

JAARREKENING¹





-
1. De jaarlijkse financiële verslagen, de beheersverslagen en de verslagen van de Commissaris over de boekjaren 2010/2011, 2011/2012 en 2012/2013 alsook de verslagen van de deskundigen, de tussentijdse verklaringen en de halfjaarlijkse financiële verslagen (inclusief 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.

INHOUD

1. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2013/2014		113	Toelichting 29:	vastgoedbeleggingen	135
1.1 Geconsolideerde resultatenrekening		113	Toelichting 30:	projectontwikkelingen	137
1.2 Overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten		114	Toelichting 31:	andere materiële vaste activa	137
1.3 Geconsolideerde balans		114	Toelichting 32:	financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen	137
1.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht		116	Toelichting 33:	indekkingsinstrumenten	138
1.5 Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen		117	Toelichting 34:	handelsvorderingen	140
1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening		119	Toelichting 35:	belastingsvorderingen en andere vlottende activa	141
Toelichting 1:	algemene informatie	119	Toelichting 36:	kas en kasequivalenten	141
Toelichting 2:	grondslagen voor financiële verslaggeving	119	Toelichting 37:	overlopende rekeningen	141
Toelichting 3:	operationele segmenten	125	Toelichting 38:	eigen vermogen	141
Toelichting 4:	huurinkomsten	128	Toelichting 39:	voorzieningen	142
Toelichting 5:	met verhuur verbonden kosten	128	Toelichting 40:	financiële schulden	143
Toelichting 6:	recuperatie van vastgoedkosten	128	Toelichting 41:	handelsschulden en andere kortlopende schulden	144
Toelichting 7:	recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	128	Toelichting 42:	overlopende rekeningen	144
Toelichting 8:	kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin- staatstelling op het einde van de huur	129	Toelichting 43:	personeelskosten	144
Toelichting 9:	huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	129	Toelichting 44:	financieel risicobeheer	145
Toelichting 10:	andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	129	Toelichting 45:	voorwaardelijke elementen en verplichtingen	147
Toelichting 11:	technische kosten	129	Toelichting 46:	verwervingen en verkopen van vastgoedbeleggingen	150
Toelichting 12:	commerciële kosten	129	Toelichting 47:	variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	151
Toelichting 13:	kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	130	Toelichting 48:	relaties met verbonden partijen	151
Toelichting 14:	beheerkosten vastgoed	130	Toelichting 49:	gebeurtenissen na balansdatum	151
Toelichting 15:	andere vastgoedkosten	130	Toelichting 50:	gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010	151
Toelichting 16:	algemene kosten van de vennootschap	130	Toelichting 51:	lijst van dochterondernemingen, geassocieerde ondernemingen en joint ventures	152
Toelichting 17:	andere operationele opbrengsten en kosten	130	Toelichting 52:	naleving van verplichtingen van het bevakstatuut	152
Toelichting 18:	resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	131	Toelichting 53:	vergoeding van de commissaris	152
Toelichting 19:	resultaat verkoop andere niet-financiële activa	131	Toelichting 54:	uitgestelde belastingen	153
Toelichting 20:	variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	131	Toelichting 55:	reële waarde	153
Toelichting 21:	financiële opbrengsten	131	1.7 Verslag van de commissaris		154
Toelichting 22:	netto-interestkosten	132	2. VERKORTE STATUTAIRE JAARREKENING 2013/2014		155
Toelichting 23:	andere financiële kosten	132	Verkorte statutaire resultatenrekening		155
Toelichting 24:	vennootschapsbelasting	132	Verkort statutair overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten		156
Toelichting 25:	exit taks	133	Verkorte statutaire balans		156
Toelichting 26:	resultaat per aandeel	133	Verkort statutair mutatieoverzicht van het eigen vermogen		158
Toelichting 27:	goodwill	133	Verkorte statutaire resultaatverwerking		159
Toelichting 28:	immateriële vaste activa	134			

1. Geconsolideerde jaarrekening

1.1 Geconsolideerde resultatenrekening

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		Toelichtingen	2014	2013
I.	Huurinkomsten	4	40.675	36.230
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	5	-62	-147
Nettohuurresultaat			40.613	36.083
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	6	36	40
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7	1.096	1.151
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	8	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	9	-1.096	-1.151
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	10	-1.510	-1.565
Vastgoedresultaat			39.139	34.558
IX.	Technische kosten	11	-933	-942
X.	Commerciële kosten	12	-549	-486
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	13	-162	-126
XII.	Beheerkosten vastgoed	14	-717	-684
XIII.	Andere vastgoedkosten	15	-1.187	-1.078
Vastgoedkosten			-3.548	-3.316
Operationeel vastgoedresultaat			35.591	31.242
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	16	-4.202	-3.855
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	17	32	147
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille			31.421	27.534
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	18	0	54
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	19	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	20	3.816	9.013
Operationeel resultaat			35.237	36.601
XX.	Financiële opbrengsten	21	894	326
XXI.	Netto-interestkosten	22	-11.128	-9.953
XXII.	Andere financiële kosten	23	-731	-833
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	47	-2.990	1.600
Financieel resultaat			-13.955	-8.860
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	0
Resultaat voor belastingen			21.282	27.741
XXV.	Vennootschapsbelasting	24	103	-70
XXVI.	Exit taks	25	0	0
Belastingen			103	-70
Nettoresultaat			21.385	27.671
Toerekenbaar aan:				
Minderheidsbelangen			0	0
Aandeelhouders van de groep			21.385	27.671
Gewoon resultaat per aandeel (€)			2,16	3,17
Verwaterd resultaat per aandeel (€)			2,16	3,17

1.2 Overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2014	2013
I. Nettoresultaat	21.385	27.671
II. Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten herbruikbaar in de resultatenrekening		
A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-3.736	-418
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IRFS	-2.710	1.344
H. Andere elementen van het globaal resultaat*, na belasting	0	1.593
Gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	14.939	30.190
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	14.939	30.190

* Verschil tussen investeringswaarde bepaald door de vastgoeddeskundige en conventionele waarde vastgesteld tussen partijen, na aftrek van de bijkomende kosten verbonden aan de acquisities.

1.3 Geconsolideerde balans

ACTIVA	Toelichtingen	2014	2013
Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)			
I. Vaste activa			
A. Goodwill	27	1.856	1.856
B. Immateriële vaste activa	28	21	21
C. Vastgoedbeleggingen	29	784.980	642.844
D. Andere materiële vaste activa	31	1.911	1.849
E. Financiële vaste activa	32	461	968
F. Vorderingen financiële leasing		0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	54	244	0
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	0
Totaal vaste activa		789.473	647.538
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	2.938	2.514
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	35	495	893
F. Kas en kasequivalenten	36	1.156	725
G. Overlopende rekeningen	37	661	527
Totaal vlottende activa		5.250	4.659
TOTAAL ACTIVA		794.723	652.197

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		Toelichtingen	2014	2013
Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)				
EIGEN VERMOGEN	38			
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap				
A. Kapitaal			264.231	248.072
B. Uitgiftepremies			64.729	64.730
C. Reserves			46.730	41.686
a. Wettelijke reserve			0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed			91.863	82.798
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-17.582	-13.848
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS			-19.484	-16.637
e. 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			-15.729	-17.467
h. Reserve voor eigen aandelen			-56	-84
m. Andere reserves			0	0
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren			7.718	6.924
D. Nettoresultaat van het boekjaar			21.385	27.671
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap			397.075	382.159
II. Minderheidsbelangen			0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN			397.075	382.159
VERPLICHTINGEN				
I. Langlopende verplichtingen				
A. Voorzieningen	39		0	0
B. Langlopende financiële schulden				
a. Kredietinstellingen	40		274.955	171.484
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	32		37.774	32.373
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden			0	0
E. Andere langlopende verplichtingen			0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen			0	0
Totaal langlopende verplichtingen			312.729	203.857
II. Kortlopende verplichtingen				
A. Voorzieningen	39		0	0
B. Kortlopende financiële schulden				
a. Kredietinstellingen	40		70.945	55.721
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen			0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden				
a. Exit taks	41		615	137
b. Andere	41		10.305	7.479
E. Andere kortlopende verplichtingen			0	0
F. Overlopende rekeningen	42		3.054	2.844
Totaal kortlopende verplichtingen			84.919	66.181
TOTAAL VERPLICHTINGEN			397.648	270.038
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			794.723	652.197

1.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	Toelichtingen	2014	2013
KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN			
Nettoresultaat		21.385	27.671
Minderheidsbelangen		0	0
Belastingen	24	-103	70
Afschrijvingen		599	553
Waardeverminderingen	5	43	126
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van projectontwikkelingen (+/-)	20	-3.816	-9.013
Gerealiseerde nettomeerwaarden	18	0	-54
Financieel resultaat		13.955	8.860
Variaties in handelsvorderingen (+/-)		-467	250
Variaties in belastingvorderingen en andere vlottende activa (+/-)		397	2.665
Variaties in overlopende rekeningen (activa) (+/-)		-133	15
Variaties in handelsschulden en andere kortlopende schulden (behalve exit taks) (+/-)		2.773	-285
Variaties in overlopende rekeningen (passiva) (+/-)		212	288
Kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten		34.845	31.146
Betaalde belastingen		-70	-54
Nettokasstroom uit de bedrijfsactiviteiten		34.775	31.092
KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN			
Aanschaffingen van immateriële vaste activa		-11	-11
Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen in exploitatie		-49.714	-7.322
Aanschaffingen van materiële vaste activa		-651	-313
Aanschaffingen van projectontwikkelingen		-36.727	-25.392
Verkoop van vastgoedbeleggingen		0	248
Nettovariatie van niet vlottende vorderingen		46	44
Netto-investeringen in overige vaste activa		0	0
Nettokasstroom uit de investeringsactiviteiten		-87.057	-32.746
KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Kapitaalverhoging, na aftrek van de kosten *		0	96.855
Verkoop van eigen aandelen		28	30
Dividend van het voorbije boekjaar		-16.211	-13.305
Nettovariatie van bankkredietlijnen		98.444	-68.839
Nettovariatie van de andere leningen		0	0
Netto betaalde financiële lasten		-10.802	-10.669
Terugbetaling van financiële schulden van verworven vennootschappen		-10.461	-1.956
Terugbetaling van behoefte aan bedrijfskapitaal van verworven vennootschappen		-8.285	-1.778
Nettokasstroom uit de financieringsactiviteiten		52.713	338
TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE			
Totale kasstroom van de periode		431	-1.316
RECONCILIATIE MET DE BALANS			
Kas- en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar		725	2.041
Totale kasstroom van de periode		431	-1.316
Kas- en kasequivalenten op het einde van het boekjaar	36	1.156	725

* De kapitaalverhogingen van 2013/2014 (inbrengen in natura) hebben tot geen kasstroom geleid.

