving : Rustoord met 119 bedden. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Senior Living Group) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

Totale oppervlakte : 5.684 m²

Kamers : 5.384 m² – Kantoren : 266 m²

Grond : 52,24 are

Parkings : ja

60 – De Edelweis



Liersesteenweg 165-171 – 3130 BEGIJNENDIJK

Bouw / renovatiejaar : 1993 – 2003

Ligging : Dit rustoord is in Begijnendijk, in Vlaams-Brabant, gelegen.

Beschrijving : Rustoord met 96 bedden. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Senior Living Group) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

Totale oppervlakte : 5.114 m²

Kamers : 4.737 m² – Kantoren : 256 m²

Andere : 121 m²

Grond : 112,13 are

Parkings : ja

61 – Bois de la Pierre



Venelle du Bois de la Pierre 20 – 1300 WAVRE

Bouw / renovatiejaar : 1955 – 1987**Ligging :** Dit rustoord is in Waver gelegen en is eenvoudig bereikbaar per trein en per bus.**Beschrijving :** Rustoord met 65 bedden. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (Pierre Invest NV) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).**Totale oppervlakte :** 2.272 m²Kamers : 2.158 m² – Kantoren : 114 m²**Grond :** 72,24 are**Parkings :** ja

62 – Buitenhof



Papestraat 24 – 2930 BRASSCHAAT

Bouw / renovatiejaar : 2005 – 2008**Ligging :** Dit rustoord is gelegen in een groene wijk rond Brasschaat in Antwerpen.**Beschrijving :** Rustoord met 80 bedden. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (Buitenhof NV) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).**Totale oppervlakte :** 4.386 m²Kamers : 4.040 m² – Kantoren : 346 m²**Grond :** 7,00 are**Parkings :** ja

63 – Klein Veldeken



Klein Veldeken 12A – 1730 ASSE

Bouw / renovatiejaar : 1996**Ligging :** Dit rustoord is gelegen in een groene wijk rond Brasschaat rond Asse in Vlaams-Brabant.**Beschrijving :** Rustoord met 41 appartementen. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Soprim@) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).**Totale oppervlakte :** 3.363 m²Kamers : 2.936 m² – Kantoren : 427 m²**Grond :** 8 are**Parkings :** ja

64 – Koning Albert I



Keperenberg 36 – 1700 DILBEEK

Bouw / renovatiejaar : 1972**Ligging :** Dit rustoord is gelegen in een park van 3 ha in Dilbeek (Vlaams-Brabant).**Beschrijving :** Rustoord met 89 appartementen. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Soprim@) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).**Totale oppervlakte :** 3.366 m²Kamers : 2.682 m² – Kantoren : 684 m²**Grond :** 313,85 are**Parkings :** ja

65 – Eyckenborch



Bronnenweg 2 – 1755 GOOIK

Bouw / renovatiejaar : 1993/1994 – 2003/2004

Ligging : Dit rustoord is gelegen in het centrum van Gooik (Vlaams-Brabant).

Beschrijving : Rustoord met 58 bedden en 20 appartementen. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Soprim@) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

Totale oppervlakte : 5.457 m²

Kamers : 4.755 m² – Kantoren : 702 m²

Grond : 36,39 are

Parkings : ja

66 – Rietdijk



Bolwerkstraat 7 – 1800 VILVOORDE

Bouw / renovatiejaar : 1996

Ligging : Dit rustoord is gelegen in het centrum van Vilvoorde (Vlaams-Brabant).

Beschrijving : Rustoord met 59 bedden. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Soprim@) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

Totale oppervlakte : 2.155 m²

Kamers : 1.781 m² – Kantoren : 374 m²

Grond : 23,21 are

Parkings : non

67 – Marie-Louiza



Zijp 157 – 1780 WEMMEL

Bouw / renovatiejaar : 1960-1970

Ligging : Dit rustoord is gelegen in een residentiële wijk in Wemmel (Vlaams-Brabant).

Beschrijving : Rustoord met 60 bedden. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Soprim@) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

Totale oppervlakte : 1.959 m²

Kamers : 1.831 m² – Kantoren : 128 m²

Grond : 66,81 are

Parkings : ja

68 – Gaerveld (Rustoord)



Runkstersteenweg 212 – 3500 HASSELT

Bouw / renovatiejaar : 2009-2011

Ligging : « Residentie Gaerveld » is een nieuwe gebouw en is gelegen dichtbij het stadscentrum van Hasselt.

Beschrijving : Rustoord met 109 bedden. Het rustoord wordt beheerd door een privé-exploitant (een vennootschap van de groep Armonea) (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

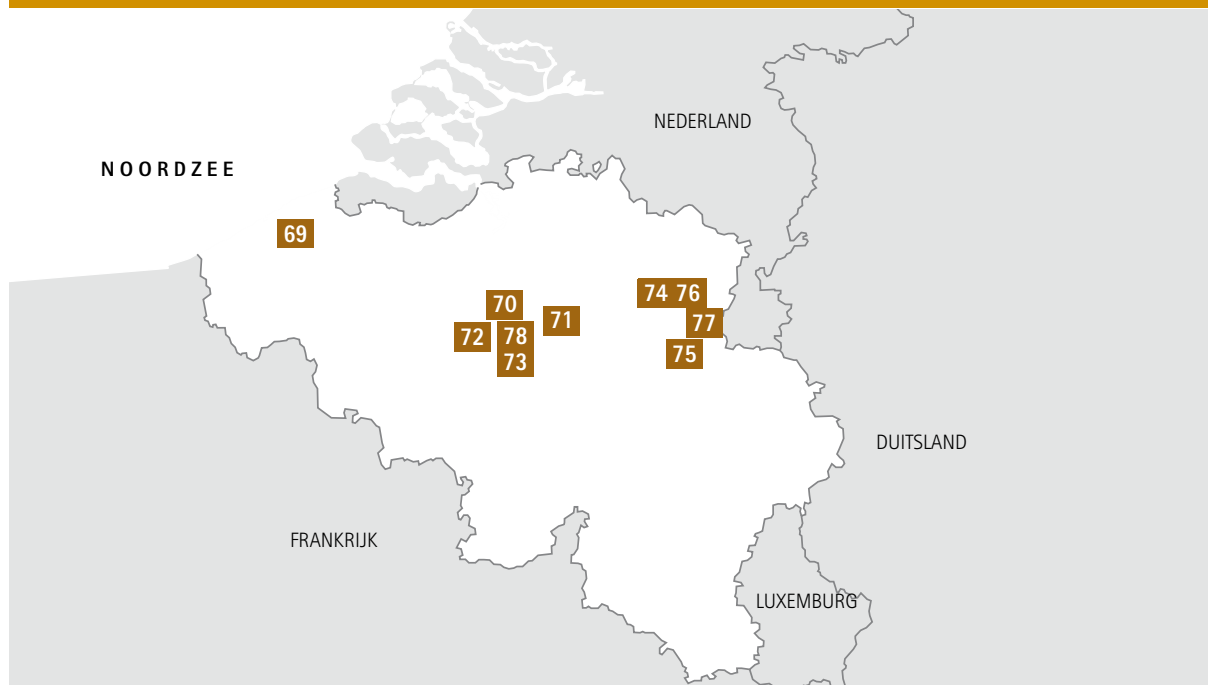
Totale oppervlakte : 6.994 m²

Kamers : 6.701 m² – Kantoren : 293

Grond : 18,95 are

Parkings : ja

Hotels en andere



69 - Hotel Martin's Brugge



Oude Burg 5 - 8000 BRUGES

Bouw / renovatiejaar : 2005

Ligging : Gebouwen gelegen in het hart van het oude Brugge, nabij het Belfort en de historische stad.

Beschrijving : Hotel met 178 kamers (na uitbreiding via het in juli 2008 verworven hotel De Tassche) en 8 seminariezalen, bestaande uit een centraal deel en 3 bijgebouwen voor hotelfuncties. Het geheel van het complex werd overgedragen aan de exploitant "Groep Martin's Hotels" die belast is met het beheer (erfpachtovereenkomst van 27 jaar + 2x9 jaar).

Totale oppervlakte : 11.369 m²

Andere : 11.369 m²

Grond : 29,11 are

Parkings : 55 binnenparkings

70 - Koning 35



Koningsstraat 35 - 1000 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 1985

Ligging : Gebouw gelegen nabij de Kruidtuinlaan die de kleine ring van Brussel vormt.

Beschrijving : Kantoorgebouw verdeeld over 6 verdiepingen met een handelsgelijkvloers en een bijgebouw achteraan.

Totale oppervlakte : 1.813 m²

Kantoren : 1.276 m² - Handelsruimte : 120 m² - Andere : 417 m²

Grond : 4,6 are

Parkings : 0

71 - Klooster Hotel



Predikherenstraat 22-23 - 3000 LEUVEN

Bouw / renovatiejaar : 2003

Ligging : 4 sterrenhotel gelegen in het hart van het historische centrum van Leuven (« eiland van de Dijle »).

Beschrijving : Hotel met 39 kamers en suites, allemaal verschillend en ruim, uitgerust met alle moderne comfort, maar met behoud van de historische charme. Er zijn plannen ter uitbreiding van het hotel (58 kamers). Het geheel van het complex werd overgedragen aan de exploitant "Groep Martin's Hotels" die belast is met het beheer (erfpachtvereenkomst van 36 jaar).

Totale oppervlakte : 2.510 m²

Andere : 2.510 m²

Grond : 28,2 are

Parkings : 14 binnenparkings

72 - Bara 124-126



Barastraat 124-126 - 1070 BRUSSEL

Bouw / renovatiejaar : 1963 - recentelijk gedeeltelijk gerenoveerd

Ligging : Gebouw gelegen in de wijk van de driehoek tussen de Bergensesteenweg en het Zuidstation, te Anderlecht.

Beschrijving : Semi-industrieel gebouw dat gebruikt wordt voor kantoren, als tentoonstellingsruimte en als opslagplaats verdeeld over 5 verdiepingen.

Totale oppervlakte : 1.539 m²

Andere : 1.539 m²

Grond : 4,9 are

Parkings : 6 binnenparkings

73 - Corbais 18



Rue de Corbais 18 - 1435 MONT-SAINT-GUIBERT

Bouw / renovatiejaar : -

Ligging : Villa naast het rustoord Au Bon Vieux Temps.

Beschrijving : Corbais 18 is een villa met een bouwgrond van 26,5 are, naast het rustoord Au Bon Vieux Temps.

Totale oppervlakte : 292 m²

Grond : 26,5 are

Parkings : /

74- Carbon



Europalaan 38 - 3600 GENK

Bouw / renovatiejaar : 2008

Ligging : Designhotel met 4 sterren gelegen in het stadscentrum van Genk.

Beschrijving : Hotel met 60 kamers en suites, een restaurant en één van de mooiste wellness centra van België. Het gehele complex werd overgedragen aan de exploitant « Different Hotel Group » die belast is met het beheer (erfpachtvereenkomst van 27 jaar).

Totale oppervlakte : 5.715 m²

Andere : 5.715 m²

Grond : 20,37 are

Parkings : parking beschikbaar

75 – Eburon



De Schiervelstraat 10 – 3700 TONGEREN

Bouw / renovatiejaar : 2008**Ligging :** Designhotel met 4 sterren gelegen in het stadscentrum van Tongeren.**Beschrijving :** Hotel met 52 kamers en suites. Hotel Eburon staat voor historie, luxe, design, inspiratie en karakter. Het gehele complex werd overgedragen aan de exploitant « Different Hotel Group » die belast is met het beheer (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).**Totale oppervlakte :** 4.016 m²Andere : 4.016 m²**Grond :** 26,04 are**Parkings :** parking beschikbaar

76 – Ecu



Europalaan 46 – 3600 GENK

Bouw / renovatiejaar : 1992**Ligging :** Budget hotel van uitstekende kwaliteit in het stadscentrum van Genk.**Beschrijving :** Het hotel, met 51 kamers, werd overgedragen aan de exploitant « Different Hotel Group » die belast is met het beheer (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).**Totale oppervlakte :** 1.960 m² Andere : 1.960 m²**Grond :** 3,26 are**Parkings :** parking beschikbaar

77 – Eurotel



Koning Albertlaan 269 – 3620 LANAKEN

Bouw / renovatiejaar : 1987 – 2007 – 2010**Ligging :** Hotel met 4 sterren gelegen in Lanaken, in de onmiddellijke omgeving van het stadscentrum van Maastricht.**Beschrijving :** Hotel met 79 kamers die alle recent gerenoveerd zijn in een warme, familiale en smaakvolle stijl, een restaurant en een wellness- en sportcentrum. Het gehele complex werd overgedragen aan de exploitant "Different Hotel Group" die belast is met het beheer (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).**Totale oppervlakte :** 4.779 m²Andere : 4.779 m²**Grond :** 100,00 are**Parkings :** parking beschikbaar

78 – Villa Bois de la Pierre



Venelle du Bois de la Pierre 20 – 1300 WAVRE

Bouw / renovatiejaar : 1955 – 1987**Ligging :** Villa naast het rustoord Bois de la Pierre.**Beschrijving :** Villa Bois de la Pierre is gelegen naast het rustoord Bois de la Pierre. De villa bestaat uit 4 appartementen en uit kantoorruimten/ medische kabinetten.**Totale oppervlakte :** 320 m²**Grond :** 1,81 are**Parkings :** /

6. VERSLAG VAN DE EXPERTEN¹

Geachte,

Wij hebben het genoegen om u onze raming van de vastgoedportefeuille van Aedifica op datum van 30 juni 2011 voor te leggen.

Aedifica heeft aan de vastgoeddeskundigen gevraagd de investeringswaarde en de reële waarde van de portefeuille te bepalen. De schattingen werden gemaakt rekening houdende met zowel de opmerkingen en de definities vermeld in de verslagen als met de richtlijnen van de International Valuation Standards, uitgegeven door IVSC.

We hebben als onafhankelijke deskundige gehandeld. De deskundigen hebben een relevante en erkende kwalificatie en hebben een up-to-date ervaring met gebouwen van een gelijkaardig type en met een gelijkaardige ligging als de gebouwen van de vastgoedportefeuille van Aedifica.

Bij de schatting van de goederen wordt er rekening gehouden met zowel de lopende huurovereenkomsten als met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomsten. Elk gebouw werd afzonderlijk geschat. De schattingen houden geen rekening met een potentiële meerwaarde die verwezenlijkt zou kunnen worden door de portefeuille in zijn geheel op de markt aan te bieden. Onze schattingen houden geen rekening met marketingkosten eigen aan een transactie, zoals makelaarslonen of publiciteitskosten. Onze schattingen zijn gebaseerd op een inspectie van de onroerende goederen en op de inlichtingen geleverd door de opdrachtgevers, waaronder o.a. de huursituatie en de oppervlaktes, de schetsen of plannen, de huurlasten en de belastingen in verband met het betrokken goed, de conformiteit en de milieuvervuiling. De verstrekte gegevens werden juist en volledig geacht. Onze schattingen gaan ervan uit dat niet-meegedeelde elementen niet van aard zijn om de waarde van het goed te beïnvloeden.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 518.101.289 € op 30 juni 2011, waarvan 503.786.249 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. Heden bedragen de contractuele huurgelden 31.888.821 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 6,33 %² ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen. In de veronderstelling dat alle gebouwen, met uitzondering van de gemeubelde appartementen, voor 100 % verhuurd zouden zijn, waarbij de heden niet-verhuurde eenheden verhuurd zouden zijn aan marktconforme prijzen, dan zouden de contractuele huurgelden 32.594.787 € bedragen, wat overeenstemt met een initieel huurrendement van 6,47 %³ ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen.

In het kader van een rapportering die beantwoordt aan de International Financial Reporting Standards, geven onze schattingen de reële waarde weer:

- De reële waarde of fair value wordt door de norm IAS 40 gedefinieerd als het bedrag waarvoor de activa zouden worden overgedragen tussen twee goed geïnformeerde partijen, op vrijwillige basis en zonder al dan niet wederzijdse bijzondere belangen. IVSC acht deze voorwaarden vervuld indien men de definitie van marktwaarde respecteert. De marktwaarde moet daarenboven een weerspiegeling zijn van de lopende huurovereenkomsten, de huidige brutomarge van zelffinanciering (of cash flow), de redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huuropbrengsten en van de verwachte kosten.
- De aktekosten moeten in deze context aangepast worden aan de feitelijke situatie van de markt. Na analyse van een groot aantal transacties, kwamen de vastgoeddeskundigen die handelen op vraag van beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen, in een werkgroep tot de vaststelling dat, aangezien er in grote mate "fiscal engineering" wordt toegepast in verschillende vormen (volkomen wettelijk trouwens), de impact van de transactiekosten op grote investeringsgebouwen waarvan de waarde meer dan 2,5 miljoen € bedraagt, beperkt is tot 2,5%. De investeringswaarde beantwoordt dus aan de fair value plus 2,5% aktekosten. De fair value wordt dus berekend door de investeringswaarde te delen door 1,025. De eigendommen die zich onder deze drempel van 2,5 miljoen € bevinden, vallen onder het gebruikelijke registratierecht en hun reële waarde stemt dus overeen met de "waarde kosten koper", rekening houdend met de lopende huurovereenkomsten. In dit bijzondere geval wordt bij de bepaling van de reële waarde van residentiële gebouwen rekening gehouden met de potentiële meerwaarde in geval van verkoop per appartement.

de Crombrugghe & Partners NV, op 1 augustus 2011

Stadim CVBA, op 1 augustus 2011

¹ Het expertisverslag is opgenomen met de goedkeuring van de Crombrugghe & Partners NV en Stadim CVBA.

² 6,29 % ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen vermeerderd met de goodwill op de gemeubelde appartementen en het meubilair.

³ 6,43 % ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen vermeerderd met de goodwill op de gemeubelde appartementen en het meubilair.



Martin's Klooster



AEDIFICA OP DE BEURS

Door haar statuut van vastgoedbevak (vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal) biedt Aedifica de investeerder een alternatief voor de rechtstreekse investering in residentieel vastgoed.

Bovendien biedt de gediversifieerde investeringspolitiek van Aedifica (zie afdeling "Strategie" van het beheersverslag) de aandeelhouder een unieke investering waarbij alle voordelen van een optimaal onroerend inkomen gepaard gaan met een beperkt risicoprofiel. Aedifica heeft immers een structuur waardoor zij tegelijkertijd een aantrekkelijk rendement, groei- en meerwaardemogelijkheden, en een stabiel en terugkerend dividend kan bieden.

Volgens de « Belgian REIT Overview » (maandelijks gepubliceerd door Bank Degroof), is Aedifica de 7^e grootste vastgoedbevak op het vlak van de reële waarde van de portefeuille van vastgoedbeleggingen (7^e op 30 juni 2010). Op het vlak van het gemiddeld op de beurs verhandelde volume staat Aedifica op de 4^e plaats, met een gemiddeld dagelijks volume van 240 k€ over de laatste twaalf maanden (op 30 juni 2010: 5^e plaats met een gemiddeld dagelijks volume van 130 k€).

1. BEURSKOERS EN VOLUME

Het aandeel van Aedifica (AED) is sinds 23 oktober 2006 genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussel. Bij de beursgang van Aedifica en de gelijktijdige kapitaalverhoging werd het aandeel te koop/ter inschrijving aangeboden tegen 41 € (met inbegrip van de plaatsingsprovisie). Op 15 oktober 2010 heeft Aedifica met succes een kapitaalverhoging in geld met voorkeurrecht afgesloten voor een bruto bedrag van 67 miljoen €. De vastgoedbevak heeft 2.013.334 nieuwe aandelen uitgegeven aan een inschrijvingsprijs van 33,45 € per aandeel.

Op 30 juni 2011 is Aedifica opgenomen in de Bel Real Estate met een gewicht van 4,51 % en in de Bel Mid Index¹ met een gewicht van 1,87 %.

Op basis van de beurskoers op 30 juni 2011 (41,50 €) kent het aandeel Aedifica een :

- premium van 2,5 % tegenover het netto-actief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, vóór IAS 39;
- premium van 7,4 % tegenover het netto-actief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, na IAS 39;

1 De BEL Mid index is samengesteld uit aandelen die geen deel uitmaken van de BEL20 index, waarvan de free float marktkapitalisatie meer bedraagt dan de BEL index vermenigvuldigd met EUR 50.000 en de omloopsnelheid minstens 10% bedraagt. Bovendien mag een individueel aandeel niet meer dan 10% wegen in de totale index.

- discount van 2,2 % tegenover het netto-actief per aandeel op basis van de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille, vóór IAS 39;
- premium 2,2 % tegenover het netto-actief per aandeel op basis van de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille, na IAS 39;

Deze geschatte premiums en discounts houden geen rekening met de afknipping van coupon nr. 6 in oktober 2010 die in oktober 2011 zal betaald worden.

