

40				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr. 0877.248.501	Blz.	E.	D.	VOL 1

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: **AEDIFICA**

Rechtsvorm: **NV**

Adres: **Belliardstraat**

Nr.: **40 , bus 11**

Postnummer: **1040**

Gemeente: **Brussel 4**

Land: **België**

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van **Brussel, franstalige**

Internetadres¹: **www.aedifica.eu**

Ondernemingsnummer **0877.248.501**

DATUM **15/05/2019** van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING **IN EURO** ²

goedgekeurd door de algemene vergadering van **22/10/2019**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **1/07/2018** tot **30/06/2019**

Vorig boekjaar van **1/07/2017** tot **30/06/2018**

De bedragen van het vorige boekjaar zijn / zijn niet ³ identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: **4**
omdat ze niet dienstig zijn:

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd

Handtekening
(naam en hoedanigheid)
Stefaan GIELENS
Gedelegeerd bestuurder

Handtekening
(naam en hoedanigheid)
Serge WIBAUT
Voorzitter raad van bestuur

¹ Facultatieve vermelding.

² Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.

³ Schrapen wat niet van toepassing is.

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN
COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming

WIBAUT Serge Beroep : Bestuurder Vennootschappen

Vijversweg 29, 1640 Sint-Genesius-Rode, België

Functie : Voorzitter van de raad van bestuur

Mandaat : - 26/10/2021

GIELENS Stefaan Beroep : Bestuurder vennootschappen

Leming 11, 3010 Kessel-Lo (Leuven), België

Functie : Gedelegeerd bestuurder

Mandaat : - 26/10/2021

SIMONT Adeline Beroep : Bestuurder vennootschappen

Ancien Dieweg 36, 1180 Brussel 18, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : - 27/10/2020

HOHL Eric Beroep : Bestuurder vennootschappen

Avenue des Violettes 7, 1970 Wezembeek-Oppem, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : - 27/10/2020

FRANKEN Jean Beroep : Bestuurder vennootschappen

Avenue du Joli Mai 30, 1332 Genval, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : - 22/10/2019

KESTELOOT Katrien Beroep : Bestuurder vennootschappen

Hoveniersdreef 47, 3001 Heverlee, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : - 26/10/2021

ROBERTI-MAY Elisabeth Beroep : Bestuurder vennootschappen

Avenue Maurice 22, 1050 Elsene, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : - 26/10/2021

PLASMAN Luc Beroep : Bestuurde vennootschappen

Pruydt 20, 1547 Bever, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : - 27/10/2020

WILLEKENS Marleen Beroep : Bestuurder vennootschappen

Edouard Remyvest 46, bus 1, 3000 Leuven, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : - 27/10/2020

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

ERNST & YOUNG REVISEURS D'ENTREPRISES CVBA 0446.334.711

De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, België

Functie : Commissaris, Lidmaatschapsnummer : B160

Mandaat : - 27/10/2020

Vertegenwoordigd door :

1. KLAYKENS Joeri

De Kleetlaan 2 , 1831 Diegem, België

Bedrijfsrevisor, Lidmaatschapsnummer : A02138

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening ~~werd~~ / werd niet * geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming **;
- B. Het opstellen van de jaarrekening **;
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschaps- nummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