1.5 Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2012	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaalverhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat	Afrondings- verschil	2013
Kapitaal	180.873	66.386	814	0	0	0	-1	248.072
Uitgiftepremies	34.261	30.469	0	0	0	0	0	64.730
Reserves	37.104	0	0	30	2.519	2.033	0	41.686
<i>a. Wettelijke reserve</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>	<i>71.727</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1.593</i>	<i>9.478</i>	<i>0</i>	<i>82.798</i>
<i>c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	<i>-13.430</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-418</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-13.848</i>
<i>d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	<i>-17.906</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1.344</i>	<i>-75</i>	<i>0</i>	<i>-16.637</i>
<i>e. 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</i>	<i>-8.082</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-9.385</i>	<i>0</i>	<i>-17.467</i>
<i>h. Reserve voor eigen aandelen</i>	<i>-114</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>30</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-84</i>
<i>m. Andere reserves</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	<i>4.909</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2.015</i>	<i>0</i>	<i>6.924</i>
Resultaat van het boekjaar	15.338	0	0	0	27.671	-15.338	0	27.671
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	267.576	96.855	814	30	30.190	-13.305	-1	382.159
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	267.576	96.855	814	30	30.190	-13.305	-1	382.159

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2013	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaalverhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat	Afrondings- verschil	2014
Kapitaal	248.072	0	16.159	0	0	0	0	264.231
Uitgiftepremies	64.730	0	0	0	0	0	-1	64.729
Reserves	41.686	0	0	28	-6.446	11.460	2	46.730
<i>a. Wettelijke reserve</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>	82.798	0	0	0	0	9.067	-2	91.863
<i>c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-13.848	0	0	0	-3.736	0	2	-17.582
<i>d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-16.637	0	0	0	-2.710	-137	0	-19.484
<i>e. 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</i>	-17.467	0	0	0	0	1.737	1	-15.729
<i>h. Reserve voor eigen aandelen</i>	-84	0	0	28	0	0	0	-56
<i>m. Andere reserves</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	6.924	0	0	0	0	793	1	7.718
Resultaat van het boekjaar	27.671	0	0	0	21.385	-27.671	0	21.385
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	382.159	0	16.159	28	14.939	-16.211	1	397.075
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	382.159	0	16.159	28	14.939	-16.211	1	397.075

1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

Toelichting 1: Algemene informatie

Aedifica NV (in het jaarverslag “de vennootschap” of “de moedermaatschappij” genoemd) is een naamloze vennootschap die voor het statuut van vastgoedbevak gekozen heeft (vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal). 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 (telefoon: +32 (0)2 626 07 70)

Aedifica is een Belgische beursgenoteerde vennootschap die zich als referentie inzake investeringen in residentieel vastgoed wil profileren. Aedifica onderscheidt zich door haar strategie: deze bestaat erin een evenwichtige portefeuille op te bouwen waarbij terugkerende inkomsten samengaan met een meerwaardepotentieel. De strategie van Aedifica is gebaseerd op demografische grondstromen: de vergrijzing van de bevolking in West-Europa en de groei van de bevolking in de grote Belgische steden.

Om dit doel te bereiken, heeft Aedifica twee strategische assen geïdentificeerd waarop ze haar activiteiten concentreert: de huisvesting voor senioren in West-Europa en de appartementsgebouwen in de grote Belgische steden. De door Aedifica gewenste diversificatie wordt binnen deze twee strategische assen gezocht. Hier is immers ruimte om haar beleid aan te passen in functie van de marktopportunities en de evolutie van de economische conjunctuur. De twee strategische assen vertalen zich in twee hoofdsegmenten (de huisvesting voor senioren, appartementsgebouwen) en een niet-strategisch segment (hotels en andere gebouwen).

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

De geconsolideerde jaarrekening werd voor publicatie door de raad van bestuur op 25 augustus 2014 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 24 oktober 2014 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 2014. 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 2014 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 2014, omdat de door de EU verworpen elementen uit de IAS 39-norm niet relevant zijn voor de groep. De jaarrekening is ook opgesteld in overeenstemming met het Koninklijk Besluit met betrekking tot vastgoedbevaks van 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 voornamelijk over de classificatie van huurcontracten, de identificatie van de bedrijfscombinaties en de berekening van de uitgestelde belastingen) en tot bepaalde schattingen overgaan (zoals voornamelijk 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 2013, maar hadden geen impact op de huidige geconsolideerde jaarrekening:

- Wijziging van de IFRS-norm 1 “Ernstige hyperinflatie en verwijdering van vaste data voor eerste toepassers”;
- Wijziging van de IAS-norm 19 “Personeelsbeloningen”;
- Nieuwe IFRIC-interpretatie 20 “Afgravingskosten tijdens de productiefase van een dagbouwmine”;
- Wijziging van de IFRS-norm 7 “Informatieverschaffing – Saldering van financiële activa en financiële verplichtingen”;
- Wijziging van de IFRS-norm 1 “Overheidsleningen”;
- Verbetering van 5 IFRS-normen (IFRS 1, IAS 1, IAS 16, IAS 32, IAS 34) gepubliceerd in mei 2012;

De IFRS-norm 13 “Waardering tegen reële waarde”, toepasbaar voor Aedifica sinds 1 juli 2013 had slechts volgend effect:

- het in resultaat nemen tijdens de periode (op de lijn “XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen”) van bedragen (opbrengst van 0,6 miljoen €) die in het eigen vermogen zouden zijn geboekt voor de inwerkingtreding van deze norm;
- de toevoeging van nieuwe vermeldingen in toelichting 29 over de vastgoedbeleggingen;
- het in resultaat nemen tijdens de periode (op de lijn “XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva”) van bedragen (opbrengst van 0,3 miljoen €) die het eigen kredietrisico (“DVA” of “debit valuation adjustment”) en de kredietwaardering van de tegenpartij (“CVA” of “credit valuation adjustment”) weergeven om de reële waarde van de indekkingsinstrumenten vast te stellen;
- de aanpassing van de vermeldingen in toelichting 33 over de indekkingsinstrumenten en de toevoeging van toelichting 55.

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 2014 beginnen. Deze wijzigingen die de groep niet vervroegd heeft toegepast, zijn de volgende (situatie op 30 juni 2014):

- Nieuwe IFRS-norm 9 “Financial Instruments” (toepasbaar op 1 juli 2018, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Nieuwe IFRS-norm 12 “Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten” (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2014);
- Nieuwe IFRS-norm 11 “Gezamenlijke overeenkomsten” (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2014);
- Nieuwe IFRS-norm 10 “Geconsolideerde jaarrekening” (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2014);
- Wijziging van de IAS-norm 27 “Enkelvoudige jaarrekening” (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2014);
- Wijziging van de IAS-norm 28 “Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures” (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2014);
- Wijziging van de IAS-norm 32 “Presentatie – Saldering van financiële activa en financiële verplichtingen” (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2014);
- Wijziging van de IFRS-norm 10, IFRS-norm 11 en IFRS-norm 12 “Overgangsleidraden” (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2014);
- Wijziging van de IFRS-norm 10, IFRS-norm 12 en de IAS-norm 27 “Beleggingsentiteiten” (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2014);
- Wijziging van de IAS-norm 36 “Informatieverschaffing over de realiseerbare waarde van niet-financiële activa” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2014);
- Wijziging van de IAS-norm 39 “Novatie van derivaten en voortzetting van hedge accounting” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2014);
- Nieuwe IFRIC-interpretatie 21 “Heffingen” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2014);
- Annual Improvements to IFRS 2011-2013 Cycle gepubliceerd in december 2013 (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2014, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Annual Improvements to IFRS 2010-2012 Cycle, gepubliceerd in december 2013 (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2014, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Wijziging van IAS-norm 19 “Defined Benefit Plans: Employee Contributions” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2014, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Wijziging van IFRS-norm 11 “Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2014, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Wijziging van IAS-norm 16 en IAS-norm 38 “Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2016, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Wijziging van IAS-norm 16 en IAS-norm 41 “Bearer Plants” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2016, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Nieuwe IFRS-norm 14 “Regulatory Deferral Accounts” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2016, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);

- Nieuwe IFRS-norm 15 “Revenue from Contracts with Customers” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2017, 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, met uitzondering van onderstaande regel I.C 1.3 (“Verwerking van de verschillen bij de opname in portefeuille”) die anticipatief op 1 juli 2013 werd toegepast bij de inwerkingtreding van de IFRS-norm 13 “Waardering tegen reële waarde”.

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 zij 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

De immateriële vaste activa worden geactiveerd aan hun aanschaffingswaarde en afgeschreven volgens de lineaire methode tegen een jaarlijks percentage van 25 à 33%.

I.C. Vastgoedbeleggingen

1. Oorspronkelijke boeking

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 zij geactiveerd.

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. Het bedraagt momenteel 2,5%.

1.3. Verwerking van de verschillen bij de opname in portefeuille

Indien, naar aanleiding van een in sectie I.C 1.1 ("Aanschaffingswaarde") hierboven vermelde transactie, uit de waardering van de onroerende goederen door de expert een investeringswaarde resulteert die verschilt van de aanschaffingswaarde, zoals bepaald in sectie I.C 1.1., wordt het verschil, na aftrek van de exit taks, op de volgende manier geboekt:

- het negatieve verschil tussen reële waarde en investeringswaarde, die toerekenbaar is aan de geschatte mutatierechten, wordt rechtstreeks in het eigen vermogen op de lijn "I.C.c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" geboekt,
- en het saldo wordt op de lijn "XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen" van de resultatenrekening geboekt.

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:

a) 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.

b) 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 2006 werden enkel de externe architectkosten geactiveerd; sinds 1 juli 2006 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.

3. Latere waarderingen of waarderingen bij een effectenoperatie van de vastgoedbevak

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.

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 inkoop prijs wordt op deze waardering gebaseerd. Aedifica is niet gebonden door deze waardering, maar wanneer de waardering lager is dan de uitgifte- of inkoop prijs, moet de bevak de reden hiervan 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.

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.

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.

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.

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 "XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen".

5. Vastgoed voor eigen gebruik

Bij de herclassificatie van een vastgoedbelegging naar vastgoed voor eigen gebruik als materieel vast actief wordt de kostprijs gelijkgesteld 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.

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-afrekbare 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.D. 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%

I.E. Financiële vaste activa

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

« I.C.d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS») en elk niet effectief ingedekt 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.

2. Andere financiële vaste activa

De financiële activa bestemd voor verkoop worden gewaardeerd tegen de reële waarde (marktwaarde of, indien dit niet mogelijk is, de aanschaffingswaarde). De wijzigingen van de reële waarde worden geboekt onder de hierboven genoemde rubriek «I.C.i. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop»). Vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

I.G. Activa van uitgestelde belastingen

Wanneer een gebouw buiten België wordt verworven en de netto-inkomsten derhalve onderworpen zijn aan een buitenlandse belasting op het resultaat, wordt een uitgestelde belasting op de latente meerwaarde geboekt op de balans (tijdelijk verschil tussen reële waarde en fiscale boekwaarde van het gebouw in kwestie).

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 insolventie is bewezen.

II.G. Overlopende rekeningen in de actiefzijde

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 markttrent te actualiseren en zullen desgevallend het specifieke risico gelinkt aan de verplichting weerspiegelen.

II.B/D/E. Schulden in de passiva

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 in de passivazijde

De schadevergoedingen die door een huurder worden gestort wegens het verbreken van zijn huurcontract, worden in resultaat genomen op het ogenblik van de effectieve inning.

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 “variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen”.

- Commissies betaald aan vastgoedagenten en andere transactiekosten: de commissies in verband met de verkoop van gebouwen worden afgetrokken van de verkregen prijs ter bepaling van de gerealiseerde meer- of minwaarde die in het resultaat op de portefeuille verschijnt.