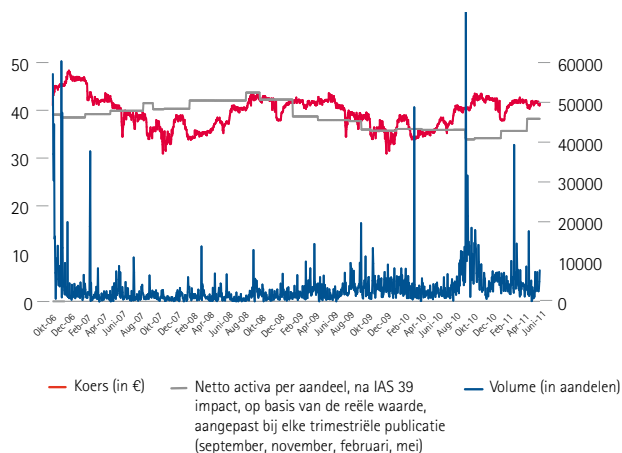
Tussen de datum van haar beursgang (na aftrek van coupon nr. 4 op 22 september 2010 die het voorkeurrecht in het kader van de kapitaalverhoging van 15 oktober 2010 vertegenwoordigde) en 30 juni 2011 heeft de beurskoers een stijging van 6,1 % gekend, terwijl de Bel Mid en de EPRA Europe² index respectievelijk met 11,8 % en 44,9 % gezakt zijn.

Op 1 september 2011 had het aandeel Aedifica een slotkoers van 41,80 €, wat betekent een :

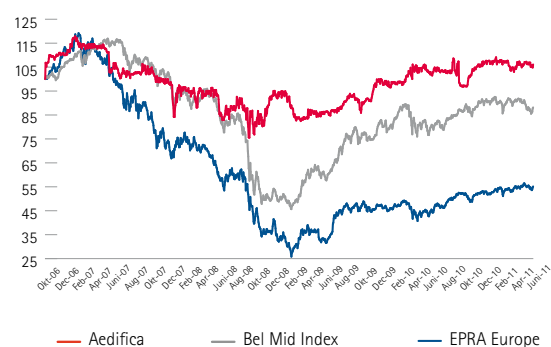
- premium van 3,5 % tegenover het netto-actief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, vóór IAS 39;

2 Bijkomende informatie over de EPRA index is terug te vinden op de website van EPRA (www.EPRA.com).

Beurskoers, volume en netto activa per aandeel



Vergelijking – indexen



	30 juni 2011	30 juni 2010
Aandeel Aedifica		
Slotkoers (en €)	41,50	42,21
Nettoactief waarde per aandeel na aftrek van het dividend 2009/2010, vóór IAS 39 impact (in €)		
Op basis van de reële waarde	40,47	38,59
Op basis van de investeringswaarde	42,44	40,94
Premie (+)/Discount (-) vóór IAS 39 impact		
Op basis van de reële waarde	2,5%	9,4%
Op basis van de investeringswaarde	-2,2%	3,1%
Nettoactief waarde per aandeel vóór aftrek van het dividend 2009/2010, na IAS 39 impact (in €)		
Op basis van de reële waarde	38,65	35,93
Op basis van de investeringswaarde	40,62	38,28
Premie (+)/Discount (-) na IAS 39 impact		
Op basis van de reële waarde	7,4%	17,5%
Op basis van de investeringswaarde	2,2%	10,3%
Beurskapitalisatie	292 436 888	193 281 574
Free float ¹	88,17%	86,72%
Totaal aantal genoteerde aandelen	7 046 672	4 579 047
Noemer voor de berekening van de netto actief waarde per aandeel	7 089 195	5 031 350
Gemiddeld dagelijks volume	5 549	3 397
Omloopsnelheid ²	23,3%	19,2%
Dividend per aandeel (in €)		
Bruto = netto (roerende voorheffing : 0%) ³	1,82	1,82
Nettodividendrendement ⁴	4,4%	4,3%

1 Percentage van het kapitaal van een vennootschap in het bezit van het publiek, volgens de definitie van Euronext.

2 Totaal volume van de gedurende het jaar verhandelde aandelen, gedeeld door het totaal aantal aandelen, volgens de definitie van Euronext.

3 2010/2011: dividend voorgesteld an de gewone algemene vergadering.

4 Netto uitgekeerd dividend per aandeel (na roerende voorheffing) gedeeld door de beurskoers bij sluiting.

Aantal aandelen	30 juni 2011	30 juni 2010
Aantal aandelen in omloop*	7 089 195	5 031 350
Totaal aantal aandelen**	7 090 915	5 033 338
Aantal beursgenoteerde aandelen	7 046 672	4 579 047
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	6 470 130	4 642 422
Aantal dividendrechten***	6 470 303	4 641 932

* Na aftrek van de eigen aandelen.

** 44.243 aandelen zullen op de beurs genoteerd worden na afknipping van de coupon betreffende het boekjaar 2010/2011 (oktober 2011).

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

- premium van 8,2 % tegenover het netto-actief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, na IAS 39;
- discount van 1,5 % tegenover het netto-actief per aandeel op basis van de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille, voor IAS 39;
- premium van 2,9 % tegenover het netto-actief per aandeel op basis van de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille, na IAS 39;

Deze geschatte premiums en discounts houden geen rekening met de afknipping van coupon nr. 6 in oktober 2010 die in oktober 2011 zal betaald worden.

Tussen de datum van de beursgang (na aftrek van coupon nr. 4 op 22 september 2010 die het voorkeurrecht in het kader van de kapitaalverhoging van 15 oktober 2010 vertegenwoordigde) en 1 september 2011 is het aandeel Aedifica met 6,9 % gestegen, tegenover een daling van 21,7 % voor de Bel Mid (zie voetnoot blz 92) en 50,3 % voor de EPRA Europe.

2. DIVIDENDBELEID

Zoals elke vastgoedbevak heeft Aedifica de verplichting om haar winst grotendeels uit te keren in de vorm van een dividend (zie "uit te keren resultaat" in het lexicon). Het dividend dat op het einde van het boekjaar 2010/2011 wordt voorgesteld, bedraagt 1,82 € per aandeel (2006/2007: 1,48 € per aandeel; 2007/2008: 1,71 € per aandeel; 2008/2009: 1,80 € per aandeel, 2009/2010 : 1,82 € per aandeel), en wordt vermeld in de toelichting 38 van de geconsolideerde jaarrekening. Zoals vermeld in de Verrichtingsnota van 22 september 2010 met betrekking tot de kapitaalverhoging van 15 oktober 2010 (sectie 6.3.2), zal dit dividend verdeeld worden tussen coupon nr. 6 (berekend pro rata temporis voor de periode tussen 1 juli 2010 en 14 oktober 2010 (inbegrepen), zijnde 0,53 €) en coupon nr. 7 (berekend pro rata temporis voor de periode tussen 15 oktober 2010 en

30 juni 2011, zijnde 1,29 €). In voorkomend geval zullen de coupons worden uitbetaald 5 werkdagen na de datum van de gewone algemene vergadering. Deze is statutair vastgesteld op de tweede dinsdag van de maand oktober. Dit jaar zullen de coupons met betrekking tot het boekjaar 2010/2011 uitbetaald worden vanaf 18 oktober 2011.

De ogenschijnlijke stabiliteit van het voorgestelde dividend voor het boekjaar 2010/2011 in vergelijking met deze van het vorig boekjaar is in werkelijkheid een voortreffelijke prestatie : in de Verrichtingsnota van 22 september 2010 met betrekking tot de kapitaalverhoging van 15 oktober 2010 werd het dividend 2010/2011 immers maar geschat op 1,63 €/aandeel, hetgeen een rendement van 4,25% vertegenwoordigde ten opzichte van de TERP (de theoretische prijs ex-voorkeurrecht, ex-recht op het dividend 2009/2010 en ex-recht op het dividend pro rata temporis 2010/2011, zijnde 38,20 €). Het rendement dat effectief verwezenlijkt zal worden (onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 11 oktober 2011), zal het opmerkelijke niveau van 4,76% bereiken.

Vermits Aedifica een residentiële vastgoedbevak is, wordt er geen roerende voorheffing ingehouden.

3. AANDEELHOUDERSCHAP

De onderstaande tabel vermeldt de aandeelhouders van Aedifica die meer dan 5% van de aandelen bezitten (toestand op 29 juni 2011, gesteund op het aantal aandelen in handen van de betrokken aandeelhouders op 15 oktober 2010). De transparantiemeldingen alsook de controleketens zijn beschikbaar op de website van Aedifica. Tot op datum van 2 september 2011 (goedkeuring van dit jaarlijks financieel verslag door de raad van bestuur) heeft de vennootschap geen enkele transparantiemelding ontvangen met betrekking tot een toestand na 15 oktober 2010.

Aandeelhouders	In % van het Kapitaal
Jubeal Fondation	6,37%
Wulfsdonck Investment NV (via Finasucre NV)	5,46%
Free Float	88,17%

4. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

Gewone algemene vergadering 2011	11 oktober 2011
Betaalbaarstelling van het dividend - Coupon met betrekking het boekjaar 2010/2011	
Datum coupononthechting nr. 6	14 oktober 2010
Datum coupononthechting nr. 7 (« ex-date »)	13 oktober 2011
Registratiedatum (« Record date »)	17 oktober 2011
Betaaldatum van het dividend	Vanaf 18 oktober 2011
Financiële dienst	Bank Degroof (main paying agent) of eender welke andere financiële instelling
Tussentijdse verklaring	16 november 2011
Halfjaarlijks financieel verslag 31.12.2011	14 februari 2012
Tussentijdse verklaring	16 mei 2012
Jaarlijks persbericht	27 augustus 2012
Jaarlijks financieel verslag 2011/2012	7 september 2012
Gewone algemene vergadering 2012	9 oktober 2012
Dividend - Coupon met betrekking tot het boekjaar 2011/2012 (« ex-date »)	11 oktober 2012



Klein Veldeken



Koning Albert I



VERKLARING INZAKE CORPORATE GOVERNANCE

Deze verklaring inzake corporate governance past binnen het kader van de bepalingen van de Belgische corporate governance Code 2009 (« Code 2009 ») en van de Wet van 6 april 2010 die het Wetboek van vennootschappen aanpast.

1. REFERENTIECODE

Aedifica leeft de principes van de Code 2009, die op 12 maart 2009 gepubliceerd is, na en houdt tegelijkertijd rekening met het specifieke karakter van de vennootschap. Aedifica wenst de aanbevelingen van de bovenstaande Code op te volgen, met uitzondering van (toepassing van het principe « Comply or Explain ») :

- Principe 2.9 van de Code 2009 : Rekening houdend met de huidige kenmerken van de vennootschap heeft de raad van bestuur beslist om geen secretaris van de raad te benoemen ;
- Principe 5.2 van de Code 2009 : Het auditcomité beantwoordt niet helemaal de bepalingen van toelichting C van de Code 2009, zoals vermeld in sectie 4.4.1. hieronder.

Het Koninklijk besluit van 6 juni 2010 heeft de Code 2009 bevestigd als enige toepasselijke code. De Code 2009 is verkrijgbaar op de website van het Belgisch Staatsblad, alsook op www.corporategovernancecommittee.be.

Het Corporate Governance Charter werd opgesteld door de raad van bestuur van Aedifica. Doel ervan is volledige informatie te verschaffen over de principes van deugdelijk bestuur die in de vennootschap van toepassing zijn. Het Charter is integraal beschikbaar op de website van Aedifica (www.aedifica.be). Het Charter werd het laatst op 15 november 2010 aangepast.

2. INTERNE CONTROLE EN RISICOBEBEER

Deze sectie heeft tot doel om de voornaamste kenmerken van de systemen van de vennootschap op het gebied van interne controle- en risicobeheer te beschrijven.

2.1 Risicobeheer en interne controle

De raad van bestuur van Aedifica is verantwoordelijk voor de evaluatie van de risico's eigen aan de vennootschap en voor de opvolging van de doeltreffendheid van de interne controle.

Het uitvoerend management van Aedifica is op zijn beurt verantwoordelijk voor het opzetten van een systeem van risicobeheer en voor een doeltreffende omgeving voor interne controle.

In deze materies bestaat het Belgisch wettelijk kader uit:

- De Wet van 17 december 2008 die een auditcomité in beursgenoteerde en financiële bedrijven invoert (toepassing van de Europese Richtlijn 2006/43 met betrekking tot de financiële controle van bedrijven);
- De Wet van 6 april 2010 tot versterking van het deugdelijk bestuur bij de genoteerde vennootschappen en de autonome overheidsbedrijven en tot wijziging van de regeling inzake het beroepsverbod in de bank- en financiële sector.

Dit kader wordt vervolledigd door :

- De Wet van 20 juli 2004 betreffende sommige vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles;
- De Belgische corporate governance Code 2009.

Aedifica heeft zelf een systeem voor risicobeheer en interne controle opgezet dat aangepast is aan haar werking en aan de omgeving waarin ze evolueert. Dit systeem is gebaseerd

op het model voor interne controle "COSO" (afkorting voor "Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission"). Het COSO is een internationale particuliere en niet-regeringsgebonden organisatie die erkenning geniet op het vlak van bestuur, interne controle, risicobeheer en financiële rapportering.

De COSO-methode draait rond vijf componenten :

- omgeving voor interne controle;
- risico-analyse;
- controle activiteiten ;
- informatie en communicatie ;
- toezicht en monitoring.

2.2 Omgeving voor interne controle

De voornaamste elementen van de component "omgeving voor interne controle" bestaan uit :

- Een duidelijke beschrijving van het doel van de vennootschap: "Aedifica profileert zich als de voornaamste Belgische beursgenoteerde vennootschap die investeert in residentieel vastgoed. Aedifica stelt zich tot doel een evenwichtige, voornamelijke ; residentieële vastgoedportefeuille op te bouwen die stabiele en recurrente inkomsten genereert en tegelijkertijd een belangrijk potentieel aan meerwaarden biedt. Aedifica laat zich hierbij leiden door twee belangrijke tendensen inzake huisvesting, zijnde de aantrekkingskracht van de stad en de vergrijzing van de bevolking".
- Een definitie van de rol van de respectievelijke beheersorganen:
 - Aedifica beschikt over een raad van bestuur, een auditcomité, een benoemings- en bezoldigingscomité en een investeringscomité, waarvan de rol hieronder worden beschreven.
 - In overeenstemming met het artikel 38 van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, zijn de CEO en de CFO zowel verantwoordelijk voor het dagelijkse beheer van de vennootschap als voor de gezamenlijke vertegenwoordiging van de vennootschap in het kader van dit beheer. Ze brengen verslag uit over hun beheer aan de raad van bestuur. Het uitvoerend management is verantwoordelijk voor de vestiging en de doeltreffendheid van de maatregelen inzake interne controle en risicobeheer.

- Risicocultuur: Aedifica gedraagt zich als een goede huisvader om stabiele en recurrente inkomsten te genereren.
- Toepassing van de normen inzake ethiek en integriteit:
- Inzake ethiek heeft Aedifica een ethisch charter ingevoerd om de voorheen toegepaste, maar niet schriftelijk vastgelegde regels te formaliseren. Dit charter regelt onder meer aspecten van belangenconflicten, van beroepsgeheim, van aankoop en verkoop van aandelen, van misbruik van vennootschapsgoederen, van professionele geschenken en van respect voor personen.
- Inzake integriteit voldoet Aedifica aan de wettelijke eisen omtrent belangenconflicten (zie hieronder).
- Passende maatregelen om een voldoende competentie te verzekeren:
 - Van de bestuurders: gezien hun ervaring (zie hieronder) beschikken de bestuurders over de nodige competenties in het kader van de uitoefening van hun mandaat, onder meer op het vlak van boekhouding, financiën en bezoldigingsbeleid.
 - Het uitvoerend management en het personeel: de competentie van de verschillende functies wordt gegarandeerd door een rekruteringsproces op basis van gedefinieerde profielen, een passende opleiding, en een bezoldigings- en evaluatiebeleid dat gebaseerd is op haalbare en meetbare doelstellingen. Het bezoldigingsbeleid werd in oktober 2009 door gespecialiseerde consultants nagekeken.

2.3 Risico-analyse

Er gebeurt een halfjaarlijkse evaluatie door de raad van bestuur van de voornaamste risico's, die aanleiding geeft tot een publicatie in de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen. Buiten deze halfjaarlijkse risico-evaluatie door de raad van bestuur, worden de risico's op punctuele wijze gevolgd. Deze risico-analyse geeft aanleiding tot maatregelen om eventuele geïdentificeerde zwakke plekken te verhelpen

Voor een detail van de risico's, zie sectie « Risicofactoren » van dit jaarlijks financieel verslag.

2.4 Controle-activiteiten

- In overeenstemming met de hierboven vermelde Wet van 20 juli 2004 kan elke transactie van aankoop of verkoop van vastgoed nagetrokken worden wat betreft haar oorsprong, de betrokken partijen, haar aard, en het moment waarop ze werd uitgevoerd, op basis van notariële aktes (rechtstreekse verwerving of via inbreng in natura, fusie, splitsing of partiële splitsing). Voor het sluiten ervan is elke transactie het voorwerp van een conformiteitscontrole met de statuten van de bevak en met de toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen;
- Een overzicht van afwijkingen tussen het budget en de gerealiseerde cijfers, op maandelijkse basis door het uitvoerend management, en op driemaandelijks basis door het auditcomité en de raad van bestuur.
- De dagelijkse opvolging van belangrijke indicatoren zoals de bezettingsgraad, de staat van de commerciële vorderingen en de kaspositie;
- De opvolging, voor elke vergadering van de raad van bestuur, van de staat van de commerciële vorderingen op de erfpachters en de leasingnemers;
- Het principe van dubbele goedkeuring:
 - Ondertekening van contracten: CEO en CFO gezamenlijk (of, bij gebreke, twee bestuurders die gezamenlijk handelen), behalve voor huurovereenkomsten van appartementen of kantoren/winkels, waarvoor specifieke delegaties voorzien zijn;
 - Goedkeuring van facturen: verantwoordelijke manager en de CEO (of CFO), gezamenlijk;
 - Betaling van de facturen: boekhouder verantwoordelijk voor het thesauriebeheer en de CFO (of CEO), gezamenlijk;
 - Een specifieke delegatie is eveneens voorzien voor de kasoperaties.
- Hiernaast heeft de bevak specifieke controlemaatregelen ingevoerd om het hoofd te bieden aan de voornaamste financiële risico's:
 - Renterisico: opname van indekkingsinstrumenten (voornamelijk IRS) die de schulden met variabele rente omzetten in schulden met vaste rente, afgesloten met onbesproken tegenpartijen;
 - Risico verbonden aan de tegenpartij: beroep op verschillende referentiebanken om een zekere diversificatie van de bankfinanciering te verzekeren.

2.5 Informatie en communicatie

Het systeem van beheersinformatie dat opgezet is door de bevak maakt het mogelijk om op regelmatige tijdstippen, betrouwbare en volledige informatie te leveren.

De communicatie is aangepast aan de grootte van de vennootschap. Deze is voornamelijk gebaseerd op algemene personeelscommunicatie, werkvergaderingen en e-mail-verkeer.

De bestendigheid van de computergegevens wordt uitbesteed aan een partner op basis van een "service level agreement" (SLA).

De huurovereenkomsten worden geregistreerd, de belangrijkste contracten, documenten en de akten worden op gepaste wijze, buiten de lokalen van Aedifica, bewaard.

2.6 Toezicht en monitoring

Om de effectieve toepassing van de vorige elementen te verzekeren, heeft Aedifica zich voorgenomen een vorm van interne audit op te zetten die de voornaamste processen dekt binnen een cyclus 3 jaar. Deze activiteit is aan een externe specialist toegewezen. De resultaten van deze audits zijn aan het auditcomité voorgelegd, dat instaat voor de uitvoering van de eventuele aanbevelingen.

3. AANDEELHOUDERS-STRUCTUUR

De aandeelhoudersstructuur zoals blijkt uit de ontvangen transparantiemeldingen wordt in de sectie « Aedifica op de beurs » van dit jaarlijks financieel verslag weergegeven.



4. RAAD VAN BESTUUR EN COMITES

4.1. Huidige samenstelling van de raad van bestuur

De bestuurders worden benoemd voor een maximale duur van drie jaar door de algemene vergadering van aandeelhouders, die hen steeds kan afzetten. Ze zijn herbenoembaar.

Tijdens de gewone algemene vergadering van 12 oktober 2010 werd het bestuurdersmandaat van de Heer Jean Kotarakos hernieuwd tot in oktober 2013. Deze algemene vergadering heeft eveneens de benoeming goedgekeurd voor dezelfde periode van de Heer Olivier Lippens als niet-uitvoerend bestuurder vertegenwoordiger van de aandeelhouders. Tijdens de buitengewone algemene vergadering van 29 juni 2011 werd kennisgenomen van het ontslag, per 30 maart 2011, van de NV Bevalex, vertegenwoordigd door Mevrouw Sophie Maes, als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. Ter vervanging werd met onmiddellijk ingang de NV Insumat, vertegenwoordigd door Mevrouw Sophie Maes, benoemd als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. Dit mandaat zal lopen tot na de gewone algemene vergadering van 2014.. Insumat NV was reeds gecoöpteerd door de raad van bestuur op 18 mei 2011.