* Schrapen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

RESULTATENREKENING

(€)	Toelichtingen	2019	2018	
I.	Huurinkomsten	4	66.226.592	65.806.476
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	5	-33.822	-83.734
	Nettohuurresultaat		66.192.770	65.722.742
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	6	0	84.379
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7	1.174.966	2.001.091
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	-1.174.966	-2.001.091
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	10	-11.893	-893.589
	Vastgoedresultaat		66.180.877	64.913.532
IX.	Technische kosten	11	-428.901	-1.400.177
X.	Commerciële kosten	12	-903	-538.525
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	13	-7.793	-136.230
XII.	Beheerkosten vastgoed	14	-621.676	-1.050.660
XIII.	Andere vastgoedkosten	15	34.191	-1.121.826
	Vastgoedkosten		-1.025.082	-4.247.418
	Operationeel vastgoedresultaat		65.155.795	60.666.114
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	16	-11.248.991	-9.559.635
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	17	5.976.945	560.346
	Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		59.883.749	51.666.825
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	18	10.583.511	790.278
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	19	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	20	15.117.420	12.696.038
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	20	1.147.380	-1.056.225
	Operationeel resultaat		86.732.060	64.096.916
XX.	Financiële opbrengsten	21	30.517.006	17.437.776
XXI.	Netto-interestkosten	22	-16.835.627	-13.453.247
XXII.	Andere financiële kosten	23	-7.448.276	-1.449.519
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	47	-3.976.981	-1.343.652
	Financieel resultaat		2.256.122	1.191.358
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	57	4.676.644	0
	Resultaat voor belastingen		93.664.826	65.288.274
XXIV.	Vennootschapsbelasting	24	-2.975.449	-1.931.664
XXV.	Exit taks	25	0	0
	Belastingen		-2.975.449	-1.931.664
	Nettoresultaat		90.689.377	63.356.610
	Gewoon resultaat per aandeel (€)	26	4,71	3,52
	Verwaterd resultaat per aandeel (€)	26	4,71	3,52

OVERZICHT VAN GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN

(€)	2019	2018
I. Nettoresultaat	90.689.377	63.356.610
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	0	0
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-9.620.239	-870.268
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	0	0
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	1.107.383	830.537
Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	82.176.521	63.316.879

BALANS

ACTIVA

(€)	Toelichtingen	2019	2018
I. Vaste activa			
A. Goodwill	27	0	1.856.370
B. Immateriële vaste activa	28	406.543	292.388
C. Vastgoedbeleggingen	29	1.155.569.106	1.211.384.317
D. Andere materiële vaste activa	31	1.280.132	2.534.509
E. Financiële vaste activa	32	1.082.810.262	429.304.866
F. Vorderingen financiële leasing		0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	54	0	0
Totaal vaste activa		2.240.066.043	1.645.372.450
II. Vlottende activa			
A. Activa bestemd voor verkoop	29	0	4.070.000
B. Financiële vlottende activa		0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0
D. Handelsvorderingen	34	7.668.191	4.817.959
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	35	19.888.472	12.618.927
F. Kas en kasequivalenten	36	8.676.606	5.349.576
G. Overlopende rekeningen	37	1.035.407	480.178
Totaal vlottende activa		37.268.676	27.336.640
TOTAAL ACTIVA		2.277.334.719	1.672.709.090

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN

(€)		Toelichtingen	2019	2018
EIGEN VERMOGEN		38		
A.	Kapitaal		624.713.354	465.126.292
B.	Uitgiftepremies		565.067.659	297.569.368
C.	Reserves		106.674.285	97.332.602
	<i>a. Wettelijke reserve</i>		0	0
	<i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>		147.528.201	137.098.929
	<i>c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>		-21.924.258	-23.129.210
	<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>		-24.960.126	-16.435.782
	<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>		-18.991.335	-17.659.172
	<i>f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva</i>		0	0
	<i>g. Reserve voor omrekening van een buitenlandse activiteiten</i>		0	0
	<i>h. Reserve voor eigen aandelen</i>		0	0
	<i>k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland</i>		-1.693.798	-996.009
	<i>m. Andere reserves</i>		795.868	-1.956.826
	<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>		25.919.733	20.410.672
D.	Nettoresultaat van het boekjaar		90.689.377	63.356.610
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN		1.387.144.675	923.384.872
	VERPLICHTINGEN			
I.	Langlopende verplichtingen			
A.	Voorzieningen	39	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	40	547.825.734	665.712.897
	<i>a. Kredietinstellingen</i>		532.858.417	665.712.897
	<i>c. Andere</i>		14.967.317	0
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	32	47.424.488	33.209.814
	<i>a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>		47.424.488	33.209.814
	<i>b. Andere</i>		0	0
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen		0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen		4.125.647	3.189.702
	Totaal langlopende verplichtingen		599.375.869	702.112.413
II.	Kortlopende verplichtingen			
A.	Voorzieningen	39	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	40	271.192.415	20.057.814
	<i>a. Kredietinstellingen</i>		171.192.415	20.057.814
	<i>c. Andere</i>		100.000.000	0
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden		16.325.178	24.361.993
	<i>a. Exit taks</i>	41	500.072	140.890
	<i>b. Andere</i>	41	15.825.106	24.221.103
E.	Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F.	Overlopende rekeningen	42	3.296.582	2.791.998
	Totaal kortlopende verplichtingen		290.814.175	47.211.805
	TOTAAL VERPLICHTINGEN		890.190.044	749.324.218
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		2.277.334.719	1.672.709.090