Verbintenissen en verhalen

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

Groepsverzekeringen

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

Toelichting 3: Operationele segmenten

Toelichting 3.1: Voor te stellen segmenten

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

- Huisvesting voor senioren: het betreft rusthuizen en serviceflatgebouwen, met huurovereenkomsten op lange termijn die een triple net rendement opleveren (wat de afwezigheid van beheerskosten verklaart).
- Appartementen gebouwen: het betreft in steden gelegen appartementen gebouwen die worden verhuurd. Gelijkvloerse handelspanden en kantoorruimten zijn in de cijfers begrepen; ze worden als extra rendement beschouwd voor de residentiële ruimten.
- Hotels en andere: het betreft voornamelijk hotels, met huurovereenkomsten op lange termijn die een triple net rendement opleveren.

Deze 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 opbrengsten zijn afkomstig van externe klanten die toegewezen zijn aan het land van verblijf (België: 39.559 k€) en in het buitenland (Duitsland: 1.116 k€) van de vennootschap, en alle vaste activa zijn gelegen in België, met uitzondering van 37.530 k€ gelegen in Duitsland. In 2012/2013 waren alle opbrengsten afkomstig van vaste activa gelegen in België.

Elke groep van entiteiten die onder een gezamenlijke controle staan, worden als eenzelfde klant beschouwd volgens de IFRS-norm 8. De opbrengsten afkomstig van transacties met deze klanten moeten gemeld worden indien ze 10% van de omzet overschrijden. Dit betreft:

- de 9 gebouwen die uitgebaat worden door juridische entiteiten gecontroleerd door de groep Orpea, waarvan de huren 16% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2013/2014 voorstellen (18% voor het vorige boekjaar), die voorgesteld worden in het segment van de “huisvesting voor senioren”,
- de 16 gebouwen die uitgebaat worden door juridische entiteiten gecontroleerd door de groep SLG, waarvan de huren 17% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2013/2014 voorstellen (18% voor het vorige boekjaar), die voorgesteld worden in het segment van de “huisvesting voor senioren”,
- de 9 gebouwen die uitgebaat worden door juridische entiteiten gecontroleerd door de groep Armonea, waarvan de huren 13% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2013/2014 voorstellen (11% voor het vorige boekjaar), die voorgesteld worden in het segment van de “huisvesting voor senioren”.

De vermelde huren vertegenwoordigen de omzet van de vennootschap over het boekjaar en verschillen van de contractuele huurgelden (die de situatie voorstellen 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

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		2014					
		Huisvesting voor senioren	Appartements-gebouwen	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten*	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT							
I.	Externe huurinkomsten	24.566	12.084	4.132	0	-107	40.675
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-1	-60	0	0	-1	-62
Nettohuurresultaat		24.565	12.024	4.132	0	-108	40.613
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	36	0	0	0	36
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	135	916	45	0	0	1.096
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
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-135	-916	-45	0	0	-1.096
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	-1.512	2	0	0	-1.510
Vastgoedresultaat		24.565	10.548	4.134	0	-108	39.139
IX.	Technische kosten	-3	-846	-15	-68	-1	-933
X.	Commerciële kosten	0	-546	-3	0	0	-549
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	0	-159	-4	0	1	-162
XII.	Beheerkosten vastgoed	-16	-703	0	0	2	-717
XIII.	Andere vastgoedkosten	0	-1.168	-18	-1	0	-1.187
Vastgoedkosten		-19	-3.422	-40	-69	2	-3.548
Operationeel vastgoedresultaat		24.546	7.126	4.094	-69	-106	35.591
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-1	-50	-2	-4.256	107	-4.202
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	1	60	0	-28	-1	32
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		24.546	7.136	4.092	-4.353	0	31.421
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN							
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		482.401	210.128	73.260	-	-	765.789
Projectontwikkelingen		-	-	-	19.191	-	19.191
Vastgoedbeleggingen							784.980
Andere activa		-	-	-	9.743	-	9.743
Totaal activa							794.723
SECTORALE AFSCHRIJVINGEN		0	-516	0	-83	0	-599
SECTORALE INVESTERINGEN							
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		86.010	9.965	0	-	-	95.975
Projectontwikkelingen		-	-	-	0	-	0
Vastgoedbeleggingen		86.010	9.965	0	0	0	95.975
VASTGOEDBELEGGINGEN IN AANSCHAFFINGSWAARDE		441.721	199.288	71.344	-	-	712.353
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN		5.896	-145	-99	-1.836	-	3.816

*Voornamelijk eliminatie van de interne huur voor de kantoren van de vennootschap.

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		2013					TOTAAL
		Huisvesting voor senioren	Appartements-gebouwen	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten*	
SECTORAAL RESULTAAT							
I.	Externe huurinkomsten	19.517	12.235	4.579	0	-101	36.230
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	0	-103	-44	0	0	-147
Nettohuurresultaat		19.517	12.132	4.535	0	-101	36.083
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	40	0	0	0	40
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	146	855	149	0	1	1.151
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
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-146	-855	-149	0	-1	-1.151
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	-1.566	1	0	0	-1.565
Vastgoedresultaat		19.517	10.606	4.536	0	-101	34.558
IX.	Technische kosten	0	-867	-12	-63	0	-942
X.	Commerciële kosten	0	-484	-2	0	0	-486
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	0	-124	-4	0	0	-128
XII.	Beheerkosten vastgoed	0	-685	0	0	1	-684
XIII.	Andere vastgoedkosten	0	-1.070	-1	-5	0	-1.076
Vastgoedkosten		0	-3.230	-19	-68	1	-3.316
Operationeel vastgoedresultaat		19.517	7.376	4.517	-68	-100	31.242
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	0	-44	-1	-3.911	101	-3.855
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	0	84	-5	68	0	147
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		19.517	7.416	4.511	-3.911	1	27.534
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN							
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		343.550	197.689	72.972	-	-	614.211
Projectontwikkelingen		-	-	-	28.633	-	28.633
Vastgoedbeleggingen							642.844
Andere activa		-	-	-	9.353	-	9.353
Totaal activa							652.197
SECTORALE AFSCHRIJVINGEN		0	-477	0	-76	0	-553
SECTORALE INVESTERINGEN							
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		12.850	104	958	-	-	13.912
Projectontwikkelingen		-	-	-	1.297	-	1.297
Vastgoedbeleggingen		12.850	104	958	1.297	0	15.209
VASTGOEDBELEGGINGEN IN AANSCHAFFINGSWAARDE		311.334	189.088	71.306	-	-	571.728
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN		7.347	-82	-1.017	2.765	-	9.013

*Voornamelijk eliminatie van de interne huur voor de kantoren van de vennootschap.

Toelichting 4: Huurinkomsten

(x 1.000 €)	2014	2013
Huur	40.640	36.187
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurskortingen	-24	-19
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	59	62
TOTAAL	40.675	36.230

Alle verhuringen van gebouwen zijn operationele leases.

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

- Residentiële huurcontracten: opzegging van alle contracten op 1 juli 2014 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-opzeggbare operationele leases is het volgende:

(x 1.000 €)	2014	2013
Op hoogstens één jaar	37.188	28.254
Op meer dan één jaar en minder dan vijf jaar	136.040	103.104
Op meer dan vijf jaar	703.843	533.193
TOTAAL	877.071	664.551

De huurinkomsten bevatten geen voorwaardelijke leasebetalingen.

Toelichting 5: Met verhuur verbonden kosten

(x 1.000 €)	2014	2013
Te betalen huur op gehuurde activa	-19	-21
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-43	-126
TOTAAL	-62	-147

Toelichting 6: Recuperatie van vastgoedkosten

(x 1.000 €)	2014	2013
Verkregen vergoedingen op huurschade	36	40
TOTAAL	36	40

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

(x 1.000 €)	2014	2013
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	628	649
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	468	502
TOTAAL	1.096	1.151

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 met betrekking tot 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 €)	2014	2013
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-628	-649
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-468	-502
TOTAAL	-1.096	-1.151

Toelichting 10: Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

(x 1.000 €)	2014	2013
Reiniging	-367	-386
Energie	-365	-443
Afschrijving van meubelen	-512	-471
Personeelskosten	-236	-220
Andere	-30	-45
TOTAAL	-1.510	-1.565

Toelichting 11: Technische kosten

(x 1.000 €)	2014	2013
Recurrente technische kosten		
Herstellingen	-341	-368
Verzekeringspremies	-57	-52
Personeelskosten	-298	-259
Onderhoud	-134	-160
Erelonen experts	-103	-103
TOTAAL	-933	-942

Toelichting 12: Commerciële kosten

(x 1.000 €)	2014	2013
Makelaarscommissies	-323	-266
Marketing	-204	-200
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-17	-20
Andere	-5	0
TOTAAL	-549	-486

Toelichting 13: Kosten en taksen van niet verhuurde goederen

(x 1.000 €)	2014	2013
Kosten	-162	-126
TOTAAL	-162	-126

Toelichting 14: Beheerkosten vastgoed

(x 1.000 €)	2014	2013
Externe beheervergoedingen	-85	-107
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-632	-577
TOTAAL	-717	-684

Toelichting 15: Andere vastgoedkosten

(x 1.000 €)	2014	2013
Onroerende voorheffing en andere taksen	-1.187	-1.078
TOTAAL	-1.187	-1.078

Er zijn geschillen met betrekking tot door Aedifica betwiste gemeentelijke belastingen.

Toelichting 16: Algemene kosten van de vennootschap

(x 1.000 €)	2014	2013
Advocaten/notarissen	-209	-113
Auditors	-44	-44
Vastgoedexperts	-522	-498
IT	-119	-132
Verzekeringen	-57	-63
Public relations, communicatie, marketing, reclame	-180	-141
Bestuurders en uitvoerend management	-1.238	-1.149
Personeelskosten	-807	-733
Afschrijvingen op andere vaste activa	-88	-82
Taksen	-358	-343
Andere	-580	-557
TOTAAL	-4.202	-3.855

Toelichting 17: Andere operationele opbrengsten en kosten

(x 1.000 €)	2014	2013
Vergoedingen bij schadegevallen	14	23
Andere	18	124
TOTAAL	32	147

Toelichting 18: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	2014	2013
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	0	248
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	0	-194
TOTAAL	0	54

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 €)	2014	2013
Positieve variaties	15.094	15.401
Negatieve variaties	-11.278	-6.388
TOTAAL	3.816	9.013
bestaande uit : vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.652	6.248
projectontwikkelingen	-1.836	2.765

Toelichting 21: Financiële opbrengsten

(x 1.000 €)	2014	2013
Geïnde interesten	100	87
Andere	794	239
TOTAAL	894	326

De financiële opbrengsten van 2013/2014 omvatten niet-recurrente opbrengsten van 0,6 miljoen € die voortvloeien uit de twee inbrengen in natura van 12 en 30 juni 2014, en die het dividend vertegenwoordigen dat werd verwacht voor de periode van 1 juli 2013 tot de dag vóór de inbreng in natura en dat door de inbrenger ten gunste van Aedifica ten laste is genomen.