Op 30 juni 2011 wordt Aedifica bestuurd door een raad van bestuur met 10 leden, waarvan 4 onafhankelijke, in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen en van Bijlage A van de Code 2009. De lijst van bestuurders bevindt zich hieronder.

1^{ste} rij van links naar rechts : Mevrouw Sophie Maes, Mevrouw Brigitte Gouder de Beauregard, Mevrouw Adeline Simont, Mevrouw Galila Barzilai Hollander.
2^{de} rij : de Heer Jacques Blanpain, de Heer Jean Kotarakos, de Heer Jean-Louis Duplat, de Heer Olivier Lippens, de Heer Stefaan Gielens, de Heer Pierre Iserbyt.



De Heer Jean-Louis Duplat
Voorzitter – Onafhankelijk bestuurder

Belg – 30.05.1937

Ahornlaan 32 – 1640 Sint-Genesius-Rode

Begin van het 1e mandaat: 14 november 2005

Einde van het mandaat : Oktober 2011

Andere huidige mandaten of functies : Voorzitter van de raad van bestuur van Portolani NV – Voorzitter van de stichting van openbaar nut Child Focus – Bestuurder van het ziekenhuisnet CHIREC VZW – Lid van het "Proxy-voting committee" Dexia Asset Management – Lid van het "Strategic committee" van de Belgisch-Nederlandse groep Bencis. Bestuurder van Stichting van openbaar nut Fondation Hypocrate CHIREC.

Uitgeoefende mandaten gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan : Bestuurder van Omega-Pharma NV – bestuurder van Brantano – Erevoorzitter van de Commissie voor het Bank- en Financiewezen en van de Rechtbank van Koophandel van Brussel.



De Heer Stefaan Gielens
Gedelegeerd bestuurder – Chief Executive Officer – Uitvoerend management

Belg – 21.10.1965

Louizalaan 331-333 – 1050 Brussel

Begin van het 1e mandaat: 1 januari 2006

Einde van het mandaat : Oktober 2012

Andere huidige mandaten of functies : CEO van Aedifica NV – Bestuurder van Aedifica Invest NV – Bestuurder van Aedifica Invest Brugge NV – Zaakvoerder van Fish Affairs BVBA.

Uitgeoefende mandaten gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan : Gedelegeerd bestuurder van Almafin Real Estate NV en Almafin Real Estate Services NV – Bestuurder van Biprop NV, Celestimmo NV, Distienen NV, FM-A Invest NV, General Building Leasing NV, Imfina NV, Immo Arenberg NV, Immo Genk-Zuid NV, Immo-Duo NV, Immo-Prim NV, Immo-Quinto NV, Immo-Tetra NV, Immo-Tres NV, Immocert T'Serclaes NV, Immolease-Trust NV, Origo Belgium NV, Orim NV, SM Berchem NV, SM Vilvoorde NV, Trelo NV, Trustimmo NV, VGM Dorlick NV, VGM Manhattan-Kruisvaarten NV en Weyveldmij NV – Bestuurder van de Nederlandse vennootschappen Dala Beheer, Dala Property Holding III, Dala XV, Dala XX, Sicalis en van de Franse vennootschap Almaloisier & Immobilier – Verschillende functies binnen diverse vennootschappen van de KBC groep – Advocaat bij de balie van Brussel.

Mevrouw Adeline Simont
Bestuurder

Belg – 16.01.1960

Oude Dieweg 36 – 1180 Brussel

Begin van het 1e mandaat: 14 november 2005

Einde van het mandaat : Oktober 2011

Andere huidige mandaten of functies : Gedelegeerd bestuurder van Degroef Corporate Finance NV – Bestuurder van de Burgerlijke vennootschap van de Koninklijke Sint Hubertus Galerijen, Andel NV (Martin's Hotels groep), Collines de Wavre NV, Axxes Certificates NV.

Uitgeoefende mandaten gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan : Bestuurder van Compagnie Financière de l'industrie – Associated Weavers International NV, Naamloze burgerlijke vennootschap van de Koninklijke Sint Hubertus Galerijen – Verschillende functies binnen de Bank Degroef NV in de afdeling Corporate Finance & Investment Banking en daarvoor in de afdeling Kredieten.



Serdiser Comm. VA vertegenwoordigd door de Heer Pierre Iserbyt
Onafhankelijk bestuurder

R.P.R. 0478.945.121

Hoofdzetel van de vennootschap : 42a

Paleizenstraat – 1030 Brussel

Begin van het 1e mandaat: 23 maart 2006

Einde van het mandaat : Oktober 2012

Andere huidige mandaten of functies van de vennootschap : Voorzitter van City Mall Invest NV, van Mons-Rénovation, Mons-Revitalisation, Mons-Appui en van Charleroi Expo.

Mandaten van de vennootschap uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar : Bestuurder van Foruminvest NV, van Devlier.

Andere huidige mandaten of functies van de natuurlijke persoon : Bestuurder van Stichting Herbert, van het Centre d'Art Contemporain Wiels en van het Pandenfonds Kortrijk.

Mandaten van de natuurlijke persoon uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan : Afgevaardigd bestuurder van GIB Immo – Managing Director van Redevco.



**Re-Invest NV vertegenwoordigd door
Mevrouw Brigitte Gouder de Beauregard
Onafhankelijk bestuurder**

R.P.R. 0436.020.344

Saturnuslaan 34 - 1180 Brussel

Begin van het 1e mandaat: 14 november 2005

Einde van het mandaat : Oktober 2012

Andere mandaten of functies van de vennootschap : Algemeen Directeur van de volgende Franse vennootschappen : SAS AG Real Estate France, SAS Louvresses Development I, II, III en IV, NV Parc des Louvresses Development I, II, III en IV, Immo Nation SPICAV, Bestuurder van Orphee NV en van Immo Nation SPICAV.

Mandaten van de vennootschap uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar : /

Andere mandaten of functies van de natuurlijke persoon : Bestuurder van de VZW Musée de l'Europe.

Mandaten van de natuurlijke persoon uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan : Consultant vastgoedontwikkeling bij AG Real Estate Developpement en AG Real Estate Asset Management - Gedelegeerd bestuurder van REINVEST NV.



**Services et Promotion de Lasne NV
vertegenwoordigd door de Heer Jacques
Blanpain
Bestuurder die de aandeelhouders
vertegenwoordigt**

R.P.R. 0427.291.631

Clé des Champs 30 - 1380 Lasne

Begin van het 1e mandaat: 14 november 2005

Einde van het mandaat : Oktober 2011

Andere huidige mandaten of functies van de vennootschap : /
Mandaten van de vennootschap uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar : /

Andere huidige mandaten of functies van de natuurlijke persoon : Gedelegeerd bestuurder van Services et Promotion de Lasne.

Mandaten van de natuurlijke persoon uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan : Bestuurder van Chrono Euro Diffusion NV, Longchamps Libertas NV, Le Manoir NV, Olphi NV, Emmabe NV, Bertimmo NV, Services et Promotion de la Vallée NV.



**Mevrouw Galila Barzilaï Hollander
Bestuurder die de aandeelhouders vertegenwoordigt**

Belg en Israëli - 13.01.1949

Chemin de Bas Ransbeck 65A - 1380 Ohain

Begin van het 1e mandaat: 14 november 2005

Einde van het mandaat : Oktober 2011

Andere huidige mandaten of functies : Gedelegeerd bestuurder van Hôtel Siru NV, Mat LMB NV en Monlogis NV - Bestuurder en Gedelegeerd bestuurder van Association Révolution NV - Zaakvoerder van E.I.C.C. BVBA en L'Héritage BVBA.

Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan : /



**De Heer Jean Kotarakos
Bestuurder - Chief Financial Officer**

Uitvoerend management

Belg - 20.02.1973

Louizalaan 331-333 - 1050 Brussel

Begin van het 1e mandaat: 3 juni 2008

Einde van het mandaat : Oktober 2013

Andere huidige mandaten of functies : CFO van Aedifica NV - Bestuurder van Aedifica Invest NV en Aedifica Invest Brugge NV.

Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan : Bestuurder van SA D'Ieteren Lease NV en Lease Management NV - Finance and Quality Manager van SA D'Ieteren Lease NV - Verantwoordelijke Consolidation & Corporate Planning SA D'Ieteren NV - Auditor KPMG.



**INSUMAT NV vertegenwoordigd door Mevrouw Sophie
Maes**

Onafhankelijk bestuurder

RPR 0437.119.216

Moutstraat 9- 9000 Gent

Begin van het 1e mandaat: 18 mei 2011 (datum van coöptatie door de raad van bestuur, ter vervanging van Bevalex NV, met als permanente vertegenwoordiger Mevrouw Sophie Maes. De benoeming van Insumat NV werd door de algemene buitengewone algemene vergadering op 29 juni 2011 goedgekeurd.

Einde van het mandaat : Oktober 2014

Andere huidige mandaten of functies van de vennootschap : /
Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar : /

Andere huidige mandaten of functies van de natuurlijke persoon : CEO Group Maes - bestuursmandaten bij Orelion



NV, Building Hotel Maes NV, Ghent Industrial Investment NV, Aalterpaint NV, Advances Computer Systems Technics NV, Investera NV, Investpool NV, Messiaen NV, Espace Belliard NV, Alides NV, Investissement Leopold NV, Profin BVBA, Algemene Bouw Maes NV, Fonsny NV, R.Maes NV, MAPP SCI, Imco SCI, Wonen op Poel en Ramen VZW, VOKA-Kamer van Koophandel Oost-Vlaanderen VZW, VOKA Vlaams Economisch Verbond VZW, BVS UPSI (Voorzitter Vlaanderen), BNP Paribas Fortis (Comité van beheer).

Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan : Bestuurder van Saturno NV, Romano NV en Bevalex NV.



De Heer Olivier Lippens

Bestuurder die de aandeelhouders vertegenwoordigt

Belg

Herrmann-Debrouxlaan 40-42 – 1160 Brussel

Begin van het 1e mandaat : 12 oktober 2010

Einde van het mandaat : Oktober 2013

Andere huidige mandaten of functies : Gedelegeerd bestuurder van Wulfsdonck NV, Finasucré NV, Groupe Sucrier NV, Iscal Sugar NV, Iscal Sugar BV. Voorzitter van Devolder NV. Director van Bundaberg (FIA). Bestuurder van Compagnie Sucrière, Galactic NV, Futerro NV, Unibra NV, Naamloze vennootschap van de Koninklijke Sint-Hubertus Galerijen.

Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan : Finasucré - PwC (Coopers & Lybrand).

4.2 Nieuwe mandaten voorgesteld aan de gewone algemene vergadering

De hernieuwing van het mandaat van de Heer Jean-Louis Duplat, Mevrouw Adeline Simont, Services et promotions de Lasne NV (vertegenwoordigd door de Heer Jacques Blanpain) en Mevrouw Galila Barzilaï Hollander zal voorgesteld worden aan de gewone algemene vergadering van 11 oktober 2011. In geval van benoeming zullen ze in de raad van bestuur tot in oktober 2014 zetelen.

4.3 Activiteitenverslag van de raad van bestuur

Tijdens het boekjaar 2010/2011 heeft de raad van bestuur 11 keer vergaderd om de volgende voornaamste punten te bespreken :

- operationele en financiële rapportering
- communicatiebeleid
- investeringsbeleid

- financieringsbeleid
- Aanbod tot openbare inschrijving op nieuwe aandelen
- analyse en goedkeuring van investeringsdossiers
- interne organisatie van de bevak
- voorbereiding van de algemene vergaderingen
- rapportering van de comités
- samenstelling van de raad van bestuur
- opmaken van de tussentijdse verklaringen en van de jaarlijkse en haljaarlijkse financiële verslagen
- analyse en goedkeuring van het businessplan, de budgetten en de vooruitzichten
- opmaken van de bijzondere verslagen van de raad van bestuur met betrekking tot fusies, splitsingen en inbrengen in natura.

4.4 Comités van de raad van bestuur

De raad van bestuur heeft in zijn schoot drie gespecialiseerde comités opgericht : het auditcomité, het benoemings- en bezoldigingscomité en het investeringscomité, die de raad moeten bijstaan en adviseren in hun specifieke domeinen. Deze comités hebben geen beslissingsbevoegdheid maar vormen een adviesorgaan en rapporteren aan de raad van bestuur, die vervolgens de beslissingen neemt.

4.4.1 Auditcomité

Aedifica is wettelijk niet verplicht een auditcomité op te richten : de wettelijke aan het auditcomité¹ opgedragen taken kunnen ook uitgeoefend worden door de raad van bestuur als geheel. De raad van bestuur van Aedifica heeft evenwel in het verleden reeds beslist om binnen haar schoot een auditcomité op te richten. De raad van bestuur heeft op 15 november 2010 de Heer Olivier Lippens als lid van het auditcomité benoemd. Het auditcomité is sedertdien met 4 bestuurders, waarvan twee onafhankelijke bestuurders, samengesteld. De corporate governance code 2009 beveelt aan dat een meerderheid van de leden van het auditcomité uit onafhankelijke bestuurders bestaat. De benoeming van de Heer Lippens biedt nochtans een voordeel voor het auditcomité en de vennootschap. Gelet op zijn opleiding en zijn professionele ervaring beschikt de Heer Lippens over de noodzakelijke bekwaamheid, in het bijzonder inzake boekhouding, audit en financiën. Daarenboven is de voorzitter van het auditcomité een onafhankelijk bestuurder

1 De wet voorziet in een uitzondering voor de ondernemingen die, op geconsolideerde basis, ten minste aan twee van de drie volgende criteria voldoen : (i) gemiddeld personeel van minder dan 250 personen ; (ii) totaal van de balans lager dan of gelijk aan 43 miljoen € ; (iii) netto omzet lager dan of gelijk aan 50 miljoen €.

en is bij staking van stemmen de stem van de voorzitter doorslaggevend. Bijgevolg berust de meerderheid van de stemmen bij de onafhankelijke bestuurders. Tenslotte kan worden opgemerkt dat het auditcomité de raad van bestuur bijstaat in de uitoefening van zijn controletaken in de ruimste betekenis. De beslissingsmacht blijft evenwel bij de raad van bestuur.

De huidige samenstelling van het auditcomité van Aedifica en de haar toevertrouwde taken voldoen aan de voorwaarden opgelegd door de wet van 17 december 2008 inzonderheid tot oprichting van een auditcomité in genoteerde vennootschappen en de financiële ondernemingen. Alle leden van het auditcomité beschikken over de door deze wet vereiste deskundigheid. De onafhankelijke bestuurders van Aedifica voldoen aan de criteria vervat in artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen en aan bijlage A van de Code 2009.

Het auditcomité bestaat uit 4 bestuurders waarvan 2 onafhankelijke bestuurders, met name :

Re-Invest NV, vertegenwoordigd door Mevrouw Brigitte Gouder de Beauregard

Voorzitter van het comité

Onafhankelijk bestuurder

De Heer Jean-Louis Duplat

Onafhankelijk bestuurder

Mevrouw Adeline Simont

Bestuurder

De Heer Olivier Lippens

Bestuurder die de aandeelhouders vertegenwoordigt

Gedurende het boekjaar 2010/2011 is het comité 5 maal samengekomen. De commissaris van de bevak werd tijdens het boekjaar 2 maal gehoord door het auditcomité.

In het kader van haar opdracht om toe te zien op de juistheid en de waarachtigheid van de rapportering van de jaarlijkse en halfjaarlijkse rekeningen van Aedifica, op de kwaliteit van de interne en externe controle en op de informatie die aan de aandeelhouders en aan de markt wordt verstrekt, werden de volgende punten aangekaart :

- driemaandelijks nazicht van de rekeningen ;
- opvolging van de aanbevelingen geformuleerd door de commissaris ;
- onderzoek, samen met het management, van de interne beheersprocedures;
- vernieuwingsprocedure van het mandaat van commissaris.
- opvolging van de interne audit (zie sectie 2.6. hierboven)
- selectie van een nieuwe commissaris ter vervanging van de huidige commissaris wiens mandaat in gevolge de geldende regels inzake rotatie van commissarismandaten niet kan verlengd kan worden.

4.4.2 Benoemings- en bezoldigingscomité

Aedifica is wettelijk niet verplicht een benoemings- en bezoldigingscomité op te richten : de wettelijke aan het benoemings- en bezoldigingscomité opgedragen taken kunnen ook uitgeoefend worden door de raad van bestuur als geheel. De raad van bestuur van Aedifica heeft evenwel in het verleden reeds beslist om binnen haar schoot een benoemings- en bezoldigingscomité op te richten. De huidige samenstelling van het benoemings- en bezoldigingscomité van Aedifica en de haar toevertrouwde taken voldoen aan de voorwaarden opgelegd door de Wet van 6 april 2010 dat artikel 526quater in het Wetboek van Vennootschappen invoegt. Het benoemings- en bezoldigingscomité bestaat voor de meerderheid uit onafhankelijke bestuurders, in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, en beschikt over de vereiste expertise op het vlak van bezoldigingsbeleid.

Het benoemings- en bezoldigingscomité bestaat uit 3 bestuurders, namelijk :

Serdiser Comm. VA, vertegenwoordigd door de Heer Pierre Iserbyt

Voorzitter van het comité

Onafhankelijk bestuurder

Re-Invest NV, vertegenwoordigd door Mevrouw Brigitte Gouder de Beauregard

Onafhankelijk Bestuurder

Mevrouw Adeline Simont

Bestuurder

Gedurende het boekjaar 2010/2011 heeft het comité 4 maal vergaderd om de volgende punten te bespreken :

- samenstelling van de raad van bestuur ;
- evaluatie van het uitvoerend management en van de variabele vergoeding voor het boekjaar afgesloten op 30 juni 2010 ;
- herziening van de bezoldiging van het uitvoerend management ;
- herziening van de bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders ;
- evaluatie van de werking van de raad van bestuur.

4.4.3 Investeringscomité

Het investeringscomité bestaat uit het uitvoerend management en 4 andere bestuurders waarvan 3 onafhankelijke bestuurders en 1 bestuurder die de aandeelhouders vertegenwoordigt, namelijk :

Serdiser Comm. VA vertegenwoordigd door de Heer Pierre Iserbyt

Voorzitter van het comité

Onafhankelijk bestuurder

Re-Invest NV, vertegenwoordigd door Mevrouw Brigitte Gouder de Beauregard

Onafhankelijk Bestuurder

Insumat NV vertegenwoordigd door Mevrouw Sophie Maes

Onafhankelijk Bestuurder

Services et Promotion de Lasne NV vertegenwoordigd door de Heer Jacques Blanpain

Bestuurder die de aandeelhouders vertegenwoordigt

De Heer Stefaan Gielens

CEO

De Heer Jean Kotarakos

CFO

Tijdens het boekjaar 2010/2011 heeft het comité 7 maal vergaderd om de investeringsopportuniteiten te evalueren: er werden 42 dossiers geanalyseerd door het comité. Bovendien hebben de leden van het comité regelmatig op informele wijze (elektronisch of telefonisch) overleg gepleegd telkens als een formele vergadering niet nodig was.

4.5 Aanwezigheden van de bestuurders en bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders

Aanwezigheden op de raad van bestuur en haar comités, en hieraan verbonden bezoldigingen						
Naam	Raad van Bestuur	Auditcomité	Benomings- en bezoldigingscomité	Investeringscomité	Bezoldiging van het mandaat (€)	Zitpenningen (€)
Jean-Louis Duplat	8/11	4/5	-	-	12 000	8 800
Stefaan Gielens	11/11	-	-	7/7	-	-
Adeline Simont	11/11	5/5	4/4	-	10 000	14 550
Serdiser Comm. VA vertegenwoordigd door Pierre Iserbyt	9/11	-	4/4	7/7	10 000	14 550
Re-Invest vertegenwoordigd door Brigitte Gouder de Beauregard	7/11	5/5	3/4	5/7	10 000	14 350
Services et Promotion de Lasne vertegenwoordigd door Jacques Blanpain	10/11	-	-	6/7	10 000	11 700
Galila Barzilai Hollander	7/11	-	-	-	10 000	5 250
Jean Kotarakos	11/11	-	-	7/7	-	-
Bevalex NV vertegenwoordigd door Sophie Maes	4/7	-	-	4/4	7 479	5 800
Insumat NV vertegenwoordigd door Sophie Maes	2/2	-	-	1/1	1 205	2 200
Olivier Lippens	7/7	3/3	-	-	7 178	7 350
Totaal	-	-	-	-	77 862	84 450

4.6. Uitvoerend management

4.6.1 Samenstelling

De raad van bestuur heeft niet gekozen voor de oprichting van een directiecomité in de zin van het Wetboek van Vennootschappen. Op 30 juni 2011 bestaat het uitvoerend management uit de heer Stefaan Gielens, CEO, en de heer Jean Kotarakos, CFO.