**MUTATIEOVERZICHT
VAN HET EIGEN
VERMOGEN**

(€)	2017	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat	Andere overdrachten en af- rondings- verschil	2018
Kapitaal	459.231.056	0	5.895.235	0	0	0	1	465.126.292
Uitgiftepremies	287.193.649	0	10.375.719	0	0	0	0	297.569.368
Reserves	74.809.878	0	0	0	-39.731	22.562.456	-1	97.332.602
<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>126.719.612</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>8.892.898</i>	<i>1.486.419</i>	<i>137.098.929</i>
<i>c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	<i>-24.414.630</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>815.013</i>	<i>470.407</i>	<i>-23.129.210</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>-16.418.339</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-39.731</i>	<i>22.289</i>	<i>-1</i>	<i>-16.435.782</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>-23.711.962</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>6.052.791</i>	<i>-1</i>	<i>-17.659.172</i>
<i>h. Reserve voor eigen aandelen</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>k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland</i>	<i>-213.151</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-782.859</i>	<i>1</i>	<i>-996.009</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>-1.956.826</i>	<i>-1.956.826</i>
<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	<i>12.848.348</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>7.562.324</i>	<i>0</i>	<i>20.410.672</i>
Resultaat van het boekjaar	57.040.079	0	0	0	63.356.610	-57.040.079	0	63.356.610
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	878.274.662	0	16.270.954	0	63.316.879	-34.477.623	0	923.384.872

(€)	2018	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat	Andere overdrachten en af- rondings- verschil	2019
Kapitaal	465.126.292	153.001.885	6.585.177	0	0	0	0	624.713.354
Uitgiftepremies	297.569.368	255.796.202	11.702.089	0	0	0	0	565.067.659
Reserves	97.332.602	0	0	0	-8.512.856	17.854.537	2	106.674.285
<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>	137.098.929	0	0	0	0	14.992.857	-4.563.585	147.528.201
<i>c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-23.129.210	0	0	0	0	-2.562.766	3.767.718	-21.924.258
<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>	-16.435.782	0	0	0	-8.512.856	-11.488	0	-24.960.126
<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>	-17.659.172	0	0	0	0	-1.332.163	0	-18.991.335
<i>f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>g. Reserve voor omrekening van een buitenlandse activiteiten</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>h. Reserve voor eigen aandelen</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland</i>	-996.009	0	0	0	0	-697.789	0	-1.693.798
<i>m. Andere reserves</i>	-1.956.826	0	0	0	0	1.956.826	795.868	795.868
<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	20.410.672	0	0	0	0	5.509.060	1	25.919.733
Resultaat van het boekjaar	63.356.610	0	0	0	90.689.377	-63.356.610	0	90.689.377
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	923.384.872	408.798.087	18.287.266	0	82.176.521	-45.502.073	2	1.387.144.675