Toelichting 22: Netto-interestkosten

(x 1.000 €)	2014	2013
Nominale interestlasten op leningen	-5.039	-4.067
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IRFS	-3.980	-3.696
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IRFS	-2.891	-2.767
Subtotaal	-6.871	-6.463
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IRFS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IRFS	0	0
Subtotaal	0	0
Interesten vervat in de kost van de betrokken activa	783	577
Andere interestkosten	-1	0
TOTAAL	-11.128	-9.953

De kosten en inkomsten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden zijn de door Aedifica betaalde of gekregen intereststromen met betrekking tot de derivaten die voorgesteld worden in toelichting 32 en geanalyseerd worden in toelichting 33. De variaties in reële waarde van deze derivaten worden voorgesteld in toelichting 47.

Toelichting 23: Andere financiële kosten

(x 1.000 €)	2014	2013
Bankkosten en andere commissies	-665	-789
Andere	-66	-44
TOTAAL	-731	-833

Toelichting 24: Vennootschapsbelasting

(x 1.000 €)	2014	2013
Moedervernootschap		
Resultaat voor belastingen	18.422	27.608
Resultaat vrijgesteld van belasting dankzij het vastgoedbevakregime	-18.422	-27.608
Belastbaar resultaat in België als gevolg van verworpen uitgaven	233	207
Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting aan het tarief van 33,99%	-79	-70
Correctie Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting van vorig boekjaar	13	0
Buitenlandse verschuldigde en verrekenbare belasting	-18	0
Buitenlandse uitgestelde belastingen: herkomsten	388	0
Buitenlandse uitgestelde belastingen: afwikkelingen	-144	0
Subtotaal	160	-70
Dochterondernemingen (verschuldigde en verrekenbare belasting)	-57	0
TOTAAL	103	-70

De belastingen bestaan uit verschuldigde en verrekenbare belastingen en uitgestelde belastingen.

De verschuldigde en verrekenbare belastingen omvatten voornamelijk de Belgische belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica (de vastgoedbevaks genieten een specifiek fiscaal statuut, waardoor ze enkel belast worden op de verworpen uitgaven, zoals voornamelijk gewestbelastingen, wagenkosten, representatiekosten, sociale kosten, giften, enz.), de belasting op winst die in het buitenland werd behaald en de belasting op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen.

De uitgestelde belastingen vloeien voort uit de boeking tegen hun reële waarde van gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS 40-norm. Deze uitgestelde belastingen (die geen kasstroom zijn, m.a.w. non cash) zijn dus niet opgenomen in het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40.

Toelichting 25: Exit tax

Aedifica heeft geen exit tax in resultaat geboekt.

Toelichting 26: Resultaat per aandeel

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

	2014	2013
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (x 1.000 €)	21.385	27.671
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	9.917.093	8.715.370
Gewone EPS (in €)	2,16	3,17
Verwaterde EPS (in €)	2,16	3,17

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 de betreffende bewegingen van uitgestelde belastingen) en van de indekkingsinstrumenten. De definitie van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 zoals weergegeven door Aedifica kan verschillen van gelijkaardige waarderings van andere vennootschappen.

Het wordt als volgt berekend:

(x 1.000 €)	2014	2013
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	21.385	27.671
Min : Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-3.816	-9.013
Min : Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (zie toelichting 18)	0	-54
Min : Uitgestelde belastingen (zie toelichting 54)	-244	0
Min : Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva (zie toelichting 47)	2.990	-1.600
Afrondingsverschil	0	0
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 (vóór gerealiseerde meerwaarden)	20.315	17.004
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	9.917.093	8.715.370
EPS vóór IAS 39 en IAS 40 (vóór gerealiseerde meerwaarden - in €)	2,05	1,95

Toelichting 27: Goodwill

(x 1.000 €)	2014	2013
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 een vennootschap die gespecialiseerd is 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. Deze goodwill is afkomstig van de verwerving van de onderneming Ixelinvest, eigenaar van het Complex Opperstraat, uitgebaat als gemeubelde appartementen. Dit is de kasstroom genererende eenheid voor de behoeften van de waardetest.

Deze waardetest op basis van de berekening van de bedrijfswaarde werd uitgevoerd om te verzekeren dat de boekwaarde van de activa van de kasstroom genererende eenheid (gebouwen met een reële waarde van 27 miljoen €, meubels voor een boekwaarde van minder dan één miljoen € en goodwill voor een boekwaarde van minder dan 2 miljoen €, hetzij 30 miljoen € in totaal) niet hoger is dan de realiseerbare waarde, zijnde de hoogste waarde van (i) de reële waarde minus de verkoopkosten en (ii) de bedrijfswaarde (geschat op 59 miljoen €).

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 4% gebruikt. De gebruikte verdisconteringsvoet is gebaseerd op de gewogen gemiddelde kost van het kapitaal met bijhorende aanpassing voor de relevante risico's en kan van jaar tot jaar variëren afhankelijk van de marktindicatoren. Geraamde toekomstige thesauriestromen zijn gebaseerd op langetermijnplannen (6 jaar) met extrapolaties voor de komende jaren op basis van groeipercentages op lange termijn (1,8%), 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 langetermijninterestvoeten en andere marktgegevens, die in de bovenvermelde verdisconteringsvoet verwerkt zijn. 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 waarderings blijkt er voldoende ruimte (geschat op 29 miljoen €) te zijn om een normale variatie (ongeveer 2%) van de verdisconteringsvoet te kunnen absorberen. Daarboven zou het kunnen dat een waardeverlies op de goodwill moet worden geboekt.

Toelichting 28: Immateriële vaste activa

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.

(x 1.000 €)	2014	2013
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	295	283
Gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen	-274	-263
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	21	20
Toevoegingen : apart verworven elementen	10	12
Afschrijvingen	-10	-11
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	21	21
bestaande uit : brutowaarde	305	295
gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen	-284	-274

Toelichting 29: Vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	TOTAAL
BOEKWAARDE OP 1/07/2012	583.403	9.314	592.717
Verwervingen	13.912	1.297	15.209
Verkoop	-195	0	-195
Geactiveerde interestlasten	0	577	577
Geactiveerde personeelskosten	0	33	33
Andere geactiveerde kosten	2.371	23.676	26.047
In exploitatie opgenomen	9.029	-9.029	0
Variatie van de reële waarde (zie toelichting 20)	6.248	2.765	9.013
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	-557	0	-557
BOEKWAARDE OP 30/06/2013	614.211	28.633	642.844
BOEKWAARDE OP 1/07/2013	614.211	28.633	642.844
Verwervingen	95.975	0	95.975
Verkoop	0	0	0
Geactiveerde interestlasten	0	782	782
Geactiveerde personeelskosten	0	30	30
Andere geactiveerde kosten	2.786	38.747	41.533
In exploitatie opgenomen	47.165	-47.165	0
Variatie van de reële waarde (zie toelichting 20)	5.652	-1.836	3.816
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	0	0	0
BOEKWAARDE OP 30/06/2014	765.789	19.191	784.980

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 en in Duitsland.

De portefeuille van vastgoedbeleggingen in exploitatie wordt op 30 juni 2014 gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen tegen de reële waarde. De gemiddelde kapitalisatievoet die toegepast wordt op de contractuele huurgelden bedraagt 5,97% (volgens de evaluatiemethodes – 1^{ste} bullet – in sectie 1.12 van de permanente documenten van dit jaarlijks financieel verslag 2013/2014). Een stijging van 0,10% van deze kapitalisatievoet zou resulteren in een negatieve variatie van 13 miljoen € van de reële waarde op deze portefeuille.

De projectontwikkelingen worden beschreven in het vastgoedverslag van het jaarlijks financieel verslag 2013/2014.

De acquisities van het boekjaar zijn in het geconsolideerd beheersverslag van dit jaarlijks financieel verslag 2013/2014 voorgesteld.

Alle vastgoedbeleggingen worden beschouwd als “niveau 3” op de schaal van de reële waarde die wordt gedefinieerd door IFRS 13. Deze schaal telt drie niveaus: Niveau 1: prijzen genoteerd op de activamarkten; Niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1; Niveau 3: niet-waarneembare gegevens. Tijdens het boekjaar 2013/2014 waren er geen overdrachten tussen niveaus 1, 2 en 3.

De evaluatiemethodes (benadering door kapitalisatie en benadering door actualisatie van de financiële stromen) zijn vermeld in sectie 1.12 van de permanente documenten van dit jaarlijks financieel verslag 2013/2014.

De voornaamste kwantitatieve informatie over de waardering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die zijn gebaseerd op niet-waarneembare gegevens (niveau 3) en die hieronder zijn weergegeven, zijn uittreksels uit de rapporten van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen:

Types activa	Reële waarde op 30 juni 2014 (x 1.000 €)	Evaluatiemethode	niet-waarneembare gegevens	Min	Max	Gewogen gemiddelde
Huisvesting voor senioren	482.401	DCF	GHW / m ²	76	222	143
			Inflatie	1,1%	1,9%	1,4%
			Actualisatiegraad	5,4%	7,5%	6,1%
			Resterende duur (jaar)	5	29	24
Appartementsgebouwen	210.128	kapitalisatie	GHW / m ²	68	201	131
			Kapitalisatiegraad	4,6%	8,9%	5,7%
Hotels en andere	73.260	DCF	GHW / m ²	42	125	97
			Inflatie	1,1%	2,0%	1,7%
			Actualisatiegraad	6,2%	8,1%	7,3%
			Resterende duur (jaar)	23	34	29
		kapitalisatie	GHW / m ²	41	165	129
Projectontwikkelingen	19.191	DCF	Kapitalisatiegraad	3,4%	15,2%	5,2%
			GHW / m ²	97	222	136
			Inflatie	1,4%	1,6%	1,4%
			Actualisatiegraad	5,9%	6,7%	6,0%
Totaal	784.980		Resterende duur (jaar)	27	27	27

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden de gebouwen elk kwartaal aan reële waarde gewaardeerd door drie onafhankelijke deskundigen die benoemd zijn door de vennootschap. Deze verslagen zijn gebaseerd op:

- door de vennootschap aangebrachte informatie zoals de contractuele huurgelden, de huurcontracten, de investeringsbudgetten, enz. Deze gegevens worden ontleend aan het informatiesysteem van de vennootschap en zijn daardoor onderworpen aan haar omgeving voor interne controle;
- veronderstellingen en evaluatiemodellen die ontwikkeld zijn door de onafhankelijke experts op basis van hun professioneel oordeel en hun marktkennis.

De verslagen van de onafhankelijke experts worden nagekeken door de Investment Manager, de Control Manager en de effectieve leiders van de vennootschap. Dit houdt een nazicht in van de variaties in de reële waarde sinds de vorige balans. Wanneer de effectieve leiders van mening zijn dat de verslagen van de onafhankelijke experts coherent zijn, worden ze voorgelegd aan het auditcomité. Na gunstig advies van het auditcomité worden deze verslagen voorgelegd aan de raad van bestuur.

De gevoeligheid van de reële waarde voor een variatie van de voornaamste hierboven vermelde niet-waarneembare gegevens wordt over het algemeen als volgt voorgesteld (indien alle parameters gelijk blijven):

Niet-waarneembare gegevens	Effect op de reële waarde	
	ingeval de waarde van het niet-waarneembare gegeven daalt	ingeval de waarde van het niet-waarneembare gegeven stijgt
GHW / m ²	negatief	positief
Kapitalisatiegraad	positief	negatief
Inflatie	negatief	positief
Actualisatiegraad	positief	negatief
Resterende duur (jaar)	negatief	positief

Deze niet-waarneembare gegevens kunnen overigens onderling verbonden zijn omdat ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden.