In overeenstemming met het artikel 38 van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, zijn de CEO en de CFO zowel verantwoordelijk voor het dagelijkse beheer van de vennootschap als voor de gezamenlijke vertegenwoordiging van de vennootschap in het kader van dit beheer. Ze brengen verslag uit over hun beheer aan de raad van bestuur.

4.6.2 Bezoldiging

Zie sectie 8 van het remuneratieverslag hierna.

5. PREVENTIE VAN BELANGENCONFLICTEN

5.1 Belangenconflicten

De bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap kunnen niet optreden als tegenpartij in verrichtingen met de vennootschap of met een vennootschap die zij controleert, noch enig voordeel halen uit verrichtingen met voormelde vennootschappen, behalve wanneer de verrichting gedaan wordt in het belang van de vennootschap, binnen het geplande beleggingsbeleid en overeenkomstig normale marktvoorwaarden. In voorkomend geval dient de vennootschap de FSMA hier vooraf over in te lichten.

De verrichtingen vermeld in de eerste alinea, alsook de gegevens vermeld in de voorafgaande kennisgeving worden onmiddellijk openbaar gemaakt en worden in het jaarlijks financieel verslag en, in voorkomend geval, in het halfjaarlijks financieel verslag toegelicht.

De voorafgaande kennisgeving geldt niet voor de verrichtingen voorzien in artikel 19 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks. De artikelen 523 en

524 van het Wetboek van Vennootschappen blijven onverkort van toepassing, net zoals artikel 18 van het voormelde Koninklijk Besluit.

5.2 "Compliance Officer"

In overeenstemming met bijlage B van de Belgische Corporate Governance Code oefent de Heer Jean Kotarakos, CFO, ook de functie uit van compliance officer. Deze heeft onder meer als opdracht om te waken over de naleving van de gedragsregels en de verklaringen met betrekking tot transacties op aandelen van de vennootschap, verricht voor eigen rekening door bestuurders en andere personen die door de laatstgenoemden worden aangesteld, om het risico op misbruik van voorkennis te beperken.

5.2.1 Toezicht op transacties verricht op aandelen van Aedifica

De compliance officer stelt de lijst op van personen die over informatie beschikken waarvan zij weten of zouden moeten weten dat het bevoorrechte informatie is en werkt deze lijst bij. Hij zorgt ervoor dat de betrokken personen op de hoogte worden gebracht van hun vermelding op deze lijst.

Bovendien waakt hij over het vaststellen door de raad van bestuur van de zogenaamde "gesloten periodes" waarbinnen transacties op financiële instrumenten of financiële derivaten van Aedifica verboden zijn voor de bestuurders van Aedifica en voor alle personen die op de hoger vermelde lijst staan, alsook voor alle personen waarmee zij nauw verbonden zijn. De gesloten periodes zijn de volgende :

- (a) vanaf de dag na de datum van de jaarlijkse of halfjaarlijkse afsluiting tot de datum van de bekendmaking van de jaarlijkse en halfjaarlijkse resultaten ;
- (b) de maand voor de publicatie van de tussentijdse driemaandelijkse verklaringen ;
- (c) elke periode waarin er voorkennis bekend is.

5.2.2 Beperkingen voor transacties door bestuurders

Bestuurders die de intentie hebben om transacties uit te voeren die betrekking hebben op financiële instrumenten of financiële derivaten van Aedifica moeten de compliance officer minstens 48 uur voor de uitvoering van de transacties schriftelijk (fax, e-mail) op de hoogte brengen. De compliance officer die de intentie heeft om transacties uit te voeren die betrekking

hebben op financiële instrumenten of financiële derivaten van Aedifica moet de voorzitter van de raad van bestuur minstens 48 uur voor de uitvoering van de transacties schriftelijk (fax, e-mail) op de hoogte brengen. De bestuurders moeten de uitvoering van de transacties binnen de vijf werkdagen bevestigen.

De bestuurders moeten de transacties op aandelen van de vennootschap die zij voor eigen rekening uitvoeren, melden bij de FSMA. Aan de hiervoor bedoelde meldingsplicht moet uiterlijk 5 werkdagen na het uitvoeren van de transacties worden voldaan.

6. EVALUATIEPROCES

De raad van bestuur evalueert regelmatig (en tenminste om de twee tot drie jaar) onder leiding van zijn voorzitter zijn omvang, zijn samenstelling, zijn prestaties en die van zijn comités, alsook zijn interactie met het uitvoerend management.

Dit evaluatieproces streeft vier doelstellingen na :

- het beoordelen van de werking van de raad van bestuur en zijn comités;
- nagaan of de belangrijke onderwerpen grondig worden voorbereid en besproken ;
- het evalueren van de daadwerkelijke bijdrage van elke bestuurder, zijn aanwezigheid bij de vergaderingen van de raad van bestuur en van de comités en zijn constructieve betrokkenheid bij de besprekingen en de besluitvorming ;
- nagaan of de huidige samenstelling van de raad van bestuur en van de comités overeenstemt met deze die wenselijk is.

De raad van bestuur wordt hierin bijgestaan door het benoemings- en bezoldigingscomité en eventueel ook door externe deskundigen.

De niet-uitvoerende bestuurders gaan regelmatig over tot een evaluatie van hun interactie met het uitvoerend management. Daartoe komen zij minstens éénmaal per jaar samen in afwezigheid van de CEO en de andere uitvoerende bestuurders.

De bijdrage van elke bestuurder wordt periodiek geëvalueerd, zodat, in geval van wijzigende omstandigheden, de samenstelling van de raad van bestuur zou kunnen aangepast worden. In geval van een herbenoeming vindt er een evaluatie plaats van de bijdrage van de bestuurder op basis van een vooraf bepaalde en transparante procedure.

De raad van bestuur zorgt ervoor dat kan voorzien worden in de opvolging van de bestuurders. Hij zorgt ervoor dat alle benoemingen en herbenoemingen, zowel van uitvoerende als niet-uitvoerende bestuurders, toelaten om het evenwicht van bekwaamheden en ervaring binnen de raad van bestuur in stand te houden.

7. RECHT OM AANDELEN TE VERWERVEN

De algemene vergadering heeft op 12 oktober 2010 de toekenning aan het uitvoerend management van een recht op het verwerven van aandelen van de vennootschap goedgekeurd. Dit past binnen het kader van het "long term incentive plan" dat aangekondigd werd in het jaarlijks financieel verslag 2008/2009 voor de volgende boekjaren. De CEO en de CFO hebben aldus een bijkomende brutobezoldiging van 10.000 € ontvangen. Na aftrek van de bedrijfsvoorheffing hebben zij elk aldus 134 aandelen Aedifica kunnen verwerven aan een eenheidsprijs gelijk aan de laatst gekende slotkoers op de beurs, vermenigvuldigd met een factor van 100/120e in overeenstemming met commentaar 36/16 van het Wetboek van inkomensbelastingen, zijnde 34,59 € per aandeel of nog voor een totaal bedrag van 4.635,28 €. De CEO en de CFO hebben zich onherroepelijk verbonden deze aandelen gedurende een periode van 2 jaar niet te vervreemden. Deze door Aedifica verkochte aandelen waren voorheen eigen aandelen van de vennootschap.

Voor het volgend boekjaar zal opnieuw aan de algemene vergadering voorgesteld worden om de toekenning van rechten om definitief aandelen te verwerven voor een individueel bruto bedrag van 10.000 € in het kader van het « long term incentive plan » aan het uitvoerend management goed te keuren, in overeenstemming met het principe 7.13 van de Code 2009 en met artikel 14 van de Wet van 6 april 2010.

8. REMUNERATIEVERSLAG

Dit remuneratieverslag past binnen het kader van de bepalingen van de Code 2009, en die van de Wet van 6 april 2010, die voor Aedifica vanaf het begin van het boekjaar 2010/2011 van toepassing zijn.

8.1 Interne procedures

Tijdens het boekjaar 2010/2011 werd het bezoldigingsbeleid van de niet-uitvoerende bestuurders en van de uitvoerende managers uitgewerkt op basis van volgende uitgangspunten :

- Niet-uitvoerende bestuurders : het continuïteitsprincipe met het verleden werd toegepast ;
- Uitvoerend management : de managementcontracten die in 2006 en 2007 afgesloten zijn met de CEO en de CFO werden gerespecteerd. De herwaardering van de basisvergoeding van de CEO en de CFO die werd aangekondigd in het jaarlijks financieel verslag 2009/2010, is vanaf 1 juli 2010 toegepast. Op 2 september 2011 werden er adenda aan de managementovereenkomsten van de CEO en de CFO getekend, waarin uitdrukkelijk de criteria voor toekenning van een variabele vergoeding (zie sectie 8.2. hierna) zijn opgenomen, in overeenstemming met artikel 13 van de Wet van 6 april 2010 die per 2 juli 2011 op Aedifica van toepassing is.

Het bezoldigingsniveau van de niet-uitvoerende bestuurders en van de uitvoerende managers is op de volgende manier vastgelegd:

- Niet-uitvoerende bestuurders : het continuïteitsprincipe met het verleden werd toegepast, waardoor de bezoldiging van de niet-uitvoerende leden van de raad van bestuur als volgt toegepast werd : een vast jaarlijks bedrag van 12.000 € excl. BTW voor de voorzitter en van 10.000 € excl. BTW voor de andere niet-uitvoerende bestuurders, en een zitpenning van 750 € excl. BTW voor elke vergadering van de raad van bestuur en van 700 € excl. BTW voor elke vergadering van het auditcomité, van het benoemings- en bezoldigingscomité, of het investeringscomité (er zijn zitpenningen voor de vergaderingen van het investeringscomité ingevoerd op 1 juli 2010 ; dit werd goedgekeurd door de algemene vergadering van 12 oktober 2010). Deze bezoldigingsniveaus werden door de

algemene vergadering goedgekeurd. Voor het boekjaar 2010/2011 zullen de leden van de raad van bestuur een totaal bedrag van 162.312 € ontvangen.

- Uitvoerend management : het bezoldigingsniveau van het uitvoerend management werd vastgesteld op basis van de managementcontracten die in 2006 en 2007 met de CEO en de CFO gesloten zijn, op basis van de toekenningscriteria in sectie 12 van het geconsolideerde beheersverslag met betrekking tot de variabele vergoeding en rekening houdende met de herwaardering van de basis vergoeding waarvan hiervoor sprake. Deze bezoldigingen hebben tijdens het boekjaar 2009/2010 op initiatief van het benoemings- en bezoldigingscomité het voorwerp uitgemaakt van een nazicht door gespecialiseerde consultants.

8.2 Bezoldiging van het uitvoerend management

De bezoldiging van de leden van het uitvoerend management omvat de volgende elementen : een basisvergoeding (een vaste vergoeding, overeenkomstig de managementcontracten en het "long term incentive plan"), een variabele vergoeding (waarvoor geen enkel verhaalrecht ten gunste van de vennootschap voorzien is), een pensioenplan (groepsverzekering met bepaalde bijdragen) en de andere componenten van de bezoldiging (premie voor een hospitalisatie-verzekering, voordelen in natura verbonden aan het gebruik van een bedrijfsvoertuig). De betrokken bedragen zijn in de tabel hiernaast voorgesteld.

De leden van het uitvoerend management ontvangen voor hun bestuurdersmandaten binnen Aedifica en haar dochtervennootschappen geen vergoeding.

De bruto variabele vergoeding voor de leden van het uitvoerend management wordt als volgt bepaald :

- De variabele bezoldiging voor het boekjaar 2010/2011 bestaat uit een individuele (bruto) bonus ten bedrage van maximaal 25% van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan. De bepaling van de effectieve bedragen heeft het voorwerp uitgemaakt van een globale waardering door de raad van bestuur die, onder andere, rekening heeft gehouden met het succes van de kapitaalverhoging in speciën via openbaar bod tot inschrijving op nieuwe aandelen

Totale bezoldiging voor het boekjaar 2010/2011 (in €)

	Stefaan Gielens - CEO	Jean Kotarakos - CFO	Totaal
Vaste vergoeding (managementovereenkomst)	277 153	187 348	464 501
Vaste vergoeding («long term incentive plan»)	10 000	10 000	20 000
Variabele vergoeding	69 288	46 836	116 124
Pensioenplan	28 263	18 332	46 595
Verzekeringspremie	4 354	3 621	7 975
Voordelen in natura	2 841	2 033	4 874
Totaal	391 899	268 170	660 069

van oktober 2010, van de aanwending van de nieuwe middelen die voortkomen uit de kapitaalverhoging en van de operationele prestaties van het vastgoedpatrimonium van de bevak. De raad van bestuur is van oordeel dat het management de doelstellingen die werden opgelegd volledig heeft gehaald. De raad heeft dan ook beslist aan beide leden van het uitvoerend management het maximum bedrag toe te kennen, namelijk 69.288 € voor de CEO en 46.836 € voor de CFO.

- Voor het boekjaar 2011/2012 wordt het maximale bedrag van de variabele vergoeding vastgelegd op 30 % van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan. De variabele vergoeding wordt slechts toegekend indien het resultaat voor IAS 39 en IAS 40 per aandeel, zoals voorzien in het budget, voor minstens 80 % gerealiseerd wordt. Het bedrag zal in functie van kwantitatieve en kwalitatieve criteria door de raad van bestuur beoordeeld en vastgesteld worden. Deze criteria worden naargelang van hun belang gewogen. De criteria die zijn weerhouden voor de toekenning van een variabele vergoeding zijn de volgende : het resultaat voor IAS 39 en IAS 40 per aandeel (35 %), de groei van de vastgoedportefeuille (25 %), de exploitatiemarge (operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat) (10 %), de bezittingsgraad (10 %) en het management van het team (20 %).
- Voor het boekjaar 2012/2013 zal de variabele bezoldiging maximaal 30 % van de jaarlijkse brutovergoeding, zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan, bedragen. De toekenningscriteria zullen later vastgelegd worden.

Het benoemings- en bezoldigingscomité heeft een « long term incentive plan » uitgewerkt voor het uitvoerend management waarvan de details in sectie 7 hierboven uitgelegd zijn.

De basisvergoeding van het uitvoerend management zal vanaf 1 juli 2011 als volgt aangepast worden : de jaarlijkse bruto basisvergoeding van de CEO wordt verhoogd met 30.000 € en die van de CFO wordt eveneens met 30.000 € verhoogd (na inachtnaam van de contractueel voorziene indexering per 1 juli 2011). Deze aanpassing is gebaseerd op het nazicht in 2009/2010 van het bezoldigingsniveau door gespecialiseerde consultants en beoogt een voldoende aantrekkelijk bezoldigingsniveau om het management te behouden en te motiveren. Er wordt aan herinnerd dat de vergoeding van het management het sluiten van de managementovereenkomsten in 2006 en 2007 en 1 juli 2010 niet meer herzien was. De aangepaste vergoeding, voorgesteld door het remuneratie- en benoemingscomité, werden door de raad van bestuur goedgekeurd en zijn in het jaarlijks financieel verslag 2009/2010 al vermeld.

Ter informatie, de ratio tussen de totale bezoldiging 2010/2011 van de CEO et de gemiddelde bezoldiging van de werknemers van de vastgoedbevak is 7.

De managementcontracten met de CEO en de CFO nemen een einde :

- bij de opzegging van de overeenkomst door Aedifica mits een opzeggingstermijn van 12 maanden, ingaande drie werkdagen na de betekening van de opzegging per aangetekend schrijven;
- onmiddellijk ingeval van een zware fout van het betrokken lid van het uitvoerend management, mits betekening van de ontbinding van deze overeenkomst per aangetekend schrijven;

- onmiddellijk ingeval de FSMA haar goedkeuring van het betrokken lid van het uitvoerend management intrekt;
- onmiddellijk ingeval het betrokken lid van het uitvoerend management, om welke reden ook, behoudens wegens ziekte of ongeval, de hem toevertrouwde opdracht gedurende een ononderbroken periode van drie maanden niet heeft uitgeoefend;
- onmiddellijk ingeval het betrokken lid van het uitvoerend management, wegens ziekte of ongeval, de hem toevertrouwde opdracht gedurende een ononderbroken periode van zes maanden niet heeft uitgeoefend.

Daarenboven voorzien deze overeenkomsten specifieke vertrekvoorwaarden in geval van een wijziging van de controle van de vennootschap. Dit wordt in sectie 15.10 van het geconsolideerde beheersverslag besproken.

Er is slechts één geval mogelijk waarbij een vertrekpremie van meer dan 12 maand aan een lid van het uitvoerend management zal moeten betaald worden, met name in geval van opzegging van de overeenkomst van de CEO door Aedifica in het kader van een controlewijziging van Aedifica. In dat geval heeft de CEO recht op een vertrekpremie van 18 maanden. Het benoemings- en bezoldigingscomité wijst erop dat deze vertrekpremie overeengekomen is in het managementcontract dat in 2006 met de CEO is afgesloten en dat deze conform is met de marktpraktijken. Conform artikel 9 van de Wet van 6 april 2010 is derhalve de goedkeuring van deze vertrekpremie door de algemene vergadering niet vereist.

8.3 Bezoldiging van de raad van bestuur

De raad van bestuur wil het huidige bezoldigingsbeleid van haar niet-uitvoerende leden bestendigen, weliswaar met een aanpassing van de basisbedragen, die tot op heden nooit herzien werden, aan de evolutie van de gezondheidsindex sedert eind 2005. Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 11 oktober 2011, zal de vergoeding van de niet-uitvoerende leden van de raad van bestuur als volgt aangepast worden, met ingang op 1 juli 2011 : een jaarlijks vast bedrag van 13.600 € exclusief BTW voor de voorzitter en 11.330 € exclusief BTW voor de andere niet-uitvoerende bestuurders en zitpenningen van 850 € exclusief BTW voor elke aanwezigheid op een vergadering van de raad van bestuur, of 800 € exclusief BTW voor elke aanwezigheid op een vergadering van het auditcomité, van het benoemings- en bezoldigingscomité, of het investeringscomité.

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 Degroef 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 (€)			3,91	0,60
Verwaterd resultaat per aandeel (€)			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 €)			2011	2010
ACTIVA		Toelichtingen		
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 (continumarkt).

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 opnemings van de aandelen in de notering aanvraagt of ze anders dan ter beurze inkoopt. 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 ingedeeld deel wordt geboekt in de resultatenrekening. De indekkingsinstrumenten die niet aan de criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting voldoen, worden in de balans aan hun reële waarde opgenomen ; de variatie van hun reële waarde wordt rechtstreeks in de resultatenrekening opgenomen.

De indekkingsinstrumenten met een negatieve reële waarde volgen dezelfde regels.

I.F.2. Andere financiële vaste activa

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

II.A. Activa bestemd voor verkoop

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

II.C/D/E. Vorderingen

Vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Bijzondere waardevermindervingsverliezen worden in voorkomend geval geboekt, wanneer de insolventieit bewezen is.

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 « triple 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	Huisves- ting voor senioren	Hotels en andere	Niet toewijs- baar	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 wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-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 wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-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
Huurskortingen	-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 wederinstandhoudingskosten 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 waardeverminderingverliezen 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 waardeverminderingverliezen	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 waardeverminderingverliezen	-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 waardeverminderingverliezen	-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 €)	Vastgoedbe- leggingen in exploitatie	Projectontwikke- lingen	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 waardevermindervingsverliezen 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 waardevermindervingsverliezen	-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 Degroef, 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 indekking op langere termijn, in verhouding tot haar investeringshorizon.

Bij wijze van voorbeeld, in de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de financiële schuld onveranderd blijven en er abstractie gemaakt wordt van de toepassing van de indekkingsinstrumenten, hebben simulaties aangetoond dat een gemiddelde stijging van de rentevoeten met 25 basispunten in 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 indekkingen voorzien (voornamelijk interest rate swaps) waarbij de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet. Alle indekkingen worden afgesloten met onbesproken tegenpartijen en met betrekking tot bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. Wanneer de kenmerken van de indekkingen het toelaten, past Aedifica hierop « hedge accounting » toe, zoals gedefinieerd door de norm IAS 39. De analyse van de indekkingen wordt verstrekt in het geconsolideerde beheersverslag en in de geconsolideerde jaarrekening (toelichting 33). De indekkingen zijn voor lange periodes afgesloten: evenwel (en conform met de marktpraktijk) voorzien de overeenkomsten die met de betrokken banken afgesloten zijn dat sommige gebeurtenissen ertoe kunnen leiden dat de indekkingen stopgezet worden of dat er zekerheden moeten gesteld worden (bijvoorbeeld in contanten) ten voordele van deze banken.