KASSTROOMOVERZICHT

	2019	2018
(€)		
KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN		
Nettoresultaat	90.689.377	63.356.610
Belastingen	2.975.449	1.931.664
Afschrijvingen	506.904	797.725
Waardeverminderingen	24.419	54.985
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van projectontwikkelingen (+/-)	-15.117.420	-12.696.038
Gerealiseerde nettomeerwaarden	-10.583.511	-790.278
Financieel resultaat	-2.256.122	-1.191.359
Depreciatie van goodwill	-6.053.492	-559.427
Variaties in de reële waarde van deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	-2.430.705	1.615.652
Variaties in handelsvorderingen (+/-)	-3.564.700	-429.117
Variaties in belastingvorderingen en andere vlottende activa (+/-)	1.329.484	-120.981
Variaties in overlopende rekeningen (activa) (+/-)	-696.298	282.773
Variaties in handelsschulden en andere kortlopende schulden (behalve exit taks) (+/-)	-8.556.020	7.120.906
Variaties in overlopende rekeningen (passiva) (+/-)	856.364	-1.140.700
Kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten	47.123.729	58.232.415
Betaalde belastingen	-1.233.875	-450.301
Nettokasstroom uit de bedrijfsactiviteiten	45.889.854	57.782.114
KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Aanschaffingen van immateriële vaste activa	-253.831	-192.617
Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen in exploitatie	-302.324.784	-89.983.252
Aanschaffingen van materiële vaste activa	-331.881	-1.599.631
Aanschaffingen van projectontwikkelingen	-16.176.623	-21.261.245
Verkoop van vastgoedbeleggingen	69.507.372	15.518.491
Nettovariatie van niet-vlottende vorderingen	-459.855.102	-74.335.666
Netto-investeringen in overige vaste activa	98.590.626	-3
Nettokasstroom uit de investeringsactiviteiten	-610.844.223	-171.853.923
KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Kapitaalverhoging, na aftrek van de kosten°	408.702.220	0
Verkoop van eigen aandelen	0	0
Dividend van het voorbije boekjaar	-28.118.939	-34.477.623
Nettovariatie van bankkredietlijnen	104.864.942	128.497.110
Nettovariatie van de andere financiële verplichtingen	100.000.000	0
Netto financiële elementen betaalde (-) / ontvangen (+)	7.345.812	1.589.750
Terugbetaling van financiële schulden van verworven vennootschappen	0	0
Terugbetaling van behoefte aan bedrijfskapitaal van verworven vennootschappen	-24.512.636	20.725.142
Nettokasstroom uit de financieringsactiviteiten	568.281.399	116.334.379
TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE		
Totale kasstroom van de periode	3.327.030	2.262.570
RECONCILIATIE MET DE BALANS		
Kas- en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar	5.349.576	3.087.006
Totale kasstroom van de periode	3.327.030	2.262.570
Kas- en kasequivalenten op het einde van het boekjaar	8.676.606	5.349.576

° Sommige soorten kapitaalverhogingen (inbrengen in natura, partiële splitsingen) leiden niet tot kasstromen.

Toelichting 1: Algemene informatie

Aedifica NV (in het jaarverslag 'de Vennootschap' of 'de moedermaatschappij' genoemd) is een naamloze vennootschap die voor het statuut van openbare GVV naar Belgisch recht gekozen heeft (gereguleerde vastgoedvennootschap – ondernemingsnummer BE 0877 248 501). De voornaamste aandeelhouders worden in toelichting 38 van dit jaarverslag opgesomd. De maatschappelijke zetel van de Vennootschap is op volgend adres gevestigd:

Belliardstraat 40, B-1040 Brussel (telefoon: +32 (0)2 626 07 70)

Aedifica is een Belgische beursgenoteerde vennootschap die gespecialiseerd is in investeringen in Europees zorgvastgoed en in het bijzonder in huisvesting voor senioren met een zorgvraag. Aedifica heeft zich in de afgelopen jaren verankerd als referentie in de Europese beursgenoteerde vastgoedsector en heeft de ambitie om die positie de komende jaren verder uit te bouwen. Door te investeren in kwalitatieve zorggebouwen die recurrente en geïndexeerde huurinkomsten genereren en een meerwaardepotentieel bieden, wil Aedifica zijn aandeelhouders een zekere en duurzame vastgoedinvestering bieden met een aantrekkelijk rendement.

Het aandeel van Aedifica (AED) is sinds oktober 2006 genoteerd op Euronext Brussels (gereguleerde markt).

Op 3 september 2019 heeft de raad van bestuur de statutaire jaarrekening goedgekeurd voor publicatie. De aandeelhouders van Aedifica hebben de mogelijkheid om de statutaire jaarrekening na publicatie te wijzigen op de jaarlijkse algemene vergadering van de aandeelhouders, die op 22 oktober 2019 zal plaatsvinden.

Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving

Toelichting 2.1: Grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De statutaire jaarrekening dekt de periode van 12 maanden afgesloten op 30 juni 2019. 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 2019 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 2019. De jaarrekening is ook opgesteld in overeenstemming met het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

De statutaire jaarrekening is opgesteld in euro en is in euro voorgesteld.

De statutaire 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 en passiva al dan niet bestemd voor indekking (in het bijzonder derivaten), verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures.

De statutaire 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 statutaire 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.

De volgende nieuwe normen, nieuwe wijzigingen en nieuwe interpretaties zijn verplicht van toepassing voor de Vennootschap sinds 1 juli 2018, maar hadden geen impact op de huidige geconsolideerde financiële staten:

- Nieuwe IFRIC-interpretatie 22 'Transacties in vreemde valuta en vooruitbetalingen';
- Wijziging van de IAS-norm 40 'Herclassificaties van vastgoedbeleggingen';
- Wijziging van de IFRS-norm 2 'Classificatie en waardering van op aandelen gebaseerde betalingstransacties';
- Wijziging van de IFRS-norm 4 'Toepassing van IFRS 9 Financiële instrumenten in combinatie met IFRS 4 Verzekeringscontracten';
- Nieuwe IFRS-norm 15 'Opbrengsten van contracten met klanten' (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2018);
- Wijziging van de IFRS-norm 15 'Opbrengsten van contracten met klanten';
- Verduidelijking van de IFRS-norm 15 'Opbrengsten van contracten met klanten';
- Wijziging van de IAS-norm 1 'Initiatief op het gebied van de informatieverschaffing';
- Wijziging van de IAS-normen 16 en 38 'Verduidelijking van aanvaardbare afschrijvingsmethoden';
- Wijziging van de IAS-normen 16 en 41 'Landbouw: vruchtdragende planten';
- Wijziging van de IAS-norm 27 'Toepassing van de equity-methode in de enkelvoudige jaarrekening';

- Wijziging van de IFRS-normen 10 en 12 en de IAS-norm 28 'Investment Entities: Applying the Consolidation Exception';
- Wijziging van de IFRS-norm 11 'Administratieve verwerking van verwervingen van belangen in gezamenlijke bedrijfsactiviteiten';
- 'Annual improvements to IFRS 2012-2014 Cycle' gepubliceerd in september 2014.

IFRS 15 voorziet een uniek en allesomvattend model van principes die een entiteit moet toepassen voor de boekhoudkundige verwerking van opbrengsten die voortvloeien uit contracten met klanten. Bij de inwerkingtreding heeft deze nieuwe standaard zowel IAS 18 (met betrekking tot opbrengsten uit de verkoop van goederen en het leveren van diensten) als IAS 11 (met betrekking tot ontwikkelingsprojecten en de daarbij horende interpretaties) vervangen.

IFRS 15 heeft geen materiële impact gehad op de statutaire of geconsolideerde jaarrekeningen van Aedifica, aangezien lease-overeenkomsten, die de voornaamste bron van opbrengsten van Aedifica vertegenwoordigen, buiten het toepassingsgebied van IFRS 15 vallen. De principes van IFRS 15 zijn evenwel van toepassing op de niet-leasecomponenten die kunnen vervat zijn in een lease-overeenkomst of in afzonderlijke overeenkomsten, zoals bijvoorbeeld onderhoudsgerelateerde diensten aangerekend aan de huurder. Rekening houdend met het feit dat dergelijke niet-leasecomponenten relatief beperkt zijn qua bedrag en doorgaans diensten betreffen die zowel onder IAS 18 als onder IFRS 15 over de tijd heen erkend worden, was er geen materiële impact op de geconsolideerde en statutaire jaarrekening.