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 toelichting 29. De projectontwikkelingen zijn tevens beschreven in sectie 2.2.2. van het vastgoedverslag van het jaarlijks financieel verslag 2013/2014.

Toelichting 31: Andere materiële vaste activa

(x 1.000 €)	2014	2013
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	4.441	4.061
Gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen bij het begin van het boekjaar	-2.592	-1.983
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	1.849	2.078
Toevoegingen	651	316
Vervreemdingen	0	-3
Afschrijvingen	-589	-542
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	1.911	1.849
bestaande uit : brutowaarde	5.080	4.441
gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen	-3.169	-2.592

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 €)	2014	2013
Vorderingen		
Borgstellingen	0	0
Andere langlopende vorderingen	396	442
Activa bestemd voor verkoop		
Deelnemingen in verbonden ondernemingen (zie toelichting 51)	0	0
Activa aan reële waarde via resultaat		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	65	525
Andere		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	0	1
TOTAAL VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA	461	968
Verplichtingen aan reële waarde via resultaat		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	-18.289	-15.598
Andere langlopende financiële verplichtingen		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	-19.485	-16.775
TOTAAL VAN DE ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	-37.774	-32.373

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 waarop hedge accounting (volgens IAS 39) niet toegepast is. Ze vertegenwoordigen economische indekkingen tegen risico's met betrekking tot 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 22 en 47.

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 of met een bovengrens ("cash flow hedges"). Alle indekkingen (interest rate swaps of "IRS", "multi-callable interest rate swaps" of "multi-callable IRS", caps en collars) hebben betrekking op bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. De indekkingsinstrumenten zijn hetzij derivaten die aan de strikte criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting voldoen, hetzij derivaten die niet voldoen aan die strikte criteria, maar economische indekkingen leveren tegenover risico's met betrekking tot 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. Deze reële waarde wordt toegepast conform IFRS 13 om het eigen kredietrisico ("debit valuation adjustment" of "DVA") en de kredietwaardering van de tegenpartij ("credit valuation adjustment" of "CVA") weer te geven. Het overzicht van de indekkingen wordt hierbij verstrekt.

INSTRUMENT Overzicht op 30 juni 2013	Referentiebedragen (x 1.000 €)	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Eerste mogelijke datum om de call uit te oefenen	Rentevoet in het slechtste geval (in %)	Reële waarde (x 1.000 €)
IRS	50.000	30/06/2010	3	3	-	2,21	-97
IRS	25.000	1/04/2007	3	10	-	3,97	-3.004
IRS*	10.693	1/04/2011	3	32	-	4,89	-4.268
Multi-callable IRS*	29.746	31/07/2007	3	36	31/07/2017	4,39	-9.115
IRS	15.000	2/04/2013	3	9	-	3,50	-2.305
IRS	12.000	3/06/2013	3	9	-	3,64	-1.985
IRS	8.000	3/06/2013	3	9	-	3,67	-1.351
IRS	12.000	1/11/2008	1	5	-	4,18	-169
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	3,23	-2.667
IRS	25.000	1/10/2012	3	5	-	2,99	-2.235
Cap	15.000	1/01/2012	3	2	-	4,02	0
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	2,97	-2.332
Collar	25.000	1/10/2013	3	3	-	3,00	-495
Cap	25.000	3/10/2011	1	2	-	2,25	0
Cap	25.000	1/11/2011	1	2	-	1,75	0
Cap	25.000	1/11/2013	1	1	-	0,75	12
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	2,70	-2.002
Collar	25.000	1/10/2013	3	3	-	3,00	-347
Cap	25.000	1/10/2013	3	1	-	1,25	8
Cap	25.000	1/11/2014	3	1	-	1,00	51
Cap	25.000	1/11/2014	3	1	-	1,00	181
IRS	25.000	2/04/2013	1	1	-	0,12	1
Cap	25.000	1/10/2013	3	2	-	1,00	66
Cap	25.000	1/10/2014	3	1	-	1,25	45
Cap	25.000	1/11/2015	3	2	-	2,50	161
TOTAAL	577.439						-31.847

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

INSTRUMENT Overzicht op 30 juni 2014	Referentiebedragen (x 1.000 €)	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Eerste mogelijke datum om de call uit te oefenen	Rentevoet in het slechtste geval (in %)	Reële waarde (x 1.000 €)
IRS*	10.528	1/04/2011	3	32	-	4,89	-4.842
Multi-callable IRS*	28.763	31/07/2007	3	36	31/07/2017	4,39	-10.168
IRS	15.000	2/04/2013	3	9	-	3,50	-2.930
IRS	12.000	3/06/2013	3	9	-	3,64	-2.461
IRS	8.000	3/06/2013	3	9	-	3,67	-1.676
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	3,23	-2.920
IRS	25.000	2/01/2015	3	5	-	2,99	-2.918
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	2,97	-2.652
Collar	25.000	1/10/2013	3	3	-	3,00	-458
Cap	25.000	1/11/2013	1	1	-	0,75	0
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	2,70	-2.371
Cap	25.000	1/10/2013	3	1	-	1,25	0
Cap	25.000	1/11/2014	3	1	-	1,00	0
Cap	25.000	1/10/2013	3	2	-	1,00	0
Cap	25.000	1/10/2014	3	1	-	1,25	0
Cap	25.000	1/11/2015	3	2	-	2,50	32
IRS	25.000	3/01/2014	3	7	-	3,10	-3.782
Collar	25.000	1/10/2013	3	3	-	3,00	-595
Cap	25.000	1/11/2014	3	3	-	2,50	32
TOTAAL	424.291						-37.709

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

Het totale referentiebedrag van 424 miljoen € dat in de tabel hierboven vermeld is, wordt als volgt verdeeld:

- lopende instrumenten: 224 miljoen €;
- lopende en “out of the money” instrumenten (caps): 75 miljoen €;
- instrumenten met uitgestelde inwerkingtreding: 125 miljoen €.

De som van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de tabel hierboven (-37.709 k€) wordt als volgt verdeeld: 65 k€ wordt op lijn I.E. van de actiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld (zie toelichting 32) en 37.774 k€ wordt op lijn I.C. van de passiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld. Rekening houdend met de boekwaarde van de betaalde premies op de caps en collars (494 k€) bedraagt de IAS 39-impact op het eigen vermogen van de vennootschap 38.203 k€.

2. Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is

(x 1.000 €)	2014	2013
Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		
Bij het begin van het boekjaar	-16.637	-17.906
Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (niet vervallen interesten)	-9.581	-4.454
Transfers naar resultatenrekening van vervallen interesten uit indekkingsinstrumenten	6.734	5.723
Transfers naar resultatenrekening mbt beëindigde indekkingen	0	0
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-19.484	-16.637

De in eigen vermogen geboekte bedragen zullen in het financiële resultaat opgenomen worden naargelang de betaling van de interesten van de gedekte schuld tussen 1 juli 2014 en 31 juli 2043.

Op balansdatum bevat het eigen vermogen het effectieve deel (volgens IAS 39) van de variatie van de reële waarde (-2.710 k€) van de financiële instrumenten die overeenstemmen met de derivaten waarvoor hedge accounting mag worden toegepast, en het niet-effectieve deel van het boekjaar 2012/2013 (last van 137 k€) dat in 2013/2014 ingevolge een beslissing die door de gewone algemene vergadering van oktober 2013 gestemd werd. Deze derivaten zijn derivaten van “niveau 2”, volgens IFRS 13p81. Het niet-effectieve deel (een last van 1 k€), volgens IAS 39, bevindt zich in het financieel resultaat (zie toelichting 47 – deze last zal tijdens het boekjaar 2014/2015 in het kader van de resultatenverwerking die door de gewone algemene vergadering van oktober 2014 beslist wordt, bestemd worden). De intereststromen die voortvloeien uit de indekkingen worden in toelichting 22 weergegeven.

3. Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is

Naast de hierboven vermelde last van 1 k€, bevat het financieel resultaat een last van 2.989 k€ (30 juni 2013: een last van 1.737 k€) die de variatie voorstelt van de reële waarde van de derivaten waarvoor hedge accounting (volgens IAS 39, zoals vermeld in het algemeen kader hierboven) niet van toepassing is (zie toelichting 47). Deze derivaten zijn derivaten van “niveau 2”, volgens IFRS 13p81.

De intereststromen die voortvloeien uit de indekkingen worden in toelichting 22 weergegeven, terwijl de in het resultaat opgenomen variaties van de reële waarde in toelichting 47 worden vermeld.

4. Gevoeligheid

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is onderhevig aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Deze evolutie verklaart grotendeels de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten tussen 1 juli 2013 en 30 juni 2014. Dit leidde tot een last van 2.990 k€ geboekt in resultatenrekening en van 2.710 k€ geboekt in het eigen vermogen.

Een verandering van de rentecurve zou een invloed hebben op de reële waarde van de instrumenten waarop overeenkomstig IAS 39 hedge accounting wordt toegepast, en dus op het eigen vermogen (lijn “I.C.d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS”). Indien alle overige factoren gelijk blijven, zou een stijging van 10 basispunten van de rentevoeten op balansdatum een positieve impact hebben van 812 k€ (786 k€ op 30 juni 2013) 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 instrumenten waarop hedge accounting niet toegepast wordt, kan niet zo nauwkeurig bepaald worden, want deze derivaten bevatten opties, 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 deze instrumenten voor een stijging van de rentevoeten met 10 basispunten werd geschat op een positief effect van 857 k€ (773 k€ op 30 juni 2013) 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 €)	2014	2013
NETTO HANDELSVORDERINGEN	2.938	2.514

De inning van de handelsvorderingen is gepland 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 (2014: 15,5 miljoen €; 2013: 14,2 miljoen €). De bedragen in de balans zijn netto na waardeverminderingen op dubieuze vorderingen. Het maximale kredietrisico is de boekwaarde van de vorderingen in de balans.

De handelsvorderingen kunnen als volgt geanalyseerd worden:

(x 1.000 €)	2014	2013
Vervallen op minder dan 90 dagen	10	352
Vervallen op meer dan 90 dagen	424	280
Subtotaal	434	632
Niet vervallen	2.731	2.089
Waardeverminderingen	-227	-207
BOEKWAARDE	2.938	2.514

De waardeverminderingen zijn op volgende wijze geëvolueerd:

(x 1.000 €)	2014	2013
Bij het begin van het boekjaar	-207	-115
Toevoegingen	-101	-206
Bestedingen	24	26
Terugnages	57	88
Fusies	0	0
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-227	-207

Toelichting 35: Belastingvorderingen en andere vlottende activa

(x 1.000 €)	2014	2013
Belastingvorderingen	0	594
Andere	495	299
TOTAAL	495	893

De belastingvorderingen hadden voornamelijk betrekking op de terugvorderbare roerende voorheffing op liquidatieboni.

Toelichting 36: Kas en kasequivalenten

(x 1.000 €)	2014	2013
Korte termijnbeleggingen	0	0
Liquide middelen	1.156	725
TOTAAL	1.156	725

Kas en kasequivalenten zijn activa die interesten opbrengen tegen verschillende rentevoeten. De bedragen op 30 juni 2014 en op 30 juni 2013 waren direct opvraagbare deposito's. Gedurende het boekjaar waren er kortetermijnbeleggingen, voornamelijk voor periodes van één week tot één maand.