De variatie van de rentecurve heeft een beperkte invloed op de toekomstige lasten van de schulden, in die mate dat minimum 60 % van de schulden ingedekt is met interest rate swaps 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 prijswaardetheitverhouding van de geleverde diensten. In de huidige crisiscontext kan Aedifica niet uitsluiten dat één of meerdere van haar tegenpartijen in gebreke zou blijven.

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

Aedifica heeft een bankrelatie met 5 banken die hierboven vermeld zijn (zie toelichting 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 vastgoedbevak, zoals bijvoorbeeld de gelimiteerde schuldgraad) en van de contracten (bijvoorbeeld het respecteren van de verbintenissen ten opzichte van de banken), alsook de performantie van de vennootschap beïnvloeden.

Toelichting 45 : Voorwaardelijke elementen en verplichtingen

1. Verbintenissen

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

1.1 Uitbreiding Klooster Hotel in Leuven

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

1.2. Citadelle de Dinant, nieuw rustoord in Dinant

Aedifica heeft met de groep Armonia 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 Armonia. 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 Armonia) 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 Degroef en haar filialen

Bank Degroef (en haar filialen) is een oprichter van Aedifica. Bank Degroef is geen verbonden partij in de zin van IAS 24 en van het Wetboek van vennootschappen. Als depothoudende 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 Degroef (en haar filialen) worden hieronder toegelicht.

(x 1 000 €)	2011	2010
Bank Degroef - Degroef 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 Vennootschappen) 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 Vennootschappen.

Naam	Land	Categorie	Rechtspersonenre-gister	Aandeel in het kapitaal (in %)
Aedifica Invest NV	België	Dochtervennootschap	0879.109.317	100,00
Aedifica Invest Brugge NV	België	Dochtervennootschap	0899.665.397	100,00

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 vastgoedgeheel vormen

Op 30 juni 2010 vertegenwoordigt geen enkel vastgoedgeheel 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 & 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

1.7 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

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

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS DIE ZAL WORDEN GEHOUDEN OP 11 OKTOBER 2011 MET BETREKKING TOT DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENINGEN AFGESLOTEN PER 30 JUNI 2011.

Geachte dames en heren,

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

Verklaring over de geconsolideerde jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 30 juni 2011, welke werd opgesteld in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, en overeenkomstig het boekhoudkundig referentiestelsel IFRS (International Financial Reporting Standards) zoals vastgelegd binnen de Europese Unie. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat de balans afgesloten op 30 juni 2011, de resultatenrekening, de staat van de wijzigingen van het eigen vermogen en het overzicht van de kasstromen voor het boekjaar afgesloten op deze datum, evenals een samenvatting van de belangrijkste boekhoudkundige methodes en andere verklarende nota's. Het balanstotaal bedraagt 530.872.000 EUR en de resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar van 25.321.000 EUR. Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het opzetten, het implementeren en het in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening zodat deze geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten bevat; het kiezen en het toepassen van geschikte waarderingsregels; en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn. Het is onze verantwoordelijkheid om, op basis van onze controle, een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening uit te drukken. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat. Overeenkomstig deze controlenormen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van bewijskrachtige informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De keuze van de toegepaste controleprocedures is afhankelijk van onze beoordeling welke een inschatting omvat van het risico dat de geconsolideerde jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat. Bij het maken van onze risico-inschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van de vennootschap met betrekking tot de opstelling en de getrouwe voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening ten einde in de gegeven omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen. Deze controlewerkzaamheden hebben niet tot doel een oordeel over de efficiëntie van de interne controle van de vennootschap te geven. Wij hebben ons tevens een oordeel gevormd over de gegrondheid van de waarderingsregels, de redelijkheid van de boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap en de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening als geheel. Tenslotte, hebben wij van het bestuursorgaan en van de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controlewerkzaamheden vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen bewijskrachtige informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel. Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 30 juni 2011 een getrouw beeld van de financiële toestand, de financiële performantie en de kasstromen van het geconsolideerd geheel welke werden opgesteld in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, het boekhoudkundig referentiestelsel IFRS (International Financial Reporting Standards) zoals vastgelegd binnen de Europese Unie en in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundige kader.

Bijkomende vermeldingen

De opstelling en de inhoud van het jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan van de vennootschap.

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

Opgesteld te Elsene (1050 Brussel) op 2 september 2011.

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

2. VERKORTE STATUTAIRE JAARREKENING 2010/2011

De statutaire jaarrekening van Aedifica NV, op basis van de IFRS-normen, wordt hieronder samengevat overeenkomstig artikel 105 van het Wetboek van vennootschappen.

De volledige versie van de statutaire jaarrekening van Aedifica NV, samen met het beheersverslag en het verslag van de commissaris zal binnen de wettelijke termijn bij de Nationale Bank van België neergelegd worden en kan gratis verkregen worden via het internet (www.aedifica.be) of op aanvraag op de maatschappelijke zetel.

De commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud van de statutaire jaarrekening gegeven.

VERKORTE STATUTAIRE RESULTATENREKENING

Jaar afgesloten op 30 juni			
(x 1 000 €)		2011	2010
I.	Huurinkomsten	28 855	23 305
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-40	-87
Netto huurresultaat		28 815	23 218
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	32	24
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	474	759
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-474	-759
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-1 310	-1 205
Vastgoedresultaat		27 537	22 037
IX.	Technische kosten	-762	-658
X.	Commerciële kosten	-548	-505
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-106	-104
XII.	Beheerkosten vastgoed	-542	-523
XIII.	Andere vastgoedkosten	-953	-852
Vastgoedkosten		-2 911	-2 642
Operationeel vastgoedresultaat		24 626	19 395
XIV.	Algemene kosten	-2 904	-2 534
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	38	167
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		21 760	17 028
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8 821	-1 264
Operationeel resultaat		30 581	15 764
XIX.	Financiële opbrengsten	4 612	227
XX.	Interestkosten	-9 132	-7 614
XXI.	Andere financiële kosten	-596	-5 521
Financieel resultaat		-5 116	-12 908
Resultaat voor belastingen		25 465	2 856
XXII.	Vennootschapsbelasting	-80	-64
XXIII.	Exit taks	0	0
Belastingen		-80	-64
Nettoresultaat		25 385	2 792
Gewoon resultaat per aandeel (€)		3,92	0,60
Verwaterd resultaat per aandeel (€)		3,92	0,60

VERKORTE STATUTAIRE BALANS

Jaar afgesloten op 30 juni		
(x 1 000 €)		
ACTIVA	2011	2010
I. Vaste activa		
A. Goodwill	1 856	1 856
B. Immateriële vaste activa	29	60
C. Vastgoedbeleggingen	517 924	428 713
E. Andere materiële vaste activa	1 821	1 894
F. Financiële vaste activa	1 097	5 838
G. Vorderingen financiële leasing	0	0
H. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
I. Uitgestelde belastingen - activa	0	0
Totaal vaste activa	522 727	438 361
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop	0	0
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	1 750	1 494
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	5 054	1 763
F. Kas en kasequivalenten	978	873
G. Overlopende rekeningen	523	481
Totaal vlottende activa	8 305	4 611
TOTAAL ACTIVA	531 032	442 972

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2011	2010
EIGEN VERMOGEN		
A. Kapitaal	177 490	126 820
B. Uitgiftepremies	34 261	18 028
C. Eigen aandelen	-123	-135
D. Reserves	54 600	53 258
E. Resultaat*	25 385	2 792
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-12 493	-10 714
G. Variaties in de reële waarden van financiële activa en passiva	-5 050	-9 252
H. Wisselkoersverschillen	0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	274 070	180 797
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	231 733	230 325
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	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	0	0
B. Kortlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	198	0
b. Financiële leasing	0	0
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
a. Exit taks	262	218
b. Andere	9 084	8 053
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	2 512	1 741
Totaal kortlopende verplichtingen	12 056	10 012
TOTAAL VERPLICHTINGEN	256 962	262 175
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	531 032	442 972

VERKORTE STATUTAIRE RESULTAATVERWERKING

VERKORTE STATUTAIRE RESULTAATVERWERKING		
Jaar afgesloten op 30 juni		
Voorgestelde verwerking	2010/2011	2009/2010
(x 1 000 €)		
A. Nettoresultaat	25 385	2 792
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)		
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve of negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)		
- boekjaar	8 825	-1 264
- vorige boekjaren	62 187	0
- realisatie vastgoed	0	0
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	0	0
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		
- boekjaar	0	-301
- vorige boekjaren	-5 050	0
4. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)		
- boekjaar	204	0
- vorige boekjaren	0	0
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		
- boekjaar	0	-4 868
- vorige boekjaren	-12 285	0
6. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)		
- boekjaar	4 203	0
- vorige boekjaren	0	0
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	0	0
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	0	0
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	0	0
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	-44 851	0
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	-4 698	0
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 27, § 1er, lid 1	10 064	7 709
D. Vergoeding voor het kapitaal, -andere dan C	1 712	739
E. Over te dragen resultaat	5 076	775
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen		
(x 1 000 €)		
Gestort kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	177 490	126 820
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies (+)	34 261	18 028
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)	71 011	55 489
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatie-rechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-12 492	-10 714
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-4 847	-9 553
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-8 082	-12 285
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+)	0	0
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0
Reserve voor het saldo van de prestaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor de verkoop (+/-)	0	0
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegdpensioenregelingen (+)	0	0
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)	0	0
Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+)	0	0
Andere door de algemene vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves (+)	0	0
Wettelijke reserve (+)	0	0
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen	257 342	167 785
Nettoactief	274 070	180 796
Dividenduitkering	-11 776	-8 448
Nettoactief na uitkering	262 294	172 348
Resterende marge na uitkering	4 952	4 563

PERMANENTE DOCUMENTEN

1. ALGEMENE INLICHTINGEN

1.1. Maatschappelijke benaming

De vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap met de benaming "AEDIFICA".

De vennootschap is onderworpen aan het wettelijke stelsel van beleggingsvennootschappen met vast kapitaal van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles (« de Wet ») alsook aan het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevak (« het Koninklijk Besluit »).

De maatschappelijke benaming van de bevak (evenals de documenten die van haar uitgaan) bevat de vermelding "openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht" of "openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht" of wordt onmiddellijk gevolgd door deze woorden.

De vennootschap doet een publiek beroep op het spaarwezen in de zin van het artikel 438 van het Wetboek van Vennootschappen.

1.2 Maatschappelijke zetel – Administratieve zetel

De maatschappelijke en administratieve zetel is gevestigd aan de Louizalaan 331-333 in 1050 Brussel.

De zetel kan overal in België verplaatst worden, mits naleving van de wetgeving op het taalgebruik in administratieve zaken, door eenvoudige beslissing van de raad van bestuur die over alle volmachten beschikt om de daaruit voortvloeiende statutenwijziging in een authentieke akte te laten vaststellen.

1.3 Oprichting, rechtsvorm en bekendmaking

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Aedifica werd opgericht door Bank Degroef NV en GVA Finance Comm. VA krachtens een akte die op 7 november 2005 werd verleden voor meester Bertrand Nerinx, geassocieerd notaris te Brussel, en gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 23 november 2005 onder het nummer 20051123/05168061.

Aedifica werd op 8 december 2005 erkend als vastgoedbevak door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen (CBFA), thans FSMA.

1.4 Ondernemingsnummer

De vennootschap is ingeschreven in het rechtspersonenregister (RPR) van Brussel onder het nummer 0877.248.501.

1.5 Duur

De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

1.6 Doel van de vennootschap

De vennootschap heeft tot hoofddoel het collectief beleggen in vastgoed van de financiële middelen van het publiek in de zin van het artikel 7, 1ste alinea, 5° van de Wet en van artikel 2, 20° van het Koninklijk Besluit.

Bijgevolg investeert de vennootschap hoofdzakelijk in vastgoed, namelijk:

- in onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk wetboek,
- in zakelijke rechten op onroerende goederen,
- in aandelen of rechten op deelneming met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen die ze exclusief of gezamenlijk controleert,
- in optierechten op vastgoed,
- in aandelen van openbare of institutionele vastgoedbevaks, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend,
- in rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die ingeschreven zijn op de in artikel 129 van de Wet bedoelde lijst,

- rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet ingeschreven zijn op de in artikel 129 van de Wet bedoelde lijst, voor zover ze aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks,
- in vastgoedcertificaten, bedoeld in artikel 5§4 van de wet van 16 juni 2006 betreffende de openbare aanbieding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt,
- in rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de vastgoedbevak een of meerdere goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend,
- in alle andere goederen, rechten van deelneming of rechten die door de Wet of het Koninklijk Besluit als onroerende goederen omschreven zijn, of in alle andere activiteiten die zouden toegelaten worden door de reglementering die op de vennootschap van toepassing is.

De vennootschap mag ook alle verrichtingen en studies uitvoeren die betrekking hebben op alle onroerende goederen zoals hiervoor beschreven, en mag alle handelingen stellen die betrekking hebben op onroerende goederen, zoals de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de gemeubileerde verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom, zich inlaten met alle ondernemingen met een doel dat soortgelijk of aanvullend is aan het hare door middel van fusie of anderszins, voor zover deze handelingen toegelaten zijn door de van toepassing zijnde reglementering voor vastgoedbevaks en, in het algemeen, alle handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar doel. De vennootschap mag niet als bouwpromotor optreden.

Als bijkomende of tijdelijke activiteit mag de vennootschap beleggen in effecten die hierboven niet omschreven zijn, voor zover deze verhandelbaar zijn op een gereguleerde markt. Zij mag liquiditeiten bezitten in de vorm van een zicht- of termijndeposito of in de vorm van alle instrumenten van de monetaire markt. De vennootschap mag bovendien leningstransacties van financiële instrumenten uitvoeren en verrichtingen op afdekkingsinstrumenten, voor zover deze laatste uitsluitend dienen om het risico van de rentevoet en de wisselkoers af te dekken, met uitzondering van speculatieve verrichtingen.

De vennootschap mag een of meerdere onroerende goederen in leasing geven. Het in leasing geven van onroerende goederen met koopoptie, mag uitsluitend als bijkomende activiteit worden uitgeoefend, tenzij de onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang.

1.7 Beleggingsbeleid

Het beleggingsbeleid van de vennootschap is gericht op het residentieel vastgoed in België of in het buitenland en steunt voornamelijk op drie grote pijlers: (uitsluitend of hoofdzakelijk) residentieel vastgoed, residentieel gemeubeld vastgoed, en vastgoed gebruikt of bestemd voor bewoning door senioren of studenten.

De vennootschap kan ook investeren in niet residentieel vastgoed zowel in België als in het buitenland met naleving van de hierna vermelde voorwaarden.

Ten laatste bij de afsluiting van elk boekjaar dient de collectieve belegging in vastgoed van kapitaal dat bij het publiek is opgehaald ten minste voor zestig (60) procent te gebeuren in vastgoed in België dat uitsluitend gebruikt wordt of bestemd is voor huisvesting, in de zin van artikel 106 paragraaf 8 van het koninklijk besluit tot uitvoering van het wetboek van de Inkomstenbelastingen.

Met gebouwen verwant met of exclusief bestemd voor bewoning worden volgende woningtypes bedoeld, zonder dat deze opsomming uitputtend is: de gemeubileerde woningen, de niet-gemeubileerde woningen en de rusthuizen.

De vennootschap kan ook haar activa in het volgende vastgoed beleggen, voor veertig (40) procent maximaal zonder dat deze lijst uitputtend is: residentieel vastgoed dat niet in de definitie van vorige paragraaf opgenomen is; hotels; verzorgingscentra, kantoorgebouwen; commercieel vastgoed en (semi-)industriële vastgoed.

De vennootschap kan slechts wijzigingen aanbrengen aan haar maatschappelijk doel en haar beleggingsbeleid, zoals weergegeven in artikel 4 van de statuten, dan overeenkomstig haar statuten, meer in het bijzonder de artikels die de vereisten inzake meerderheid en aanwezigheidsquorum vastleggen, en mits eerbiediging van de wettelijke en reglementaire bepalingen die van toepassing zijn op de vastgoedbevaks.

1.8 Boekjaar

Het boekjaar begint op **1 juli** van elk jaar en eindigt op **30 juni** van het volgende jaar. Aan het eind van elk boekjaar worden de boeken afgesloten en stelt de raad van bestuur de jaarrekening op. De jaarrekening bestaat uit de balans, de resultatenrekening en de bijlage die één geheel vormen.

De raad van bestuur stelt vervolgens een verslag op, "beheersverslag" genoemd, waarin hij rekenschap aflegt van zijn beheer. De commissaris stelt met het oog op de algemene vergadering een schriftelijk en gedetailleerd verslag op, "controleverslag" genoemd.

1.9 Algemene vergaderingen

De gewone algemene vergadering komt van rechtswege samen op de **tweede dinsdag van de maand oktober om 15 uur**.

Een algemene vergadering moet telkens door de raad van bestuur worden samengeroepen als de aandeelhouders die een vijfde van het kapitaal vertegenwoordigen dat vragen.

Een of meer aandeelhouders die samen minstens 3 % van het maatschappelijk kapitaal bezitten kunnen, onder de voorwaarden die het Wetboek van vennootschappen voorziet, eveneens vragen om punten op de agenda van algemene vergaderingen te plaatsen en voorstellen tot besluit indienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen.

De oproepingen worden overeenkomstig de toepasselijke bepalingen uit het Wetboek van vennootschappen opgesteld en medegedeeld.

1.10 Erkende commissaris

De commissaris van Aedifica die officieel is erkend door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), is de heer Dirk Smets, bedrijfsrevisor, van de vennootschap BST Bedrijfsrevisoren BBVBA, gevestigd in de Gachardstraat 88 (b16) te 1050 Brussel.

De commissaris heeft onbeperkt controlerecht op de transacties van de vennootschap.

De erkende commissaris werd voor 3 jaar benoemd tijdens de buitengewone algemene vergadering van 14 oktober 2008 en ontvangt voor de controle van de jaarrekeningen een vaste vergoeding van 33.500 € excl. BTW per jaar.

1.11 Bewaarder

De Bank Degroef NV, met zetel in de Guimardstraat 18 te 1040 Brussel, was aangewezen als bewaarder van Aedifica in de zin van artikel 12 e.v. van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot de vastgoedbevaks. De Bank Degroef is ingeschreven in het rechtspersonenregister (RPR) van Brussel onder het nummer 0403.212.172.

De jaarlijkse vergoeding bedroeg 0,01% van de boekhoudkundige waarde van de activa. Sinds de inwerkingtreding van het Koninklijk besluit van 7 december 2010, werd de opdracht van Bank Degroef als bewaarder stopgezet.

1.12 Vastgoeddeskundige

Om elk belangenconflict te vermijden, wordt de vastgoedportefeuille van Aedifica gecontroleerd door twee onafhankelijke vastgoeddeskundigen, namelijk :

- de Crombrugghe Et Partners NV, die wordt vertegenwoordigd door de heer Guibert de Crombrugghe, met zetel te G. Hermann Debroux laan 54 te 1160 Brussel.
- Stadim CVBA, die wordt vertegenwoordigd door de heer Philippe Janssens, met zetel te Marialei 29 te 2018 Antwerpen.

Conform het Koninklijk Besluit schatten de deskundigen de volledige portefeuille elk kwartaal en bepaalt hun waardering de boekhoudkundige waarde ("Reële waarde") van de gebouwen opgenomen in de jaarrekening.

De bezoldiging van de deskundigen, exclusief BTW, was tot 31 december 2010 als volgt bepaald :

- Voorafgaande evaluatie : basisereloon van 1.500 € per onroerend goed + bijkomend ereloon van 0,01% voor alle onroerende goederen die een investeringswaarde hebben van meer dan 1 miljoen €.

- Eerste definitieve evaluatie : basisereloon van 1.000 € per onroerend goed + bijkomend ereloon van 0,045% voor alle onroerende goederen die een investeringswaarde hebben van meer dan 1 miljoen €.
- Periodieke evaluatie : ereloon van 0,09% per jaar, dat driemaandelijks wordt gefactureerd, voor alle onroerende goederen van de portefeuille.

Sinds 1 januari 2011 wordt de bezoldiging van de deskundigen exclusief BTW bepaald op basis van een forfait per soort van de getaxeerde goederen.

Evaluatiemethodes

Voor de evaluaties wordt gebruik gemaakt van diverse klassieke benaderingen :

- Enerzijds de kapitalisatie van de markthuurwaarde met een correctie voor zowel inkomstenschommelingen ten opzichte van deze marktreferentie als andere lasten of kosten die moeten worden voorzien voor de blijvende exploitatie van vastgoed.
- Anderzijds een gedetailleerde actualisatie van de financiële stromen op basis van expliciete veronderstellingen van de toekomstige evolutie van deze inkomsten. In dit geval houdt de actualisatievoet rekening met de financiële interesten op de kapitaalmarkten, vermeerderd met een specifieke risicopremie voor vastgoedinvesteringen. In de evaluaties wordt op een conservatieve manier rekening gehouden met schommelende rentevoeten en inflatieperspectieven.
- Deze evaluaties worden eveneens getoetst aan de eenheidsprijzen die worden genoteerd bij de verkoop van vergelijkbare gebouwen, waarna men een correctie zal toepassen die rekening houdt met de eventuele verschillen tussen deze referenties en de betrokken goederen.