De volgende nieuwe normen, nieuwe wijzigingen en nieuwe interpretaties zijn verplicht van toepassing voor de Vennootschap sinds 1 juli 2018, maar hadden geen significante impact op de huidige geconsolideerde financiële staten:

- IFRS 9 'Financiële instrumenten':

IFRS 9 werd gepubliceerd door het IASB in juli 2014 en aangenomen door de Europese Unie in november 2016. IFRS 9 omvat bepalingen omtrent de classificatie en waardering van financiële activa en financiële verplichtingen, bijzondere waardeverminderingen van financiële activa alsook algemene bepalingen van hedge accounting. IFRS 9 vervangt grotendeels IAS 39 'Financiële Instrumenten: Opname en Waardering'.

Op basis van een analyse van Aedifica's situatie op 30 juni 2018 wordt verwacht dat IFRS 9 geen materiële impact zal hebben op de statutaire of geconsolideerde jaarrekeningen. Met betrekking tot de bijzondere waardeverminderingen van financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, inclusief handelsvorderingen, zal de initiële toepassing van het te verwachten kredietverliesmodel onder IFRS 9 resulteren in een vervroegde erkenning van kredietverliezen in vergelijking met het toegepaste verliesmodel onder IAS 39. Rekening houdend met het relatief beperkte bedrag van uitstaande handelsvorderingen, gecombineerd met een daaraan geassocieerd laag kredietrisico, acht Aedifica NV de impact op de statutaire jaarrekening beperkt.

- Wijziging van de IAS-norm 40 'Transfers of Investment Property';
- Wijziging van de IFRS-norm 2 'Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions';
- Wijziging van de IFRS-norm 4 'Applying IFRS 9 Financial Instruments With IFRS 4 Insurance Contracts';
- Nieuwe IFRIC-interpretatie 22 'Foreign Currency Transactions and Advance Consideration';

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 2019 beginnen. Die wijzigingen, die de Groep niet vervroegd heeft toegepast, zijn de volgende (situatie op 16 juli 2019):

- IFRS 16 'Lease-overeenkomsten' (toepasbaar vanaf 1 januari 2019 en toegepast door de Vennootschap vanaf 1 juli 2019):

IFRS 16 voorziet een globaal model voor de identificatie van lease-overeenkomsten en hun boekhoudkundige verwerking in de jaarrekening van zowel leasinggever als leasingnemer. Bij de inwerkingtreding heeft deze standaard IAS 17 'Lease-overeenkomsten' en de daarmee gepaard gaande interpretaties vervangen.

IFRS 16 introduceert belangrijke wijzigingen met betrekking tot de boekhoudkundige verwerking van lease-overeenkomsten in hoofde van de leasingnemer, waarbij het onderscheid tussen operationele en financiële leases wegvalt en activa en verplichtingen erkend worden voor alle lease-overeenkomsten (behalve uitzonderingen voor korte-termijnleases of activa met een lage waarde). In tegenstelling tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de lessee, behoudt IFRS 16 nagenoeg alle bepalingen uit IAS 17 'Lease-overeenkomsten' met betrekking tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de leasinggever. Dat wil zeggen dat leasinggevers de lease-overeenkomsten moeten blijven classificeren als operationele of financiële lease-overeenkomsten.

Aangezien de Vennootschap nagenoeg uitsluitend optreedt als leasinggever, zal IFRS 16 geen materiële impact hebben op de statutaire jaarrekeningen. In de beperkte gevallen waar Aedifica de leasingnemer is in lease-

overeenkomsten geklasseerd als operationele leases onder IAS 17 en deze contracten niet tot de uitzonderingen zoals voorzien in IFRS 16 behoren (bv. huur van wagens, vastgoed gebruikt door de Vennootschap, enz.), zal er een gebruiksrecht en bijhorende verplichting dienen erkend te worden in de statutaire jaarrekening. Het totale bedrag dat geactiveerd wordt als gevolg van de toepassing van IFRS 16, komt overeen met de netto reële waarde van de bedrijfswagens en het gebouw dat door de Vennootschap als kantoor gebruikt wordt. De impact op de statutaire balans op 30 juni 2019 zou 2,2 miljoen € bedragen. Die waarde zal lineair afgeschreven worden over de looptijd van de contracten. Een schuld die overeenstemt met de netto courante waarde zal daarvoor worden geboekt. Die schuld zal worden afgeschreven via de 'effectieve-rentemethode'.