Toelichting 37: Overlopende rekeningen

(x 1.000 €)	2014	2013
Niet-vervallen vastgoedopbrengsten	290	278
Voorafbetaalde vastgoedkosten	371	249
Andere	0	0
TOTAAL	661	527

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 2014 - zie ook "Aedifica op de beurs", sectie 3):

AANDEELHOUDERS	Deel van het kapitaal (in %)
Jubeal Fondation	6,37
Wulfsonck Investment (via Finasucré)	5,46

Het kapitaal is op volgende manier geëvolueerd:

	Aantal aandelen	Bedrag
Situatie bij het begin van het vorige boekjaar	7.177.208	184.130
Kapitaalverhogingen	2.726.482	70.162
Situatie op het einde van het vorige boekjaar	9.903.690	254.293
Kapitaalverhogingen	345.427	16.159
Situatie op het einde van het boekjaar	10.249.117	270.451

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

Van de 10.249.117 aandelen op 30 juni 2014 waren er al 10.162.165 genoteerd op Euronext Brussels (continuumarkt) op 30 juni 2014, en 86.952 aandelen zijn genoteerd sinds 2 juli 2014.

De kapitaalverhogingen worden beschreven in de “permanente documenten” van het jaarlijks financieel verslag 2013/2014. Alle geplaatste aandelen zijn volledig volgestort en zonder nominale waarde. De aandelen zijn nominatief of gedematerialiseerd en elk aandeel verleent één stemrecht.

Aedifica bezit 34 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 1,90 € per aandeel, hetzij een totaal dividend van 19.473 k€.

Rekening houdend met het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 bedragen op 30 juni 2014 de beschikbare (statutaire) reserves die berekend zijn in overeenstemming met artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen 7.803 k€ na de uitkering voorgesteld hierboven (2013: 7.720 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. De ten laste genomen bedragen zijn voorgesteld in het remuneratieverslag in dit jaarlijks financieel verslag.

Toelichting 40: Financiële schulden

(x 1.000 €)	2014	2013
Langlopende financiële schulden		
Bankinstellingen	274.955	171.484
Kortlopende financiële schulden		
Bankinstellingen	70.945	55.721
TOTAAL	345.900	227.205

Aedifica beschikt op 30 juni 2014 over kredieten (voorgesteld op de lijnen “kortlopende financiële schulden” en “langlopende financiële schulden”, en die behoren tot de categorie “financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs”) verleend door zeven banken (Bank für Sozialwirtschaft, Bank Degroef, Banque Européenne du Crédit Mutuel, Bayerische Landesbank, BNP Paribas Fortis, ING en KBC Bank) van 449 miljoen €.

- Aedifica kan 427 miljoen € gebruiken volgens haar behoeften op voorwaarde dat de schuldratio niet hoger is dan 60%, dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie geïnvesteerd in rustoorden niet boven 75% van het totale actief uitkomt en op voorwaarde dat andere covenants gerespecteerd worden (die in overeenstemming zijn met de algemene marktpraktijken voor zulke kredieten). Elke geldopname gebeurt in € voor een duur van maximaal 12 maanden, met een rentevoet met als referentie de geldende euribor.
- Aedifica beschikt hiernaast over afschrijfbaar investeringskredieten (ten bedrage van 22 miljoen €, waarvan 17 miljoen € met vaste rentevoet tussen 3,1% en 5,8% en 5 miljoen € met variabele rentevoet op basis van de euribor 3 maanden.

De gewogen gemiddelde kost inclusief kredietmarge en inbegrepen het effect van de indekkingsinstrumenten was 3,8% na activering van tussentijdse interesten (4,0% over het volledige boekjaar 2012/2013) of 4,0% voor activering van tussentijdse interesten (4,2% over het volledige boekjaar 2012/2013). Rekening houdend met de duur van de trekkingen met variabele rentevoet benadert de boekwaarde van de financiële schulden hun reële waarde (329 miljoen €). De toepassing van de indekkingen worden voorgesteld in toelichting 33. De reële waarde van de financiële schulden met vaste rentevoet (17 miljoen €) wordt geschat op 19 miljoen €.

Op 30 juni 2014 heeft Aedifica geen enkel Belgisch gebouw in hypotheek of in pand gegeven aan zijn schuldeisers. In Duitsland is het wel gebruikelijk dat vastgoed in het kader van een bankfinanciering in hypotheek wordt gegeven. In dit verband zijn 3 van de 5 Duitse gebouwen van de vennootschap in hypotheek gegeven. Zij voldoen aan de eisen van artikel 57 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

De indeling tussen de kortlopende financiële schulden en de langlopende financiële schulden is gebaseerd op de vervalddata van de kredietlijnen waarover de trekkingen worden gemaakt in plaats van op basis van de vervalddata van de trekkingen.

Vandaag, rekening houdend met de in sectie 2.1.4 van het geconsolideerd beheersverslag vermelde elementen, zien de vervalddata van de kredietlijnen van Aedifica er als volgt uit (in miljoen €):

— 2014/2015 :	71
— 2015/2016 :	85
— 2016/2017 :	150
— 2017/2018 :	67
— 2018/2019 :	60
— 2020/2021 :	2
— > 2022/2023 :	14
Afgesloten lijnen op 30 juni 2014:	449
— Vervallen in augustus 2014:	-15
— 2019/2020 :	30
Afgesloten lijnen sinds juli 2014:	464

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 het KB van 7 december 2010.

(x 1.000 €)	2014	2013
Financiële schulden	345.900	227.205
Min : Kas en kasequivalenten	-1.156	-725
NETTO FINANCIËLE SCHULD	344.744	226.480

Toelichting 41: Handelsschulden en andere kortlopende schulden

(x 1.000 €)	2014	2013
Exit taks	615	137
Andere		
Leveranciers	7.422	4.630
Huurders	871	824
Belastingen	1.242	1.319
Bezoldigingen en sociale lasten	748	684
Dividenden van de voorbije boekjaren	22	22
TOTAAL	10.920	7.616

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 €)	2014	2013
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	77	126
Gelopen niet-ervallen interesten	1.752	1.528
Andere niet-ervallen kosten	1.225	1.190
TOTAAL	3.054	2.844

Toelichting 43: Personeelskosten

Het totaal van de personeelskosten (zonder effectieve leiders en bestuurders voorgesteld in toelichting 16) wordt in de resultatenrekening als volgt opgedeeld:

(x 1.000 €)	2014	2013
Reinigingskosten (zie toelichting 10)	-236	-220
Technische kosten (zie toelichting 11)	-298	-259
Commerciële kosten	-38	-35
Algemene kosten (zie toelichting 16)	-807	-733
Beheerkosten vastgoed (zie toelichting 14)	-632	-577
Geactiveerde kosten	-30	-33
TOTAAL	-2.041	-1.857

Aantal personeelsleden op het einde van het boekjaar (zonder de effectieve leiders en bestuurders):

	2014	2013
Totaal exclusief studenten	36	31
Studenten	2	0
TOTAAL	38	31

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

De schuldratio (in de zin van het KB van 7 december 2010) is vermeld in sectie 3.3 van het geconsolideerde beheersverslag in dit jaarlijks financieel verslag. Deze bedraagt op 30 juni 2014 44,6% op statutair niveau en 44,9% op geconsolideerd niveau. Deze sectie vermeldt ook de bijkomende schuldcapaciteit van Aedifica voor ze de maximaal toegelaten schuldratio voor vastgoedbevaks (65% van de totale activa) bereikt, of die toegelaten is in de bankovereenkomsten (60% van de totale activa). Wanneer de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 50% 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 bedragen (artikel 54 van het Koninklijk Besluit 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 ongeveer 1 miljoen € op 30 juni 2014.

Op 30 juni 2014 heeft Aedifica geen enkel Belgisch gebouw in hypotheek of in pand gegeven ten voordele van haar schuldeisers. In Duitsland is het wel gebruikelijk dat vastgoed in het kader van een bankfinanciering in hypotheek wordt gegeven. In dit verband zijn 3 van de 5 Duitse gebouwen van de vennootschap in hypotheek gegeven. Zij voldoen aan de eisen van artikel 57 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

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 vermeld in toelichting 40 van de geconsolideerde jaarrekening in dit jaarlijks financieel verslag.

Op 30 juni 2014 heeft Aedifica haar kredietlijnen ten belope van 346 miljoen € (2013: 228 miljoen €) op een totaal van 449 miljoen € opgenomen. Het beschikbare saldo, te weten 103 miljoen €, waaraan het effect van de verlenging van de kredietlijn in juli 2014 (15 miljoen €) moet worden toegevoegd, is voldoende om de kortetermijnbehoeften evenals de bestaande projecten tot het einde van het derde kwartaal van het boekjaar 2014/2015 te financieren. Het voorziene investeringsbudget voor de bestaande projecten wordt op 209 miljoen € geschat.

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 huidige kredietovereenkomsten, 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 in geval van opzegging van haar kredietlijnen. De vennootschap is inderdaad blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten geannuleerd, herzien of opgezegd worden 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 bepalen 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.

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.

Op 30 juni 2014 bestaan de niet-verdisconteerde uitgaande kasstromen met betrekking tot kredietlijnen uit 330 miljoen € (de hoofdsom) vervallend binnen het jaar, 4 miljoen € vervallend tussen 1 en 5 jaar en 12 miljoen € vervallend over meer dan 5 jaar, en voornamelijk uit 1,0 miljoen € interesten vervallend binnen het jaar (2013: 225 miljoen € hoofdsom en 0,5 miljoen € interesten, vervallend binnen het jaar).

De niet-verdisconteerde uitgaande kasstromen met betrekking tot indekkingsinstrumenten worden in de volgende tabel weergegeven:

Op 30 juni 2014 (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	-3.167	-16.282	-4.383	-23.832
Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is	-1.831	-4.528	-1.341	-7.700

Op 30 juni 2013 (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	-3.920	-11.340	-3.199	-18.459
Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is	-2.611	-7.637	-5.654	-15.902

3. Renterisico

Aedifica sluit bijna al haar financiële schulden af tegen een variabele rentevoet. Hierdoor kan zij, desgevallend, profiteren van de lage rentevoeten. Om het risico van de stijging van de rentevoeten 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 tot 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 2014/2015 ten opzichte van de gemiddelde rentevoet van de vooruitzichten een verhoging van de financieringskosten van ongeveer 1,0 miljoen € (op 30 juni 2015) met zich zou meebrengen.

Om het renterisico te beheren heeft Aedifica dus voor indekkingen gezorgd (interest rate swaps, caps en collars). 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 IAS-norm 39. De analyse van de indekkingen wordt verstrekt in het beheersverslag en in toelichting 33 van de geconsolideerde jaarrekening in dit jaarlijks financieel verslag. 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 minimaal 60% van de schulden ingedeekt is met interest rate swaps ("IRS") die de schulden met variabele rente omzetten in schulden met vaste rente, caps of collars. Elke variatie van de rentecurve heeft overigens een invloed op de reële waarde van de indekkingen in het resultaat en/of in het eigen vermogen (post "I.C.d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS" en "I.C.e. 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"). 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 vooraanstaande nationale en internationale banken om een zekere diversificatie van tegenpartijen voor haar financieringen en voor de indekkingsinstrumenten te verzekeren. Hierbij besteedt Aedifica bijzondere aandacht aan de prijskwaliteitverhouding van de geleverde diensten. In de huidige crisiscontext kan Aedifica niet uitsluiten dat één of meerdere van haar tegenpartijen in gebreke zou blijven.