1.13 Financiële dienst

Aedifica heeft overeenkomsten met betrekking tot de financiële dienst gesloten met de volgende twee banken :

- Bank Degroef NV, gelegen te Guimardstraat 18 te 1040 Brussel ("Main paying agent" en neerlegging van de effecten in het kader van een algemene vergadering);
- KBC Bank NV, gelegen te Havenlaan 2 te 1080 Brussel (neerlegging van de effecten in het kader van een algemene vergadering).

1.14 Plaatsen waar de voor het publiek toegankelijke documenten ter inzage liggen

De statuten van de vennootschap liggen ter inzage op de griffie van de rechtbank van koophandel van Brussel en kunnen ook worden geraadpleegd op de website www.aedifica.be.

De statutaire en geconsolideerde rekeningen van Aedifica worden volgens de wettelijke bepalingen neergelegd bij de Nationale Bank van België. De beslissingen inzake de benoemingen en de herroepingen van de leden van de raad van bestuur worden gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad. De bijeenroepingen van de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad en in twee financiële dagbladen. Deze bijeenroepingen en alle andere documenten met betrekking tot de algemene vergaderingen kunnen gelijktijdig worden geraadpleegd op de website www.aedifica.be. Alle persberichten, jaar- en halfjaarverslagen en andere financiële mededelingen van de groep Aedifica zijn beschikbaar op de website www.aedifica.be. De verslagen van de commissaris en van de vastgoeddeskundigen zijn eveneens raadpleegbaar in het jaarverslag dat op de website www.aedifica.be is opgenomen. Gedurende de geldigheidsduur van het registratiedocument kunnen de volgende documenten geraadpleegd worden op de hoofdzetel van de vennootschap of op de website www.aedifica.be:

- De oprichtingsakte en de statuten van Aedifica;
- Alle verslagen, briefuitwisselingen en andere documenten, historische financiële informatie, evaluaties en verklaringen van een deskundige op verzoek van Aedifica, waarvan een deel is opgenomen of waarnaar verwezen wordt in het registratiedocument;
- De historische financiële informatie van Aedifica en haar dochterondernemingen voor de 2 boekjaren die de publicatie van het registratiedocumente voorafgaan.

1.15 Beleggersprofiel

Rekening houdende met het wettelijke stelsel van de vastgoedbevaks in het algemeen en van de residentiële vastgoedbevaks in het bijzonder kan het aandeel Aedifica een interessante belegging vormen voor zowel particuliere als institutionele beleggers.

1.16 Door verwijzing opgenomen historische financiële informatie

De jaarlijkse financiële verslagen (die de geconsolideerde jaarrekeningen, – en een verkorte versie van de statutaire jaarrekeningen –, het geconsolideerd beheersverslag, het verslag van de commissaris en het verslag van de deskundige omvatten), de tussentijdse verklaringen, de halfjaarlijkse financiële verslagen, de beschrijving van de financiële situatie, informatie betreffende verbonden partijen, en de historische informatie betreffende de dochterondernemingen van Aedifica voor de boekjaren 2007/2008, 2008/2009 en 2009/2010 worden door verwijzing in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen en kunnen op de hoofdzetel of op de website (www.aedifica.be) van Aedifica worden geraadpleegd.

1.17 Significante wijziging van de financiële of commerciële toestand

De financiële of commerciële toestand van de groep is sinds het einde van het vorige boekjaar, waarvan de gecontroleerde jaarrekeningen of de tussentijdse jaarrekeningen werden gepubliceerd, niet significant gewijzigd.

1.18 Wijziging in de rechten van de aandeelhouders

Overeenkomstig de artikels 558 en 560 van het Wetboek van vennootschappen kunnen de rechten van de aandeelhouders enkel door een buitengewone algemene vergadering worden gewijzigd.

1.19 Strategie of gegevens over gouvernementele, economische, budgettaire, monetaire of politieke beleidslijnen of factoren die rechtstreeks of onrechtstreeks wezenlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de activiteiten van Aedifica

Zie sectie "risicofactoren" van dit jaarlijks financieel verslag.

1.20 Geschiedenis en evolutie van de vennootschap – belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de activiteiten van Aedifica

Ter vervollediging van sectie 1.3 hierboven, wordt de geschiedenis van Aedifica gekenmerkt door haar beursintroductie op 23 oktober 2006 (zie "Aedifica op de beurs", sectie 1) alsook door de talrijke verwervingsoperaties die sinds haar oprichting hebben plaatsgevonden (uitvoerig beschreven in de occasionele persberichten, de periodieke persberichten, jaarlijkse financiële verslagen en de halfjaarlijkse financiële verslagen) en die geleid hebben tot de opbouw van een portefeuille vastgoedbeleggingen van 518 miljoen €.

1.21 Stemrecht van de voornaamste aandeelhouders

De voornaamste aandeelhouders van Aedifica beschikken niet over andere stemrechten dan diegene die voortvloeien uit hun participatie in het maatschappelijk kapitaal (in de zin van punt 18.2 van bijlage I van Verordening (EG) Nr. 809/2004).

2. VERKLARINGEN

Verantwoordelijke personen (Koninklijk besluit 14 november 2007)

De heer Jean-Louis Duplat, voorzitter van de raad van bestuur van Aedifica NV en de heer Stefaan Gielens, CEO van Aedifica NV, verklaren, op naam en voor rekening van Aedifica NV dat, voor zover hen bekend, :

- de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Aedifica NV en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen ;

- het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van Aedifica NV en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

Verantwoordelijke personen (Bijlage I van Verordening (EG) Nr. 809/2004)

De Heer Jean-Louis Duplat, voorzitter van de raad van bestuur van Aedifica NV, en de Heer Stefaan Gielens, CEO van Aedifica NV, verklaren dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voorzover hun bekend, de gegevens in het registratiedocument in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het registratiedocument zou wijzigen.

Informatie van derden

Aedifica NV verklaart dat de inlichtingen verstrekt door de deskundigen en de erkende commissaris getrouw werden overgenomen en werden opgenomen met hun toestemming. Voor zover Aedifica NV op de hoogte is en in staat om dit te verzekeren in het licht van gegevens die door derde partijen werden gepubliceerd, werd geen enkel feit weggelaten waardoor de weergegeven informatie fout of bedrieglijk zou worden.

Verklaringen met betrekking tot de toekomst

Dit jaarverslag bevat verklaringen die betrekking hebben op de toekomst. Dergelijke verklaringen zijn gebaseerd op schattingen en vooruitzichten van de vennootschap en bevatten van nature onbekende risico's, onzekere elementen en andere factoren die tot gevolg zouden kunnen hebben dat de resultaten, de financiële toestand, de performantie en de prestaties zullen verschillen van deze die uitdrukkelijk of impliciet zijn meegedeeld in deze op de toekomst gerichte verklaringen. Gelet op deze onzekere factoren houden de op de toekomst gerichte verklaringen geen enkele garantie in.

Geschillen en scheidsrechterlijke procedures

De raad van bestuur van Aedifica NV verklaart dat er geen enkele tussenkomst van overheidswege, geen enkel rechtsgeding of scheidsrechterlijke procedure bestaat, die een relevante invloed zou kunnen hebben op de financiële toestand of op de rentabiliteit van Aedifica NV en dat er, bij haar weten, geen situaties of feiten zijn die aanleiding zouden kunnen geven tot dergelijke overheidstussenkomsten, rechtsgedingen of scheidsrechterlijke procedures.

Verklaringen betreffende de bestuurders (Bijlage I van Verordening (EG) Nr. 809/2004)

De raad van bestuur van Aedifica verklaart dat, bij zijn weten :

- geen enkele van zijn bestuurders tijdens de laatste 5 jaar werd veroordeeld wegens fraude, dat geen enkele officiële beschuldiging en/of publieke sanctie werd uitgesproken en geen enkele sanctie werd opgelegd door een statutaire of regelgevende autoriteit (waaronder beroepsverenigingen) ;
- geen enkele van zijn bestuurders tijdens de laatste 5 jaar door een rechtbank een verbod opgelegd kreeg om te handelen als lid van een bestuurs-, directie- of toezichtsorgaan van een emittent of om te interveniëren in het beheer of het bewind van de zaken van een emittent ;
- geen enkele van zijn bestuurders tijdens de laatste 5 jaar betrokken was bij een faillissement, sekwestratie of vereffening ;
- met de bestuurders geen enkele arbeidsovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst. Er bestaat tussen de vennootschap Aedifica NV en de uitvoerende bestuurder(s) wel een managementovereenkomst die een dergelijke vergoeding voorziet ;
- dat de bestuurders geen Aedifica-NV aandelen bezitten, met uitzondering van Services et Promotion de Lasne NV die 224.325 aandelen bezit ; SAK Tikva & Ocher die 337.275 aandelen bezit, de Heer Stefaan Gielens, die 968 aandelen bezit, en de Heer Jean Kotarakos, die 317 aandelen bezit ;
- dat er tot nu toe geen enkele optie op de aandelen van Aedifica NV werd toegekend ;
- dat er geen enkele familiale band bestaat tussen de bestuurders.

3. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Datum	Aard van de operatie	Bedrag van het maatschappelijk kapitaal (€)	Aantal aandelen ¹
7 november 2005	Initieel kapitaal door geldelijke inbreng bij oprichting (Bank Degroef en GVA Finance)	2 500 000,00	2 500
		2 500 000,00	2 500
29 december 2005	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	4 750 000,00	4 750
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap « Jacobs Hotel Company »	100 000,00	278
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap « Oude Burg Company »	3 599 587,51	4 473
	Incorporatie in het kapitaal van het bedrag van de meerwaarde van de herevaluatie en van de beschikbare reserve	4 119 260,93	
	Kapitaalvermindering	-4 891 134,08	
		10 177 714,56	12 001
23 maart 2006	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap « Sablon-Résidence de l'Europe »	1 487 361,15	11 491
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap « Bertimo »	1 415 000,00	3 694
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap « Le Manoir »	1 630 000,00	3 474
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap « Olphi »	800 000,00	2 314
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap « Services et Promotion de la Vallée (SPV) »	65 000,00	1 028
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap « Emmane »	2 035 000,00	5 105
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap « Ixelinvest »	219,06	72
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap « Imfina »	1 860,95	8
	Kapitaalverhoging door inbreng van de handelszaak van de naamloze vennootschap « Immo »	908 000,00	908
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Lombard 32)	2 500 000,00	2 500
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Complex Laken - Nieuwbrug en de Goede 24-28)	109 115 000,00	10 915
		31 935 155,52	53 510
24 mei 2006	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Complex Louiza 331-333)	8 500 000,00	8 500
		40 435 155,52	62 010
17 augustus 2006	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Laken 119 en 123-125)	1 285 000,00	1 285
	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap « Financière Wavrienne »	5 400 000,00	5 400
	Fusie door gemengde splitsing van de naamloze vennootschap « Château Chenois »	123 743,15	14 377
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap « Medimmo »	1 000 000,00	2 301
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap « Cledixa »	74 417,64	199
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap « Société de Transport et du Commerce en Afrique »	62 000,00	1 247
	Fusie door gemengde splitsing van de naamloze vennootschap « Hôtel Central Et Café Central »	175 825,75	6 294
		48 556 142,06	93 113
26 september 2006	Splitsing van het aantal aandelen door 25	48 556 142,06	2 327 825
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Hoogstraat en Klooster Hotel)	11 350 000,00	283 750
		59 906 142,06	2 611 575
3 oktober 2006	Kapitaalverhoging door geldelijke inbreng	23 962 454,18	1 044 630
		83 868 596,24	3 656 205
27 maart 2007	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Oudergem 237, 239-241, 266 et 272, Platanen 6 et Winston Churchill 157)	4 911 972,00	105 248
		88 780 568,24	3 761 453
17 april 2007	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap « Legrand CPI »	337 092,73	57 879
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Livorno 14, 20-24)	2 100 000,00	44 996
		91 217 660,97	3 846 328
28 juni 2007	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap « Alcasena »	2 704 128,00	342 832
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Ring)	3 000 000,00	68 566
		96 921 788,97	4 275 726
30 november 2007	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap « Feninvest »	1 862 497,95	44 229
	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap « Résidence du Golf »	5 009 531,00	118 963
		103 793 817,92	4 438 918
30 juli 2008	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap « Famifamenne »	2 215 000,00	50 387
	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap « Rouimmo »	1 185 000,00	26 956
		107 193 817,92	4 516 261
30 juni 2009	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Gaerveld serviceflats)	2 200 000,00	62 786
		109 393 817,92	4 579 047
30 december 2009	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Freestas)	4 950 000,00	129 110
		114 343 817,92	4 708 157
30 juni 2010	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschappen « Carbon », « Eburon », « Hotel Ecu » en « Eurotel »	11 239 125,00	273 831
	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap « Carlinvest »	2 200 000,00	51 350
		127 782 942,92	5 033 338
15 oktober 2010	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	51 113 114,26	2 013 334
		178 896 057,18	7 046 672
8 april 2011	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Project Group Hermibouw)	1 827 014,06	43.651 ²
		180 723 071,24	7 090 323
29 juni 2011	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap «IDM A»	24 383,89	592 ²
		180 747 455,13	7 090 915

¹ Aandelen zonder nominale waarde.

² Deze aandelen zullen genoteerd worden na afknipping van de coupon betreffende het boekjaar 2010/2011 die zal plaatsvinden in oktober 2011. Zij genieten dezelfde rechten en voordelen als de genoteerde aandelen en nemen prorata temporis deel aan de winsten van Aedifica.

4. UITTREKSELS UIT DE STATUTEN

4.1 Verwerving en vervreemding van eigen aandelen (Artikel 6.2 van de statuten)

De vennootschap kan haar eigen aandelen verwerven door aankoop of kan ze in pand nemen in overeenstemming met de voorwaarden voorzien in het Wetboek van vennootschappen, mits mededeling van de verrichting aan de Autoriteit voor financiële diensten en markten (FSMA).

Ingevolge de beslissing van de Algemene Vergadering van 24 april 2009, is het de Raad van Bestuur toegestaan eigen aandelen te verwerven, met een maximum van 20 % van het totaal aantal uitgegeven aandelen, aan een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan 90 procent van het gemiddelde van de koers van de laatste 30 dagen van de notering van het aandeel op Euronext Brussels, noch hoger dan 110 % van het gemiddelde van de koers van de laatste 30 dagen van de notering van het aandeel op Euronext Brussels, ofwel een maximale stijging of daling van 10 % ten opzichte van de vermelde gemiddelde koers. Deze toelating is verleend voor een hernieuwbare periode van 5 jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 24 april 2009.

De vennootschap mag haar eigen aandelen vervreemden, in of buiten beurs, aan de voorwaarden vastgesteld door de Raad van Bestuur, zonder voorafgaandelijke toelating van de Algemene Vergadering, mits het respecteren van de toepasselijke marktreglementeringen.

De hiervoor vermelde toelatingen zijn eveneens van toepassing op de verwerving en vervreemding van aandelen van de vennootschap door één of meerdere rechtstreekse dochterondernemingen van deze, in de zin van de wettelijke bepalingen betreffende de verwerving van aandelen van de moedervennootschap door haar dochterondernemingen.

4.2 Kapitaalverhoging (Artikel 6.3 van de statuten)

Elke kapitaalverhoging zal gebeuren conform de toepasselijke reglementering, met name het Wetboek van vennootschappen en het Koninklijk Besluit.

(a) Inbreng in geld

In geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld door een beslissing van de algemene vergadering of in het kader van het toegestane kapitaal zoals voorzien in artikel 6.4., en zonder afbreuk te doen aan de toepassing van de artikels 592 tot 598 van het Wetboek van vennootschappen, mag het voorkeurrecht van de aandeelhouders uitsluitend beperkt of opgeheven worden mits er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht verleend wordt bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de volgende voorwaarden die vastgelegd zijn in het Koninklijk Besluit :

1° het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten ;

2° het wordt aan aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting ;

3° uiterlijk aan de voorafavond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd ;

4° de openbare inschrijvingsperiode moet minimaal drie beursdagen bedragen.

Zonder afbreuk aan de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen hoeft het onherleidbaar toewijzingsrecht niet te worden verleend bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

(b) Inbreng in natura

Zonder afbreuk te doen aan de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van vennootschappen moeten, conform het Koninklijk Besluit de volgende voorwaarden worden nageleefd in geval van inbreng in natura :

1° de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde verslag van de raad van bestuur, alsook in voorkomend geval in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt ;

2° de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst, of, naar keuze van de vennootschap, voor de datum van de akte van kapitaalverhoging en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.

Het is toegelaten om van het bedrag bedoeld in punt 2° (b) een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur in

zijn bijzondere verslag het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag.

3° behalve indien de uitgifteprijs of, in het geval bedoeld in artikel 6.5, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek worden meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, moet de akte van de kapitaalverhoging binnen een maximumtermijn van vier maanden verleden worden ; en

4° het onder punt 1° hierboven bedoelde verslag moet eveneens de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-inventariswaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Deze laatste paragraaf is niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

4.3 Toegestane kapitaal (Artikel 6.4 van de statuten)

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 honderd tachtig miljoen euro (180.000.000,00 €) 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 5 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 vaststellen.

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.

Wanneer de kapitaalverhogingen uitgevoerd in het kader van deze toelatingen een uitgiftepremie bevatten, zal het bedrag van deze premie, na aftrek van de eventuele kosten, geaffecteerd worden aan een onbeschikbare rekening « Uitgiftepremies », die zoals het kapitaal een waarborg voor derden zal uitmaken, en die, onder voorbehoud van zijn incorporatie in het kapitaal, slechts zal kunnen worden verminderd of afgeschaft bij beslissing van de algemene vergadering der aandeelhouders beraadslagend volgens de voorwaarden van quorum en meerderheid vereist voor kapitaalverminderingen.

Als de kapitaalverhoging gepaard gaat met een uitgiftepremie wordt enkel het bedrag van de kapitaalverhoging afgetrokken van het overgebleven bruikbare bedrag van het toegestane kapitaal.

De raad van bestuur is bevoegd om het voorkeurrecht van de aandeelhouders te beperken of op te heffen, met inbegrip van dat ten voordele van bepaalde personen die geen personeelsleden van de vennootschap of een van haar dochtervennootschappen zijn, mits er een onherleidbaar toewijzingsrecht werd verleend aan de aandeelhouders die bij de toewijzing van de nieuwe effecten reeds bestaan. Dat onherleidbare toewijzingsrecht voldoet aan de voorwaarden die het Koninklijk Besluit en artikel 6.3 (a) van de statuten vastleggen. Het hoeft niet te worden verleend in geval van inbreng in geld in het kader van de uitkering van een optioneel dividend, conform artikel 6.3 (a) van de statuten. De kapitaalverhogingen via inbreng in natura worden conform de voorwaarden van het Koninklijk Besluit en de voorwaarden voorzien in artikel 6.3 van de statuten uitgevoerd. Dergelijke inbrengen kunnen eveneens steunen op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

De Raad van Bestuur is bevoegd om de statutenwijzigingen die eruit voortvloeien op authentieke wijze te laten vaststellen.

4.4 Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen (Artikel 6.5 van de statuten)

Conform het Koninklijk Besluit zijn de bepalingen van artikel 6.3 (b) mutatis mutandis van toepassing op fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen bedoeld in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek van vennootschappen.

4.5 Kapitaalverhoging bij een dochtervennootschap met het statuut van een institutionele vastgoedbevak (Article 6.6 van de statuten)

Conform het Koninklijk Besluit, bij een kapitaalverhoging bij een dochtervennootschap met het statuut van een institutionele vastgoedbevak door inbreng in geld tegen een prijs die 10 % of meer lager ligt dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de aanvang van de uitgifte en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voor de aanvangdatum van de uitgifte stelt de raad van bestuur van AEDIFICA een verslag op waarin hij toelichting geeft bij de economische rechtvaardiging van het toegepaste disagio, bij de financiële gevolgen van de verrichting voor de aandeelhouders van AEDIFICA en bij het belang van de betrokken kapitaalverhoging voor AEDIFICA. Dit verslag en de toegepaste waarderingscriteria en -methoden worden door de commissaris in een afzonderlijk verslag toegelicht. De verslagen van de raad van bestuur en van de commissaris worden uiterlijk op de aanvangsdag van de uitgifte en in elk geval zodra de prijs vastgelegd is, indien dit eerder gebeurt, gepubliceerd conform de artikelen 35 en volgende van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Het is toegelaten om van het bedrag bedoeld in punt (b) van de vorige alinea een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur van AEDIFICA het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt en de financiële voorwaarden van de verrichting in het jaarlijks financieel verslag van AEDIFICA toelicht.