De Vennootschap bepaalt momenteel wat de gevolgen van de invoering van de hierboven vermelde wijzigingen zouden kunnen zijn. Voor Aedifica zijn de meest relevante aspecten van die wijzigingen de volgende:

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

De belangrijkste grondslagen toegepast in de voorbereiding van de statutaire jaarrekening worden hieronder beschreven. Die grondslagen werden op constante wijze op alle voorgestelde boekjaren toegepast.

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

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 waardeverminderingen.

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 14,29% (7 jaar) à 33% (3 jaar).

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 onafhankelijke waarderingdeskundigen tegen reële waarde gewaardeerd.

De reële waarde voor vastgoedbeleggingen in België 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 de BE-REIT Association);
- 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 de BE-REIT Association);
 - 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 de BE-REIT Association 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%.

De reële waarde voor vastgoedbeleggingen in het buitenland houdt rekening met aktekosten die lokaal toepasbaar zijn.

De mutatierechten bij een aankoop, evenals elke variatie in de reële waarde van de gebouwen in de loop van het boekjaar, worden rechtstreeks erkend in de resultatenrekening.

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 reële waarde resulteert die verschilt van de aanschaffingswaarde, zoals bepaald in sectie I.C 1.1., wordt het verschil op lijn 'XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' van de resultatenrekening geboekt.

2. Boeking van de werken (latere uitgaven)

Werken aan Aedifica-gebouwen worden, naargelang hun aard, boekhoudkundig op twee verschillende manieren verwerkt. De uitgaven voor onderhouds- en herstellingswerken die geen bijkomende functionaliteit toevoegen of het comfortniveau van het gebouw niet verbeteren, worden in de courante kosten van het boekjaar geboekt, dat wil zeggen in mindering van het nettoresultaat uit de gewone bedrijfsvoering. De kosten in verband met twee 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 één jaar in beslag nemen, worden de tussentijdse interesten gekapitaliseerd.

3. Latere waarderingen of waarderingen bij een effectenoperatie van Aedifica

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 GVV

De onroerende goederen van Aedifica of van een van de vastgoedmaatschappijen waarover de GVV de controle heeft, worden door de waarderingsdeskundigen gewaardeerd telkens wanneer Aedifica overgaat tot de uitgifte van aandelen, de opnemings van de aandelen in de notering aanvraagt of ze anders dan op de beurs inkoop. De uitgifte- of inkoopprijs wordt op deze waardering gebaseerd. Aedifica is niet gebonden door deze waardering, maar wanneer de waardering lager is dan de uitgifte- of inkoopprijs, moet de GVV 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 waarderingsdeskundigen 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 waarderingsdeskundige 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 waarderingsdeskundige 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 waarderingsdeskundige 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 waarderingsdeskundige 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 waarderingdeskundige 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.

1.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. 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%

1.E. Financiële vaste activa

1. Indekkingsinstrumenten

Veranderingen in de reële waarde van derivaten die voldoen aan de criteria voor hedge accounting volgens IAS 39 en 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 ingedeeld deel wordt geboekt in de resultatenrekening.

De indekkingsinstrumenten die niet aan de criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting voldoen, worden in de balans aan hun reële waarde opgenomen; de variatie van hun reële waarde wordt rechtstreeks in de resultatenrekening opgenomen.

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.

3. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures

De deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures betreffen de deelnemingen van de Vennootschap in ondernemingen waarover de Vennootschap geen of slechts gezamenlijke zeggenschap heeft. Die deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures worden gewaardeerd tegen reële waarde via de resultatenrekening en worden geconsolideerd via de vermogensmutatiemethode. Het gaat uitsluitend over Immo NV.

I.H. 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, volgens IFRS 5.

II.C/D/E. Vorderingen

Vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Bijzondere waardeverminderingen worden geboekt volgens de vereenvoudigde 'expected credit loss'-methode (ECL), in overeenstemming met IFRS 9.

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 het bedrag met betrekking tot het betrokken boekjaar geboekt.