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

Aedifica heeft een bankrelatie met de banken die in toelichting 40 van de geconsolideerde jaarrekening vermeld zijn. De bancaire tegenpartijen voor de indekkingsinstrumenten zijn, in dalende orde van belang, ING, BNP Paribas Fortis en KBC Bank.

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 de naleving van de verbintenissen ten opzichte van de banken), alsook de prestaties van de vennootschap beïnvloeden.

Toelichting 45: Voorwaardelijke elementen en verplichtingen

1. Verbintenissen

De in dit hoofdstuk vermelde aanschaffingswaarden voldoen aan de eisen van artikel 31 § 1 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks (op het ogenblik van het afsluiten van het contract).

1.1 Werken hotel Martin's Brugge

Aedifica heeft er zich toe verbonden om bepaalde werken in het hotel te financieren voor een bedrag van 1,2 miljoen €. De bouwwerken zijn in uitvoering.

1.2 Uitbreiding van het rustoord Aux Deux Parcs in Jette

Aedifica heeft zich ertoe verbonden de uitbreiding van het bestaand rustoord te financieren voor een bedrag van maximaal 2,3 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet verwezenlijkt zijn.

1.3 Bouw van een nieuw rustoord en een serviceflatresidentie naast het bestaande gebouw Au Bon Vieux Temps in Mont-Saint-Guibert

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de uitbater van het rustoord Au Bon Vieux Temps (die behoort tot de groep Senior Living Group) heeft Aedifica zich ertoe verbonden de bouw van een nieuw rustoord en een serviceflatresidentie, gelegen naast het bestaande gebouw in Mont-Saint-Guibert, te financieren voor een bedrag van maximaal 9,8 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet verwezenlijkt zijn.

1.4 Uitbreiding van het rustoord Pont d'Amour in Dinant

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de uitbater van het rustoord Pont d'Amour (die behoort tot de groep Armonia) heeft Aedifica zich ertoe verbonden de uitbreiding van dit rustoord te financieren voor een bedrag van maximaal 7,9 miljoen €. De bouwwerken zijn in uitvoering.

1.5 Uitbreiding van de serviceflatresidentie Klein Veldeken in Asse

Aedifica heeft zich jegens de Soprim@-groep verbonden om de uitbreiding van deze serviceflatresidentie te financieren voor een bedrag van maximaal 3,5 miljoen €. De bouwwerken zijn in uitvoering.

1.6 Renovatie en omvorming van het rustoord Marie-Louise in Wemmel

Aedifica heeft zich jegens de Soprim@-groep verbonden om de renovatie en de omvorming van dit rustoord tot een revalidatie- en kortverblijfcentrum voor senioren te financieren voor een bedrag van maximaal 3,2 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet alle verwezenlijkt zijn.

1.7 Uitbreiding van het rustoord Eyckenborch in Gooik

Aedifica heeft zich jegens de Soprim@-groep verbonden om de uitbreiding van dit rustoord te financieren voor een bedrag van maximaal 9,9 miljoen €. De bouwwerken, waarvan de eerste fase (5,0 miljoen €) reeds in gebruik genomen is, zijn verder in uitvoering.

1.8 Verwerving van twee nieuwe rustoorden 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 twee principeakkoorden 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 het rustoord en de serviceflatresidentie De Notelaar te Olen met een maximale capaciteit van 122 bedden en het rustoord en de serviceflatresidentie Overbeke 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 rustoord te Olen en 13 miljoen € voor het rustoord 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"- overeenkomsten met een duurtijd van 27 jaar.

1.9 Bouw van een rustoord in Beringen

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de toekomstige exploitant (die behoort tot de groep Senior Living Group) heeft Aedifica zich ertoe verbonden de bouw van een nieuw rustoord gelegen te Beringen te financieren voor een bedrag van maximaal 17,4 miljoen €. De bouwwerken zijn in uitvoering.

1.10 Bouw van een nieuwe serviceflatresidentie naast het bestaande rustoord Cheveux d'Argent in Sart-lez-Spa

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de exploitant van het rustoord Cheveux d'Argent (die behoort tot de groep Senior Living Group) heeft Aedifica zich ertoe verbonden de bouw van een nieuwe serviceflatresidentie, gelegen naast het bestaande rustoord in Sart-lez-Spa te financieren voor een bedrag van maximaal 3,0 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet verwezenlijkt zijn.

1.11 Renovatie en uitbreiding van het rustoord 't Hoge in Kortrijk

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de exploitant van het rustoord 't Hoge (met garantiestelling door Senior Living Group) heeft Aedifica zich ertoe verbonden de renovatie en de uitbreiding van het bestaande rustoord 't Hoge in Kortrijk te financieren voor een bedrag van maximaal 4,9 miljoen €. De bouwwerken zijn in uitvoering.

1.12 Uitbreiding van het rustoord Helianthus in Melle

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de exploitant van het rustoord Helianthus (met garantiestelling door Senior Living Group) heeft Aedifica zich ertoe verbonden de uitbreiding van de site met 22 serviceflats in Melle te financieren voor een bedrag van maximaal 3,4 miljoen €. De stedenbouwkundige vergunning werd bekomen. De aanvang van de bouwwerken is voorzien op korte termijn.

1.13 Renovatie en uitbreiding van het rustoord l'Air du Temps in Chênée

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met Senior Living Group heeft Aedifica zich ertoe verbonden de renovatie en de uitbreiding van het bestaande rustoord l'Air du Temps gelegen te Chênée te financieren voor een bedrag van maximaal 5,8 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet verwezenlijkt zijn.

1.14 Renovatie en uitbreiding van het rustoord Op Haanven in Veerle-Laakdal

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met Senior Living Group heeft Aedifica zich ertoe verbonden de renovatie en de uitbreiding van het bestaande rustoord gelegen te Veerle-Laakdal te financieren voor een bedrag van maximaal 2,9 miljoen €. De stedenbouwkundige vergunning hiertoe werd bekomen. De aanvang van de bouwwerken is voorzien op korte termijn.

1.15 Bouw van nieuw woonzorgcentrum in Tervuren

Aedifica heeft een principeakkoord gesloten voor de ontwikkeling van een nieuw woonzorgcentrum in Tervuren voor een bedrag van 24,0 miljoen €. De uitvoering van dit akkoord is nog onderworpen aan een aantal opschortende voorwaarden.

1.16 Renovatie en heropbouw van het rustoord Salve in Brasschaat

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met Armonea heeft Aedifica er zich toe verbonden de renovatie en de heropbouw van het rustoord Salve te financieren voor een budget van maximaal 8,4 miljoen €. De bouwwerken, waarvan de eerste fase (6,0 miljoen €) reeds is opgeleverd, zijn verder in uitvoering.

1.17 Renovatie en uitbreiding van het rustoord Plantijn in Kapellen

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met Armonea heeft Aedifica er zich toe verbonden de renovatie en de uitbreiding van het rustoord Plantijn te financieren voor een budget van maximaal 7,6 miljoen €. De stedenbouwkundige vergunning hiertoe werd bekomen. De voorbereidende bouwwerken zijn in uitvoering.

1.18 Renovatie en uitbreiding van het rustoord Huize Lieve Moenssens in Dilsen-Stokkem

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de uitbater van het rustoord Huize Lieve Moenssens heeft Aedifica er zich toe verbonden de renovatie en de uitbreiding van dit rustoord te financieren voor een budget van maximaal 7,0 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet verwezenlijkt zijn.

1.19 Uitbreiding van het rustoord Oase Binkom in Binkom

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met Oase heeft Aedifica er zich toe verbonden de uitbreiding van het rustoord te financieren voor een budget van maximaal 2,2 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet verwezenlijkt zijn.

1.20 Verwerving van de site Oase Aarschot Wissenstraat (huisvesting voor senioren)

Op 12 juni 2014 heeft Aedifica een overeenkomst (onder opschortende voorwaarden) gesloten die Aedifica toelaat om de aandelen van de BVBA Woon & Zorg Vg Aarschot te verwerven. Deze BVBA is eigenaar van een terrein en gebouwen in opbouw die in Aarschot gelegen zijn. De aanschaffingswaarde bedraagt 24,0 miljoen €. Deze acquisitie werd op 10 juli 2014 uitgevoerd (zie toelichting 49).

1.21 Verwerving van de site Oase Tienen (huisvesting voor senioren)

Op 30 juni 2014 heeft Aedifica een overeenkomst (onder opschortende voorwaarden) gesloten die Aedifica toelaat om de aandelen van de BVBA Woon & Zorg Vg Tienen te verwerven. Deze BVBA is eigenaar van gebouwen in opbouw die in Tienen gelegen zijn. De aanschaffingswaarde bedraagt 20,0 miljoen €. Het terrein is reeds door de inbreng in natura van 30 juni 2014 verworven.

1.22 Verwerving van twee sites van huisvesting voor senioren in Vlaanderen

Op 12 juni 2014 heeft Aedifica een principeakkoord (onder opschortende voorwaarden) aangekondigd dat Aedifica toelaat om twee nieuwe rustoorden te verwerven. Het ene is in opbouw in Aarschot (Poortvelden), en het tweede bevindt zich nog in de planningsfase in Glabbeek. Het totale budget bedraagt 27,8 miljoen €.

1.23 Prijsaanpassing ("earn out")

Bij sommige aanschaffingen is een deel van de aanschaffingsprijs bepaald door een toekomstige en onzekere gebeurtenis, bijvoorbeeld 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 haar kredietovereenkomsten, binnen de haar wettelijk toegestane beperkingen, zekerheden op volgende onroerende goederen verleend: SZ AGO Herkenrath, SZ AGO Dresden, SZ AGO Kreischa.

2.2 Verwerving van aandelen, fusie en splitsing van vennootschappen

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

3. Voorwaardelijke activa

3.1 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 ter zake geldende wetgeving, in de vorm van bankgaranties of geblokkeerde rekeningen, en in sommige gevallen van borgstellingen.

Daarenboven beschikt Aedifica in sommige gevallen over andere zekerheden:

- Hotel Martin's Brugge: de verbintenissen van de erfpachter worden gedekt door een hypotheek in vierde rang voor een bedrag van 25 k€ en een hypothecair mandaat voor een bedrag van 1.230 k€ in hoofdsom toegestaan op het onroerend goed genaamd "Château du Lac" en gelegen in 1332 Genval, avenue du Lac 87;
- Klooster Hotel in Leuven: de verbintenissen van de erfpachter zijn gedekt door een hypotheek in zesde rang voor een bedrag van 50 k€ en een hypothecair mandaat in elfde rang voor een bedrag van 450 k€ toegestaan op het onroerend goed genaamd "Château du Lac" en gelegen in 1332 Genval, avenue du Lac 87.