Als de betrokken dochtervennootschap niet genoteerd is, wordt het disagio bedoeld in de 1ste alinea uitsluitend berekend op basis van een netto-inventariswaarde die van ten hoogste vier maand dateert.

Dit artikel 6.6. is niet van toepassing op kapitaalverhogingen die volledig onderschreven worden door AEDIFICA of haar dochtervennootschappen waarvan het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks volledig in handen van AEDIFICA is.

4.6 Kapitaalvermindering (Artikel 6.7 van de statuten)

De vennootschap mag overgaan tot kapitaalverminderingen met naleving van de wettelijke bepalingen ter zake.

4.7 Aard van de aandelen (Artikel 8 van de statuten)

De aandelen zijn op naam, aan toonder of gedematerialiseerd, naar keuze van de aandeelhouder en binnen de door de wet voorziene grenzen.

De aandeelhouder kan, op elk moment en kosteloos, de conversie vragen van zijn aandelen aan toonder in aandelen op naam of gedematerialiseerde aandelen.

Elk gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op rekening op naam van de eigenaar of houder bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeninginstelling.

Op de zetel van de vennootschap wordt een register gehouden van aandelen op naam, in voorkomend geval in elektronische vorm. Elke aandeelhouder kan kennis nemen van het register met betrekking tot zijn aandelen.

De aandelen aan toonder ingeschreven op een effectenrekening worden automatisch in gedematerialiseerde aandelen omgezet, zonder kosten voor de aandeelhouder.

De aandelen aan toonder die niet zullen zijn ingeschreven op een effectenrekening op datum van 31 december 2013 zullen van rechtswege worden omgezet in gedematerialiseerde aandelen op 1 januari 2014, zonder kosten voor de aandeelhouder.

4.8 Andere effecten (Artikel 9 van de statuten)

De vennootschap mag de effecten bedoeld in artikel 460 van het Wetboek van vennootschappen uitgeven, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten, in naleving van het Wetboek van Vennootschappen en het Koninklijk Besluit.

4.9 Aangifte en openbaarheid van belangrijke deelnemingen (Artikel 10 van de statuten)

Iedere aandeelhouder moet aan de vennootschap en aan de Autoriteit voor financiële diensten en markten mededelen dat hij effecten die stemrecht verlenen, stemrechten of gelijkaardige financiële instrumenten van de vennootschap bezit, conform de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen.

De drempels waarvan het overschrijden (zowel opwaarts als neerwaarts) aanleiding geeft tot een kennisgevingsverplichting in het

kader van de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, worden vastgesteld op vijf procent en veelvoud van vijf procent van het totaal aantal bestaande stemrechten.

Zonder afbreuk te doen aan het artikel 545 van het Wetboek van vennootschappen kan niemand deelnemen aan de stemming op de algemene vergadering van de vennootschap met meer stemrechten dan diegene verbonden aan de effecten waarvan hij minstens twintig (20) dagen voor de datum van de algemene vergadering kennis heeft gegeven dat hij ze in zijn bezit heeft.

4.10 Deelname aan de algemene vergadering (Artikel 21 van de statuten, vanaf 1 januari 2012)

Het recht om deel te nemen aan en te stemmen op een algemene vergadering wordt slechts verleend op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, op de veertiende dag vóór de algemene vergadering, om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de "registratiedatum"), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, hetzij door voorlegging van de aandelen aan toonder aan een financiële tussenpersoon, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de dag van de algemene vergadering.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten hun bedoeling aan de vennootschap kenbaar maken via een gewone brief, fax of e-mail die uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering wordt verstuurd.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen of aandelen aan toonder die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest voorleggen dat afgeleverd is door een financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder, waaruit, naargelang het geval, blijkt met hoeveel gedematerialiseerde aandelen die op naam van de aandeelhouder staan ingeschreven op zijn rekeningen op de registratiedatum of waaruit blijkt met hoeveel aandelen aan toonder die op de registratiedatum zijn voorgelegd, de aandeelhouder heeft aangegeven aan de algemene vergadering te willen deelnemen. Dit attest moet worden neergelegd op de plaatsen die in de oproepingsbrieven zijn vermeld, ten laatste op de zesde dag voor de datum van de vergadering.

4.11 Vertegenwoordiging (Artikel 22 van de statuten, vanaf 1 januari 2012)

Elke eigenaar van effecten mag zich op de algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber die al dan niet aandeelhouder is.

De aandeelhouder mag voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon als lasthebber aanduiden, behoudens de afwijkingen die het Wetboek van vennootschappen voorziet.

De raad van bestuur stelt een volmachtformulier op.

De volmacht moet door de aandeelhouder ondertekend zijn. De kennisgeving van de volmacht aan de vennootschap moet via een gewone brief, fax of e-mail gebeuren, conform de modaliteiten die de raad van bestuur in de oproeping vaststelt. De volmacht moet uiterlijk op de zesde dag voor de vergadering aankomen bij de vennootschap of op de plaats die in de oproeping is aangegeven. De lastgever en de gevolmachtigde moeten zich voor de rest naar de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen schikken.

De minderjarigen, de onbekwaamverklaarden en de rechtspersonen moeten vertegenwoordigd zijn door hun wettelijke of statutaire vertegenwoordigers.

De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en blote eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en schuldenaars moeten zich respectievelijk laten vertegenwoordigen door één en dezelfde persoon.

4.12 Stemming per brief (Artikel 23 van de statuten, vanaf 1 januari 2012)

De aandeelhouders zullen per brief kunnen stemmen door middel van een formulier opgemaakt door de vennootschap, indien de raad van bestuur hiertoe de toelating heeft gegeven in zijn oproepingsbrief.

Het formulier moet uiterlijk op de zesde dag voor de datum van de vergadering bij de vennootschap aankomen.

4.13 Bureau (Artikel 24 van de statuten)

Alle algemene vergaderingen worden voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur of bij zijn ontstentenis door de gedelegeerd bestuurder of door één van de gedelegeerd bestuurders of bij diens afwezigheid door degene aangeduid door de aanwezige bestuurders. De voorzitter duidt de secretaris aan. De vergadering kiest twee stemopnemers. De overige leden van de raad van bestuur vervullen het bureau.

4.14 Aantal stemmen (Artikel 25 van de statuten)

Elk aandeel geeft recht op één stem onder voorbehoud van het geval van opschorting van het stemrecht bepaald door het Wetboek van Vennootschappen.

4.15 Verdeling (Artikel 29 van de statuten)

De vennootschap keert aan zijn aandeelhouders een dividend uit waarvan het minimumbedrag conform het Koninklijk Besluit bepaald wordt.

4.16 Voorschotten op dividenden (Artikel 30 van de statuten)

De raad van bestuur kan onder zijn verantwoordelijkheid en voor zover de resultaten dat mogelijk maken, besluiten tot de uitkering van voorschotten op dividenden, in de gevallen en binnen de termijnen toegestaan door het Wetboek van Vennootschappen.

4.17 Ontbinding - vereffening

ARTIKEL 31 - VERLIES VAN KAPITAAL.

Indien het kapitaal met de helft of drie vierden verminderd is, moeten de bestuurders aan de algemene vergadering de vraag tot ontbinding voorleggen ingevolge en volgens de vormen bepaald in artikel 633 van het Wetboek van Vennootschappen.

ARTIKEL 32 - BENOEMING EN BEVOEGDHEDEN VAN DE VEREFFENAARS.

Bij ontbinding van de vennootschap, om welke reden ook en op welk ogenblik ook, geschiedt de vereffening door vereffenaars daartoe aangesteld door de algemene vergadering of bij gebreke van een dergelijke benoeming door de raad van bestuur die op dat ogenblik in functie is, handelend als vereffenaar.

Voor zover de wet het vereist, treden de vereffenaars slechts in hun functie na bevestiging van hun benoeming door de rechtbank van koophandel.

De vereffenaars beschikken te dien einde over de meest uitgebreide bevoegdheden, verleend door de bepalingen van artikel 186 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen.

In voorkomend geval bepaalt de algemene vergadering de vergoeding van de vereffenaars.

ARTIKEL 33 - UITKERING.

Na aanzuivering van alle schulden, lasten en kosten van de vereffening wordt het netto-actief bij voorkeur aangewend om het volgestorte, niet afgeloste bedrag van de aandelen terug te betalen in contanten dan wel in effecten.

Het saldo wordt verdeeld tussen alle aandeelhouders van de vennootschap in verhouding tot hun deelname.

4.18 Bepalingen betreffende de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen

De bepalingen van de statuten betreffende de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen worden hieronder weergegeven. Voor het overige wordt verwezen naar het Corporate Governance Charter (beschikbaar op www.aedifica.be) en de sectie "Corporate Governance verklaring" van dit jaarlijks financieel verslag.

ARTIKEL 11 - SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR.

De vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur die zo wordt samengesteld dat zij autonoom en in het uitsluitend belang van de aandeelhouders van de vennootschap kan worden bestuurd. Deze raad bestaat uit ten minste vijf leden die voor een maximale duur van drie jaar benoemd worden door de algemene vergadering van aandeelhouders, die hen te allen tijde kan afzetten. Ze zijn herverkiesbaar.

De meerderheid van de bestuurders oefent geen uitvoerende functie uit in de vennootschap. Minstens drie bestuurders dienen onafhankelijk te zijn. Worden als onafhankelijk bestuurders gezien, de bestuurders die voldoen aan de voorwaarden van onafhankelijkheid opgenomen in artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

Het mandaat van de uittredende en niet herverkozen bestuurders eindigt onmiddellijk na de algemene vergadering die in die nieuwe benoemingen heeft voorzien.

Ingeval één of meerdere mandaten openvallen, kunnen de overblijvende bestuurders, bijeengekomen in raad, voorlopig in diens (hun) vervanging voorzien tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de algemene vergadering die dan in de definitieve aanstelling voorziet. Bij deze gelegenheid moeten de bestuurders erover waken dat er voldoende onafhankelijke bestuurders blijven ten aanzien van dit artikel en de van toepassing zijnde regelgeving. Dit recht wordt een verplichting telkens als het aantal bestuurders effectief in functie of het aantal onafhankelijke bestuurders niet langer het statutaire minimum bereikt.

Indien een rechtspersoon tot bestuurder van de vennootschap is benoemd, is de vennootschap ertoe gehouden onder haar vennoten, zaakvoerders, bestuurders of werknemers, een vaste vertegenwoordiger te benoemen die belast wordt met de uitvoering van deze opdracht in naam en voor rekening van deze rechtspersoon.

De bestuurder die benoemd wordt ter vervanging van een ander, voltooit het mandaat van degene die hij vervangt.

De bestuurders moeten over een noodzakelijke professionele betrouwbaarheid en de voor die functies passende ervaring beschikken. Hun benoeming is onderworpen aan de goedkeuring van de Autoriteit voor financiële diensten en markten. Behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering, is het mandaat van de bestuurders onbezoldigd.

De eventuele vergoeding van de bestuurders mag niet worden bepaald in functie van de door de vennootschap of haar dochtervennootschappen uitgevoerde verrichtingen en transacties.

ARTIKEL 12 - VOORZITTERSCHAP - BERAADSLAGINGEN.

De raad van bestuur kiest onder zijn leden een voorzitter en komt bijeen na oproeping op de plaats aangeduid in deze oproeping of in voorkomend geval, bij videoconferencing, telefoon of internetconferentie zo vaak als de belangen van de vennootschap dat vereisen. Hij moet worden bijeengeroepen wanneer twee bestuurders erom vragen.

De raad van bestuur kan slechts geldig beraadslagen en beslissen indien de meerderheid van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is.

De oproepingen gebeuren door eenvoudige brief, door fax of via e-mail. De vergaderingen worden gehouden op de in de oproepingen vermelde plaats.

Elke bestuurder die verhinderd of afwezig is, kan zelfs per brief, fax of via e-mail een ander lid van de raad afvaardigen om hem op een bepaalde vergadering van de raad te vertegenwoordigen en er in zijn plaats te stemmen. De volmachtgever wordt in dat geval geacht aanwezig te zijn.

Een bestuurder kan aldus echter niet meer dan één van zijn collega's vertegenwoordigen.

De beslissingen worden genomen bij meerderheid van de stemmen. Bij staking van stemmen, is de stem van de voorzitter van de raad doorslaggevend. Bij afwezigheid van de voorzitter is de stem van de oudste bestuurder doorslaggevend.

De beslissingen van de raad van bestuur worden genotuleerd en de notulen worden opgenomen in een speciaal daartoe bestemd register, gehouden op de zetel van de vennootschap, en ondertekend door de voorzitter van de vergadering of bij zijn ontstentenis door twee bestuurders.

De volmachten worden eraan gehecht.

De leden van de raad van bestuur kunnen op deze notulen hun uitlatingen en opmerkingen laten aanbrengen indien ze menen zich van hun verantwoordelijkheid te moeten kwijten onverminderd de toepassing van artikelen 527 en 528 van het Wetboek van Vennootschappen.

Afschriften of uittreksels van die notulen worden ondertekend door de voorzitter van de raad van bestuur of, bij zijn ontstentenis, door twee bestuurders.

Volgens artikel 521 alinea 1 van het Wetboek van Vennootschappen kunnen de besluiten van de raad van bestuur in uitzonderlijke gevallen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de vennootschap zulks vereisen, worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders. Die procedure kan echter niet worden gevolgd voor de vaststelling van de jaarrekeningen en de aanwending van het toegestane kapitaal.

ARTIKEL 13 – BEVOEGDHEDEN VAN DE RAAD.

De raad van bestuur bezit de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die noodzakelijk of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het doel van de vennootschap met uitzondering van de handelingen die door het Wetboek van Vennootschappen of door de statuten voor de algemene vergadering zijn gereserveerd.

De raad van bestuur kan aan gelijk welke lasthebber, die niet noodzakelijk een aandeelhouder of bestuurder hoeft te zijn, alle of een deel van zijn bevoegdheden overdragen met het oog op het verwezenlijken van bijzondere en welbepaalde doelstellingen. De raad kan conform de Wet en het Koninklijk Besluit de vergoeding vaststellen van lasthebbers aan wie speciale bevoegdheden zijn overgedragen. De raad van bestuur stelt halfjaarlijkse verslagen op, evenals een ontwerp van jaarverslag. De raad stelt de vastgoeddeskundige(n) aan conform het Koninklijk Besluit.

ARTIKEL 14 – ADVISERENDE COMITES

In overeenstemming met de artikelen 522 en 526bis van het Wetboek van vennootschappen kan de raad van bestuur in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid een of meerdere adviserende comités oprichten, zoals, bijvoorbeeld, een audicomité, een benoemings- en vergoedingscomité of een investerings- en desinvesteringscomité.

De raad van bestuur bepaalt de samenstelling en de bevoegdheden van deze comités, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving.

ARTIKEL 15 – DIRECTIECOMITE OF EXECUTIEF COMITE.

De raad van bestuur kan een directiecomité of een uitvoerend comité oprichten, samengesteld uit meerdere personen, die al dan niet bestuurder zijn. De raad van bestuur bepaalt de werkwijze van het comité, de voorwaarden voor de aanstelling van zijn leden, hun ontslag, hun bezoldiging en de duur van hun opdracht.

Wanneer een rechtspersoon aangewezen wordt tot lid van het directiecomité of het uitvoerend comité, benoemt deze onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders of werknemers een vaste vertegenwoordiger die belast wordt met de uitvoering van deze opdracht in naam en voor rekening van deze rechtspersoon.

ARTIKEL 16 – EFFECTIEVE LEIDING EN BEVOEGDHEIDSOVERDRACHT.

Onverminderd het recht van de raad van bestuur om bijzondere gevolmachtigden aan te duiden voor de taken die hij bepaalt, vertrouwt de raad van bestuur de effectieve leiding van de vennootschap toe aan ten minste twee natuurlijke personen of eenpersoons bvba's met als permanente vertegenwoordiger in de zin van artikel 61, § 2 van het Wetboek van vennootschappen, de enige vennoot en zaakvoerder van de firma – al dan niet bestuurders.

De natuurlijke personen en de permanente vertegenwoordigers van de eenpersoons bvba's moeten over de vereiste professionele betrouwbaarheid en de passende ervaring beschikken om die functies uit te oefenen.

Die afgevaardigden zijn belast met het dagelijks bestuur van de vennootschap en kunnen de titel van gedelegeerd bestuurder toegewezen krijgen.

Zij geven verslag van hun bestuur aan de raad van bestuur.

Ze kunnen speciale bevoegdheden aan mandatarissen overdragen.

Deze afgevaardigden wijzen de financiële instelling aan die belast is met de financiële dienst en de uitkering van het dividend en het overschot na vereffening, met de afwikkeling van de door de vennootschap uitgegeven effecten en met de verkrijgbaarstelling van de informatie die de vennootschap krachtens de wetten en reglementen openbaar moet maken. De met de financiële dienst belaste instelling kan te allen tijde geschorst, ingetrokken of vervangen worden door de afgevaardigden van het dagelijkse beheer. Daarmee samenhangende beslissingen worden conform de wettelijke voorschriften op de website van de vennootschap en via persberichten medegedeeld. De vennootschap verzekert er zich van dat een dergelijke schorsing/intrekking geen afbreuk zal doen aan de financiële dienst.

ARTIKEL 17 – VERTEGENWOORDIGING VAN DE VENNOOTSCHAP – ONDERTEKENING VAN AKTEN.

De vennootschap is in al haar handelingen geldig en in rechte vertegenwoordigd, hetzij door twee bestuurders die gezamenlijk handelen, hetzij binnen de beperkingen van het dagelijks bestuur door twee personen die het dagelijks bestuur waarnemen en gezamenlijk handelen.

De vennootschap is bovendien geldig vertegenwoordigd door bijzondere lasthebbers van de vennootschap binnen de grenzen van het mandaat dat hen werd toegekend door de raad van bestuur of door de afgevaardigden belast met het dagelijkse bestuur.

Bij elke akte van beschikking met betrekking tot een onroerend goed moet de vennootschap geldig vertegenwoordigd zijn door twee bestuurders die gezamenlijk optreden.

ARTIKEL 18 - CONTROLE.

De controle van de vennootschap wordt toevertrouwd aan één of meerdere commissarissen erkend door de Autoriteit voor financiële diensten en markten.

Ze oefenen de functies die hen toevallen uit krachtens het Wetboek van vennootschappen en de regelgeving die op vastgoedbevaks van toepassing is.

4.19 Algemene bepalingen

ARTIKEL 34 - KEUZE VAN WOONPLAATS.

Voor de uitvoering van de statuten dient elke aandeelhouder die gedomicilieerd is in het buitenland, elke bestuurder, commissaris, directeur, vereffenaar, woonplaats te kiezen in België. Indien dit niet gebeurt, wordt hij geacht woonplaats te hebben gekozen op de maatschappelijke zetel waar alle mededelingen, aanmaningen, dagvaardingen en betekeningen aan hem geldig kunnen worden gedaan.

ARTIKEL 35 - BEVOEGDHEID VAN RECHTBANKEN.

Voor alle geschillen tussen de vennootschap, haar aandeelhouders, obligatiehouders, bestuurders, commissarissen en vereffenaars met betrekking tot de zaken van de vennootschap en de uitvoering van deze statuten, wordt de uitsluitende bevoegdheid verleend aan de rechtbanken van de maatschappelijke zetel tenzij de vennootschap hier expliciet van afziet.

ARTIKEL 36 - GEMEEN RECHT.

De vennootschap wordt bovendien beheerst door het Wetboek van vennootschappen, de Wet, het Koninklijk Besluit, evenals door alle andere reglementaire bepalingen die op haar van toepassing zijn. De bepalingen die ingaan tegen de dwingende bepalingen van deze wetten en besluiten worden als niet geschreven beschouwd. De nietigheid van één artikel of van een deel van een artikel van deze statuten zal geen uitwerking hebben op de geldigheid van de andere statutaire clausules.

5. DE VASTGOEDBEVAK

5.1 Algemene definitie

De vastgoedbevak (vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal) is :

- een collectieve instelling voor rechtstreekse of onrechtstreekse beleggingen in vastgoed ;
- in het leven geroepen door het Koninklijk besluit van 10 april 1995, vervangen door het Koninklijk besluit van 7 december 2010 ;
- opgericht in de vorm van een naamloze vennootschap of van een commanditaire vennootschap op aandelen. Aedifica is een naamloze vennootschap ;
- beursgenoteerd waarbij minstens 30% van de aandelen op de markt dient aangeboden te worden ;
- in haar activiteiten beperkt tot beleggingen in vastgoed.

De vastgoedbevaks staan onder controle van de Autoriteit voor financiële diensten en markten (FSMA) en moeten zich houden aan zeer strikte regels inzake belangenconflicten.

5.2 Bijzondere reglementeringen

Vastgoedpatrimonium

Artikel 39 van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 bepaalt dat een vastgoedbevak niet meer dan 20% van haar geconsolideerde activa mag beleggen in vastgoed dat één enkel vastgoedgeheel vormt. De FSMA kan hierop een afwijking toestaan onder bepaalde omstandigheden.

Boekhouding

De Europese wetgeving bepaalt dat de vastgoedbevak, zoals alle beursgenoteerde vennootschappen, hun jaarrekeningen moeten opstellen volgens de internationale referentie IAS/IFRS. Aangezien de vastgoedbeleggingen het grootste deel vormen van de activa van een vastgoedbevak, moeten de vastgoedbevak's bijzondere aandacht besteden aan de waardering van de reële waarde van hun gebouwen, of in technische termen, aan de toepassing van de norm IAS 40. Dit geldt ook voor de statutaire rekeningen (onder IFRS). Bovendien zou IAS 39 (norm met betrekking tot de waardering van indekkingsinstrumenten) grote schommelingen in de (statutaire of geconsolideerde) resultatenrekening of in de (statutaire of geconsolideerde) balans veroorzaken.

Waardering

De onroerende goederen worden elk kwartaal aan reële waarde gewaardeerd door een onafhankelijk deskundige; ze worden op de balans opgenomen tegen deze expertisewaarde. De gebouwen worden niet afgeschreven.

Resultaten

De vennootschap moet als vergoeding van het kapitaal een som uitkeren die overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen :

- 80% van het bedrag bepaald overeenkomstig het schema in hoofdstuk 3 van de bijlage C aan het Koninklijk van 7 december 2010 ;
- de nettovermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de openbare vastgoedbevak's.

Schulden

De schuldratio van de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen en de enkelvoudige schuldratio van de openbare vastgoedbevak mag niet meer bedragen dan 65% van de, naargelang het geval, geconsolideerde of enkelvoudige activa, onder aftrek van de toegelaten dekkingsinstrumenten, tenzij dit het gevolg is van een variatie van de reële waarde van de activa. Wanneer de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 50 %, dan moet een financieel plan met een uitvoeringsschema worden opgesteld waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat deze ratio meer dan 65% bedraagt.

Kredieten

Een vastgoedbevak kan geen kredieten toekennen, tenzij aan een dochtervennootschap.

Fiscaal stelsel

De vastgoedbevak is niet onderworpen aan de vennootschapsbelasting (tenzij op de verworpen uitgaven en op de abnormale of goedgunstige voordelen) voor zover er minstens 80% van de nettowinst in de vorm van dividenden wordt uitgekeerd. Zie ook sectie "Risicofactoren" van dit jaarlijks financieel verslag.

De roerende voorheffing op de dividenden is beperkt tot 15% en bedraagt 0% voor een vastgoedbevak waarvan meer dan 60% van de vastgoedportefeuille uit residentieel vastgoed bestaat. Aedifica NV zal vrijgesteld zijn van deze roerende voorheffing, conform artikel 106 § 8 KB/WIB92, aangezien zij de intentie heeft om voor minstens 60% te investeren in residentieel vastgoed in België dat uitsluitend bestemd of aangewend is voor bewoning.

De vennootschappen die hun erkenning als vastgoedbevak vragen of die fusioneren met een vastgoedbevak, zijn onderworpen aan een specifieke verminderde belastingvoet van 16,995% (16,5% vermeerderd met de crisisbijdrage van 3%), genaamd exit taks (dit is de vennootschapsbelasting die deze vennootschappen moeten betalen om het gemeenrechtelijke regime te verlaten).

De vastgoedbevak is een beleggingsinstrument dat vergelijkbaar is met de Nederlandse FBI's (Fiscale BeleggingsInstelling), de Franse SIIC's (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées) en de REIT's (Real Estate Investment Trust) in meerdere landen, waaronder de Verenigde Staten.

LEXICON

1. DEFINITIES

Aanschaffingswaarde

De aanschaffingswaarde is de tussen partijen overeengekomen waarde op basis waarvan de transactie wordt uitgevoerd. Wanneer de aankoop van een gebouw onder bezwarende titel is uitgevoerd, of via een fusie door opslorping van een vastgoedvennootschap, of in geval van een inbreng in natura van een gebouw tegen de uitgifte van nieuwe aandelen, worden de aktekosten, de audit- en consultatiekosten, de wederbeleggingsvergoedingen, de kosten van handlichting met betrekking tot de financieringen van de opgeslorpte vennootschappen en andere kosten verbonden aan de operatie beschouwd als verbonden kosten en worden ze geboekt op de balans. De mutatierechten zijn inbegrepen indien ze betaald werden bij de aankoop van het gebouw.

Beurskapitalisatie

Beurskoers vermenigvuldigd met het totaal aantal genoteerde aandelen.

Bevoorrechte informatie

Bevoorrechte informatie over Aedifica is elke informatie :

- die niet openbaar werd gemaakt ;
- die nauwkeurig is, met andere woorden waarin melding wordt gemaakt van een bestaande situatie of een situatie waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat ze zal bestaan of een gebeurtenis die zich heeft voorgedaan of waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat ze zich zal voordoen, en voldoende nauwkeurig is om er een conclusie uit te trekken over het mogelijke gevolg van deze situatie of deze gebeurtenis op de koers van de financiële instrumenten of financiële derivaten van Aedifica ;
- die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houdt met Aedifica ;
- en die, indien ze publiek was gemaakt, de koers van de financiële instrumenten of financiële derivaten van Aedifica zou kunnen beïnvloeden, waarbij informatie als koersgevoelig voor de financiële instrumenten of financiële derivaten wordt beschouwd indien een redelijke investeerder deze informatie zou kunnen gebruiken als een van de gronden voor zijn investeringsbeslissingen.

Bezettingsgraad

Voor de gehele portefeuille (met uitzondering van de gebouwen met gemeubelde appartementen) : $(\text{contractuele huurgelden} + \text{gewaarborgde huurinkomsten}) / (\text{contractuele huurgelden} + \text{geraamde huurwaarde (GHW) voor de niet-verhuurde ruimten van de vastgoedportefeuille})$. Merk dus op dat deze bezettingsgraad ook de eenheden bevat die worden gerenoveerd en die tijdelijk niet kunnen worden verhuurd.

Voor de gebouwen met gemeubelde appartementen : % verhuurde dagen per boekjaar. Deze bezettingsgraad kan dus niet worden vergeleken met de bezettingsgraad berekend voor de rest van de portefeuille, gezien de methodologie specifiek is voor het segment.

Brutorendement van de vastgoedportefeuille

Voor de gehele portefeuille (met uitzondering van de gebouwen met gemeubelde appartementen) : $(\text{contractuele huurgelden met inbegrip van gewaarborgde huurinkomsten}) / \text{Investeringswaarde of Reële waarde van de desbetreffende gebouwen}$. Voor gebouwen met gemeubelde appartementen : $\text{Omzet van het boekjaar} / (\text{Investeringswaarde of Aanschaffingswaarde of Reële waarde van de desbetreffende gebouwen} + \text{boekwaarde van de meubelen} + \text{goodwill})$.

Contractuele huurgelden

Geïndexeerde huursommen met inbegrip van de gewaarborgde huurinkomsten maar zonder aftrek van aan de huurders verleende huurvrije periodes.

Dividendrendement

Netto uitgekeerd dividend (na roerende voorheffing) per aandeel gedeeld door de inschrijvingsprijs bij de beursintroductie of de beurskoers op een bepaalde datum.

EPRA

European Public Real Estate Association is een vereniging die werd opgericht in 1999 ter promotie, ontwikkeling en groepering van Europese beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. EPRA stelt gedragscodes op inzake boekhouding, reporting en corporate governance en harmoniseert deze regels in de verschillende landen, om kwalitatieve en vergelijkbare informatie aan te bieden aan de investeerders. EPRA organiseert ook discussiefora over vragen die de toekomst van de sector bepalen. Ten slotte heeft EPRA indexen gecreëerd die als benchmark dienen voor de vastgoedsector. Al deze informatie is beschikbaar op de internetsite www.epra.com.

Erfpachtovereenkomst

Overeenkomst met een duur van minstens 27 jaar, dan minder dan 99 jaar, waarbij een tijdelijk zakelijk recht wordt verleend aan de erfpachter, dat bestaat uit het volledige genot van het goed tijdens die periode. Als tegenprestatie betaalt de erfpachter een jaarlijkse vergoeding, "canon" genaamd.

Exit tax

De vennootschappen die hun erkenning als vastgoedbevak vragen of die fusioneren met een vastgoedbevak, zijn onderworpen aan een specifieke belasting of exit tax. Deze belasting is vergelijkbaar met een liquidatiebelasting op de latente nettomeerwaarden en op de vrijgestelde reserves. De exit tax bedraagt 16,5% vermeerderd met 3% bijkomende crisisbijdrage, of in totaal 16,995%.

Exploitiemarge

Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat.

Free float

Percentage van de genoteerde aandelen in het bezit van het publiek, volgens de definitie van Euronext.

Geschatte Huurwaarde (GHW)

De geschatte huurwaarde (GHW) is de huurwaarde die wordt bepaald door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Voor de gebouwen met gemeubelde appartementen houdt de veronderstelling van de deskundigen rekening met een fictieve huurovereenkomst gesloten voor een 3/6/9 duur aan markthuurprijzen met een enkele exploitant, waarbij abstractie wordt gemaakt van de gemeubelde bezetting, dit om een dubbele waardering van de meubels en van het handelsfonds te vermijden die immers niet in de onroerende waarde zijn begrepen. De werkelijk geïnde huur voor gemeubelde appartementen ligt merklijk hoger dan deze geschatte huurwaarde.

Gesloten periode

Periode waarin personen met leidinggevende verantwoordelijkheid of alle personen die voorkomen op de lijsten die door de vennootschap zijn opgesteld conform artikel 6.5 van het corporate governance charter, of alle andere met deze personen verbonden personen, geen transacties met betrekking tot financiële instrumenten of financiële derivaten van Aedifica mogen uitvoeren. De gesloten periodes worden in de financiële kalender vermeld.

IFRS normen

De internationale boekhoudkundige normen (IAS, International Accounting Standards/IFRS, International Financial Reporting Standards) werden opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB), waarvan de opdracht erin bestaat om de internationale normen voor het opstellen van de jaarrekening uit te werken. De Europese beursgenoteerde vennootschappen moeten deze normen in hun geconsolideerde rekeningen toepassen vanaf de boekjaren die beginnen op 1 januari 2005. De Belgische vastgoedbevaks moeten deze normen eveneens toepassen in hun statutaire rekeningen vanaf de boekjaren die beginnen op 1 januari 2007 of na deze datum.

Interest Rate Swap (of IRS)

Financieel instrument bedoeld om, voor een bepaalde periode, rentevoeten op korte termijn te ruilen ("swappen") tegen rentevoeten op lange termijn (of omgekeerd), of anders gezegd, variabele rentevoeten te veranderen in vaste rentevoeten (of omgekeerd). Aedifica zal dit instrument enkel gebruiken voor indekkingsdoeleinden.

Investeringswaarde

Door een vastgoeddeskundige vastgestelde waarde, zonder aftrek van de mutatierechten, vroeger "waarde vrij op naam" genoemd.

Mutatierechten

De overdracht van de eigendom van een onroerend goed is in principe onderworpen aan de inning door de Staat van mutatierechten die het grootste deel van de transactiekosten uitmaken. Het bedrag van deze rechten hangt af van de overdrachtswijze, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het onroerend goed. De twee eerste voorwaarden, en dus het te betalen bedrag van de rechten, zijn slechts gekend na het afsluiten van de eigendomsoverdracht.

In België zijn de mogelijke wijzen van overdracht van onroerende goederen en de hieraan gekoppelde rechten voornamelijk de volgende :

- verkoopcontracten met betrekking tot onroerende goederen : 12,5% voor de onroerende goederen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waals Gewest, en 10% voor de onroerende goederen in het Vlaams Gewest ;
- verkoop van onroerende goederen onder het regime van de vastgoedhandelaar : 5,0 tot 8,0% afhankelijk van het Gewest ;
- Vestiging van opstalrechten en erfpachtrechten (tot 50 jaar voor het recht van opstal en tot 99 jaar voor het erfpachtrecht) : 0,2% ;
- verkoopcontracten met betrekking tot onroerende goederen waarbij de koper een publiekrechtelijke instelling is (bv. een entiteit van de Europese Unie, van de federale regering, van een gewestregering of van een buitenlandse regering) : vrijstelling van rechten ;
- inbreng in natura van onroerende goederen tegen de uitgifte van nieuwe aandelen ten voordele van de inbrenger : vrijstelling van rechten ;
- verkoopcontracten van de aandelen van een vastgoedvennootschap : afwezigheid van rechten ;
- fusies, splitsingen en andere bedrijfsreorganisaties : afwezigheid van rechten ;
- enz.

De effectieve belastingvoet van het mutatierecht schommelt dus tussen 0 en 12,5% zonder dat het mogelijk is om het percentage te voorzien dat op de overdracht van een bepaald goed van toepassing is, vooraleer deze overdracht wordt uitgevoerd.

N.B. Er dient opgemerkt dat, als gevolg van de interpretatie van de IAS/IFRS-normen door de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA), de boekwaarde van gebouwen voor de IAS/IFRS-balans berekend wordt door van de investeringswaarde een forfaitair bedrag van mutatierechten af te trekken dat momenteel door de vastgoedexperten op 2,5% is gesteld. Voor eigendommen met een waarde van minder dan € 2,5 miljoen worden evenwel de registratierechten afgetrokken die volgens de ligging van het onroerend goed van toepassing zijn

Nettohuurresultaat

Huurinkomsten

- Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren
- Lasten met betrekking tot de verhuur

Omloopsnelheid

Totaal volume van de gedurende het jaar verhandelde aandelen gedeeld door het totaal aantal aandelen, volgens de definitie van Euronext.

Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille

Operationeel vastgoedresultaat

- Algemene kosten van de vennootschap
- +/- Andere operationele opbrengsten en kosten

Operationeel vastgoedresultaat

Vastgoedresultaat

- Technische, commerciële en beheerkosten
- Kosten en taksen van niet verhuurde goederen
- Andere vastgoedkosten

Operationele marge

Operationeel vastgoedresultaat gedeeld door het nettohuurresultaat.

Pay-out ratio

Dividend per aandeel gedeeld door het te bestemmen resultaat per aandeel

Reële waarde

De reële waarde wordt voor de vastgoedbeleggingen 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 als geheel/ (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 als geheel/ (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 aftrekpercentage in hun periodieke verslagen aan de aandeelhouders. Het percentage bedraagt thans 2,5%.

Residentieel of gemengd gebouw

Een gebouw wordt beschouwd als een residentieel of gemengd indien minstens één van de ruimtes ervan bestemd is voor residentieel gebruik (met uitzondering van een residentiele bestemming als rustoord waarvoor een bijzondere categorie geldt). Een gebouw dat geen enkele residentiele ruimte bevat, wordt opgenomen in de categorie "Hotels en andere".

Resultaat op de portefeuille

Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen

- + Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa
- +/- Variaties in de reële waarden van vastgoedbeleggingen

Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 (voordien "te bestemmen resultaat" genoemd)

Nettoresultaat (aandeel van de groep)

- Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (IAS 40)
- Variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva (IAS 39)

Schuldgraad

"Totaal van de passiva" op de balans

- I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen
- I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Indekkingsinstrumenten
- I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingverplichtingen
- II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen
- II. Kortlopende verplichtingen - C. Andere kortlopende financiële verplichtingen - Indekkingsinstrumenten
- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen

zoals voorzien in de schema's in bijlage van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

/ Totaal van de activa onder aftrek van toegelaten afdekkingsinstrumenten

≤ 65%

Serviceflatgebouw

Een serviceflatgebouw bestaat uit één of meerdere gebouwen die functioneel een geheel vormen, bestaande uit individuele wooneenheden waar ouderen zelfstandig wonen en uit gemeenschappelijke voorzieningen voor dienstverlening waarop zij facultatief een beroep kunnen doen.

Triple net

Wanneer de exploitatielasten, de onderhoudskosten en de huurderwing verbonden aan de leegstand ten laste worden genomen door de exploitant.

Uit te keren resultaat of gecorrigeerd resultaat

De vennootschap moet als vergoeding van het kapitaal een bedrag uitkeren dat overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen :

- 80% van een bedrag dat gelijk is aan de som van het gecorrigeerde resultaat (A) en van de nettomeerwaarden op de realisatie van de onroerende goederen die niet zijn vrijgesteld van verdeling (B). (A) en (B) worden volgens het volgende schema berekend :

Gecorrigeerd resultaat (A)

Nettoresultaat

+ Afschrijvingen

+ Waardeverminderingen

- Terugnemingen van waardevermindering

- Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren

+/- Overige niet-monetaire bestanddelen

+/- Resultaat verkoop vastgoed

+/- Variaties in reële waarde van vastgoed

= Gecorrigeerd resultaat (A)

Netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)

+/- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed (meer- en minderwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten)

- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed, vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar (meerwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten).

+ Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar (meerwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten).

= Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)

en

- de nettovermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de openbare vastgoedbevak, zoals voorzien in het artikel 27 van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 (cfr. bovenstaande definitie van schuldgraad).

Vastgoedbeleggingen in exploitatie

De vastgoedbeleggingen met inbegrip van de gebouwen bestemd voor verkoop, doch zonder de projectontwikkelingen.

Vastgoedportefeuille

De vastgoedbeleggingen met inbegrip van de gebouwen bestemd voor verkoop en de projectontwikkelingen.

Vastgoedresultaat

Nettohuurresultaat

- Alle huurlasten en belastingen die door Aedifica op verhuurde gebouwen worden gedragen
- +/- Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

2. AFKORTINGEN

BEAMA : Belgian Asset Managers Association (Belgische Vereniging van Asset Managers)

BEVAK : BeleggingsVennootschap met Vast Kapitaal

BBVBA : Burgerlijke Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid

CEO : Chief Executive Officer

CFO : Chief Financial Officer

Comm. VA : Commanditaire Vennootschap op Aandelen

DCF : Discounted Cash Flow

ECB : Europese Centrale Bank

EPRA : European Public Real Estate Association

FSMA : Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten

GHW : Geschatte HuurWaarde

IAS : International Accounting Standards

ICB : Instelling voor Collectieve Belegging

IFRS : International Financial Reporting Standards

IPO : Initial Public Offering

IRS : Interest Rate Swap

NV : Naamloze Vennootschap

OOB : Openbare OvernameBieding

VU : Verworpen Uitgaven

NOTA'S

Revisor
Vastgoeddeskundigen
Boekjaar
Financiële dienst

Dirk Smets, vennoot van BST Bedrijfsrevisoren BBVBA
Stadim CVBA en de Crombrugghe & Partners NV
1 juli-30 juni
Bank Degroef

Financiële kalender

Gewone algemene vergadering 2011	11 oktober 2011
Betaaldatum van het dividend - Coupons nr 6 en 7 mbt het boekjaar 2010/2011	18 oktober 2011
Tussentijdse verklaring	16 november 2011
Halfjaarlijks financieel verslag 31.12.2011	14 februari 2012
Tussentijdse verklaring	16 mei 2012
Jaarlijks persbericht 30.06.2012	27 augustus 2012
Jaarlijks financieel verslag 2011/2012 (op de website)	7 september 2012
Gewone algemene vergadering 2012	9 oktober 2012
Betaling van het dividend - coupon met betrekking tot het boekjaar 2011/2012 (« ex-date »)	11 oktober 2012

Voor alle algemene informatie
info@aedifica.be

Voor alle bijkomende informatie gelieve u te wenden tot :
Stefaan Gielens, CEO – info@aedifica.be
Jean Kotarakos, CFO – info@aedifica.be
Martina Carlsson – info@aedifica.be

Creatie en realisatie
Comfi – www.comfi.be
Martina Carlsson, Control & Communication

Fotografie
Gebouwen : Yvan Glavie, Denis Lafosse & Antoine Rose
Portretten : Antoine Rose

Dit jaarverslag is eveneens beschikbaar in het Frans¹

Dit jaarverslag is een registratiedocument in de zin van artikel 28 van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt. Het werd goedgekeurd door de FSMA overeenkomstig artikel 32 van voormelde wet, op 13 september 2011.

Aedifica
Openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht sinds 8 december 2005
Louizalaan 331 te 1050 Brussel
Tel : +32.2.626.07.70 - Fax : +32.2.626.07.71
BTW-BE 0877.248.501 – R.P.R. Brussel
www.aedifica.be



Louizalaan 331 Avenue Louise
Brussel 1050 Bruxelles
tel 02 626 07 70 - fax 02 626 07 71
Openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht
Sicaf immobilière publique de droit belge
BTW BE 0877.248.501 - R.P.R. Brussel
TVA BE 0877.248.501 - R.P.M. Bruxelles

www.aedifica.be