3.2 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:

- Freesias en Heliotropen: een pand op Aedifica-aandelen voor een bedrag van 0,7 miljoen € dat ten vroegste in maart 2015 vrijgegeven wordt;
- Woonzorgcentrum Gaerveld: een pand op Aedifica-aandelen 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;
- Résidence du Lac: een geblokkeerde rekening met 2,1 miljoen € die ten vroegste in december 2014 kan vrijgegeven worden.

4. Overige

4.1 Diverse opties

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

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* (in miljoen €)	Rechtspersone nregister	Verwervingsdatum**	Wijze van integratie
SZ AGO Herkenrath	Huisvesting voor senioren	8	-	1/08/2013	Verwerving van gebouwen
SZ AGO Dresden	Huisvesting voor senioren	8	-	22/11/2013	Verwerving van gebouwen
SZ AGO Kreischa	Huisvesting voor senioren	5	-	28/12/2013	Verwerving van gebouwen
Patrius Invest NV	Huisvesting voor senioren	16	0479.910.468	29/08/213	Verwerving van aandelen
Immo Dejoncker NV	Appartementsgebouwen	10	0862.084.431	21/10/2013	Verwerving van aandelen
Aedifica Invest Dilsen NV	Huisvesting voor senioren	5	0849.347.737	16/12/2013	Verwerving van aandelen
De Stichel NV	Huisvesting voor senioren	11	0466.259.105	16/12/2013	Verwerving van aandelen
Haus Dottendorf	Huisvesting voor senioren	10	-	24/06/2014	Verwerving van gebouwen
Goldene Au	Huisvesting voor senioren	5	-	26/06/2014	Verwerving van gebouwen
Oase Binkom	Huisvesting voor senioren	12	-	12/06/2014	Inbreng in natura, verwerving van aandelen en latere fusie
Oase Tienen	Huisvesting voor senioren	4	-	30/06/2014	Inbreng in natura
TOTAAL		94			

* 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 beheersverslag in detail toegelicht.

Toelichting 47: Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	2014	2013
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-1	-137
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-2.989	1.737
Subtotaal	-2.990	1.600
Andere	0	0
TOTAAL	-2.990	1.600

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 (1.238 k€ voor het boekjaar 2013/2014 en 1.149 k€ voor het boekjaar 2012/2013). Het detail van de lasten zijn vermeld in het remuneratieverslag van het hoofdstuk "Corporate Governance" van dit jaarlijks financieel verslag.

Toelichting 49: Gebeurtenissen na balansdatum

— 10 juli 2014: Woonzorgcentrum "Oase Aarschot Wissenstraat" (Aarschot, provincie Vlaams-Brabant)

Aedifica heeft op 10 juli 2014 (samen met haar dochteronderneming Aedifica Invest NV) 100% van de aandelen van de BVBA Woon & Zorg Vg Aarschot verworven. Woon & Zorg Vg Aarschot is eigenaar van een terrein en gebouwen gelegen in Aarschot (Wissenstraat) en was een dochtervennootschap van de B&R-groep. Deze transactie maakt deel uit van het principeakkoord (aangekondigd op 12 juni 2014) voor de acquisitie van een portefeuille van vijf woonzorgcentra in het Hageland in samenwerking met Oase en B&R.

De site van Aarschot (Wissenstraat) heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk dicht bij het stadscentrum, op een twintigtal kilometer van Leuven. De site is in juni opgeleverd en is recent in gebruik genomen. In de gebouwen worden 164 eenheden uitgebaat, m.n. een woonzorgcentrum met 120 vergunde bedden en een gebouw met 44 assistentiewoningen. Beide gebouwen zijn ondergronds verbonden en worden tevens door een bovengrondse loopbrug verbonden. Het woonzorgcentrum wordt door de Oase-groep uitgebaat op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar. Deze erfpachtovereenkomst brengt een initieel triple net rendement van ca. 6% op. Inzake de assistentiewoningen neemt de Oase-groep de uitbating op in het kader van een terbeschikkingstellingsovereenkomst met een duur van 27 jaar. Aedifica overweegt deze assistentiewoningen op korte termijn aan derden te verkopen, aangezien de vennootschap deze in dit geval als niet-strategische activa beschouwt. De conventionele aanschaffingswaarde van de gehele site bedraagt ca. 24 miljoen €.

Toelichting 50: Gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het KB 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 €)	2014	2013
Nettoresultaat	18.582	27.538
Afschrijvingen	599	553
Waardeverminderingen	98	311
Andere niet-geldelijke kosten	2.922	-1.434
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	-54
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.799	-9.013
Afrondingsverschil	1	0
Gecorrigeerd resultaat	20.403	17.901
Noemer* (in aandelen)	10.249.083	8.715.339
Gecorrigeerd resultaat per aandeel* (in € per aandeel)	1,99	2,05

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

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

De lijst hieronder is de volledige lijst van ondernemingen bedoeld in de artikelen 114 en 165 van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen. Voor de dochterondernemingen die vorig jaar al aanwezig waren (Aedifica Invest NV en Aedifica Invest Brugge NV), is het aandeel in het kapitaal onveranderd ten opzichte van dat op 30 juni 2013.

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonenregister	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
Patrius Invest NV	België	Dochtervennootschap	0479.910.468	100,00
Immo Dejoncker NV	België	Dochtervennootschap	0862.084.431	100,00
Aedifica Invest Vilvoorde NV	België	Dochtervennootschap	0837.844.428	100,00
Aedifica Invest Dilsen NV	België	Dochtervennootschap	0849.347.737	100,00
De Stichel NV	België	Dochtervennootschap	0466.259.105	100,00

Toelichting 52: Naleving van verplichtingen van het bevakstatuut

(x 1.000 €)	2014	2013
Geconsolideerde schuldgraad (max.65%)		
Totaal verplichtingen	397.648	270.038
Aanpassingen	-40.828	-35.217
Totale schulden volgens het KB van 7 december 2010	356.820	234.821
Totaal activa	794.723	652.197
Aanpassingen	-65	-526
Totaal activa volgens het KB van 7 december 2010	794.658	651.671
Schuldgraad (in %)	44,9%	36,0%
Statutaire uitkeringsratio		
Gecorrigeerd statutair resultaat	20.403	17.901
Voorgesteld dividend	19.473	16.211
Uitkeringsratio (min. 80%)	95%	91%

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

Op 30 juni 2014 vertegenwoordigt geen enkel vastgoed geheel meer dan 20% van de activa van Aedifica (zie "Risicofactoren", sectie 1.4).

Waardering van de gebouwen door een vastgoeddeskundige

De gebouwen van Aedifica worden elk kwartaal gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim CVBA, de Crombrughe & Partners NV en CBRE GmbH.

Toelichting 53: Vergoeding van de commissaris

(x 1.000 €)	2014	2013
Mandaat van de Commissaris	52	41
Controle-opdrachten voorzien door het Wetboek van vennootschappen	5	10
Andere controle-opdrachten (comfort letter, enz.)	2	40
Belastingadviesopdrachten	0	0
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	0	0
TOTAAL	59	91

Toelichting 54: Uitgestelde belastingen

De op de balans geboekte uitgestelde belastingen zijn te wijten aan de acquisities van vastgoedbeleggingen in het buitenland.

Ze vloeien voort uit het tijdelijk verschil tussen reële waarde en fiscale boekwaarde van het gebouw in kwestie.

Alle bewegingen van uitgestelde belastingen van het boekjaar zijn in het resultaat opgenomen op lijn XXV. van de geconsolideerde resultatenrekening (zie ook toelichting 24).

Toelichting 55: Reële waarde

Overeenkomstig IFRS 13 worden de elementen van de balans waarvoor de reële waarde berekend kan worden hieronder weergegeven en onderverdeeld in niveaus zoals gedefinieerd door IFRS 13:

(x 1.000 €)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	In de balans opgenomen bedragen 2014
Vastgoedbeleggingen	-	-	784.980	784.980
Financiële vaste activa	-	461	-	461
Handelsvorderingen	-	2.938	-	2.938
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-	495	-	495
Kas en kasequivalenten	1.156	-	-	1.156
Langlopende financiële schulden (a. Kredietinstellingen)	-	-277.337	-	-274.955
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	-37.774	-	-37.774
Kortlopende financiële schulden (a. Kredietinstellingen)	-	-70.945	-	-70.945
Handelsschulden en andere kortlopende schulden (b. Andere)	-	-10.305	-	-10.305

(x 1.000 €)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	In de balans opgenomen bedragen 2013
Vastgoedbeleggingen	-	-	642.844	642.844
Financiële vaste activa	-	968	-	968
Handelsvorderingen	-	2.514	-	2.514
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-	893	-	893
Kas en kasequivalenten	725	-	-	725
Langlopende financiële schulden (a. Kredietinstellingen)	-	-171.793	-	-171.484
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	-32.373	-	-32.373
Kortlopende financiële schulden (a. Kredietinstellingen)	-	-55.721	-	-55.721
Handelsschulden en andere kortlopende schulden (b. Andere)	-	-7.479	-	-7.479

In bovenstaande tabel is de reële waarde van indekkingsinstrumenten opgenomen in de lijnen “financiële vaste activa” en “andere langlopende financiële verplichtingen”, zoals opgedeeld in toelichting 32.

1.7 Verslag van de commissaris

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

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS VAN AEDIFICA NV OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 30 JUNI 2014

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening (de "Geconsolideerde Jaarrekening") evenals ons verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen zoals hieronder gedefinieerd. De Geconsolideerde Jaarrekening omvat de geconsolideerde balans op 30 juni 2014, het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten per 30 juni 2014, het geconsolideerd globaal resultaat per 30 juni 2014, het overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen per 30 juni 2014 en het geconsolideerd kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op 30 juni 2014 en de toelichting.

Verslag over de Geconsolideerde Jaarrekening - oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Aedifica ("de Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") over het boekjaar afgesloten op 30 juni 2014. Deze Geconsolideerde Jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt € 794.723 duizend en de geconsolideerde resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar van € 21.385 duizend.

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening

Wij hebben de controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Aedifica ("de Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") over het boekjaar afgesloten op 30 juni 2014. Deze Geconsolideerde Jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt € 794.723 duizend en de geconsolideerde resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar van € 21.385 duizend.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze Geconsolideerde Jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden ("International Standards on Auditing - ISA") uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de Geconsolideerde Jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten.

Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne beheersing van de Groep in aanmerking die relevant is voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening, die een getrouw beeld geeft, ten einde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen, alsmede de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen en wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening van de Vennootschap per 30 juni 2014 een getrouw beeld van de financiële toestand van de Groep alsook van haar geconsolideerde resultaten en van haar geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Verslag betreffende overige door de wet- en regelgeving gestelde eisen

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, inclusief de verklaring inzake deugdelijk bestuur, in overeenstemming met artikels 96 en 119 van het Wetboek van vennootschappen, evenals het naleven van het Wetboek van vennootschappen voor deze Geconsolideerde Jaarrekening.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de van toepassing zijnde bijkomende norm uitgegeven door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 28 augustus 2013 (de "Bijkomende Norm"), is het onze verantwoordelijkheid om bepaalde procedures uit te voeren aangaande de naleving, in alle van materieel belang zijnde opzichten, van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen, zoals gedefinieerd in de Bijkomende Norm. Als gevolg van deze procedures, doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de Geconsolideerde Jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Brussel, 25 augustus 2014, Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcvba, Commissaris, Vertegenwoordigd door Jean-François Hubin, Vennoot