I.A. en II.A. Voorzieningen

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

I.C.b. Andere langlopende financiële verplichtingen – Andere

De Vennootschap kan zich ertoe verbinden de belangen zonder zeggenschap in dochtervennootschappen in handen van derden over te nemen indien deze laatste hun verkoopopties zouden uitoefenen. De uitoefenprijs van zulke opties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap wordt opgenomen op de lijn 'I.C.b. Andere langlopende financiële verplichtingen – Andere'.

I.F. Passiva 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.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. Wisselkoerswinsten of -verliezen bij de herwaardering van schulden in vreemde valuta worden geboekt in de resultatenrekening, met uitzondering van de wisselkoerswinsten en -verliezen met betrekking tot een in dekking van een buitenlandse netto-investering, die rechtstreeks in de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten geboekt worden.

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.

Alle huurovereenkomsten van Aedifica zijn operationele leases waarbij Aedifica de verhuurder is. De leasebaten zijn op tijdsevenredige basis opgenomen over de leaseperiode, in overeenstemming met IAS 17.

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.

De winst of het verlies op de verkoop van een vastgoedbelegging is het verschil tussen de opbrengsten van de verkoop, verminderd met de transactiekosten, en de laatst gerapporteerde reële waarde van het verkochte vastgoed. Het resultaat wordt gerealiseerd op het moment van de overdracht van de risico's en voordelen.

In principe zijn de mutatierechten ten laste van de koper van het gebouw, behalve bij een 'acte en main'-transactie. In dat geval zijn de mutatierechten ten laste van de verkoper en worden zij afgetrokken van de koopprijs en bijgevolg ook van de gerealiseerde meerwaarde.

Om de effectief gerealiseerde meer- of minwaarde te berekenen, moeten de mutatierechten bij een verkoop niet worden afgetrokken van het verschil tussen de bekomen prijs en de boekwaarde van de gebouwen. De mutatierechten worden immers reeds in de resultatenrekening opgenomen op het moment van de acquisitie.

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'. Deze contracten zijn in toelichting 39 geanalyseerd.

Toelichting 3: Operationele segmenten

Toelichting 3.1: Voor te stellen segmenten

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

- Zorgvastgoed: het betreft hoofdzakelijk rusthuizen en serviceflatgebouwen, met huurovereenkomsten op lange termijn die vaak een triple net rendement opleveren (wat de lage beheerkosten verklaart).
- Appartementsgebouwen: het betreft in steden gelegen appartementsgebouwen die worden verhuurd. Gelijkvloerse handelspanden en kantoorruimten zijn in de cijfers begrepen; ze worden als extra rendement beschouwd voor de residentiële ruimten.
- Hotels: het betreft hotels, met huurovereenkomsten op lange termijn die een triple net rendement opleveren.

Die segmentatie is consistent met de organisatorische structuur van de Vennootschap 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 verspreid over België (56.573 k€) en Duitsland (9.654 k€). Alle vaste activa zijn gelegen in België (974.089 k€) of in Duitsland (181.480 k€). In 2017/2018 waren alle opbrengsten afkomstig van externe klanten verspreid over België (60.115 k€) en Duitsland (5.690 k€). Alle vaste activa waren gelegen in België (1.115.794 k€), of in Duitsland (99.660 k€).

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 28 gebouwen die verhuurd worden aan juridische entiteiten die gecontroleerd worden door Senior Living Group (een dochtervennootschap van de Korian-groep), waarvan de huren 28% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2018/2019 voorstellen (2017/2018: 19%), die voorgesteld worden in het segment 'zorgvastgoed',
- de 20 gebouwen die verhuurd worden aan juridische entiteiten die gecontroleerd worden door de Armonia-groep, waarvan de huren 23% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2018/2019 voorstellen (2017/2018: 23%), die voorgesteld worden in het segment 'zorgvastgoed'.
- de 10 gebouwen die verhuurd worden aan juridische entiteiten die gecontroleerd worden door de Vulpia groep, waarvan de huren 13% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2018/2019 voorstellen (2017/2018: 12%), die voorgesteld worden in het segment 'zorgvastgoed'.
- De 9 gebouwen die verhuurd worden aan juridische entiteiten die gecontroleerd worden door de Orpea groep, waarvan de huren 11% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2018/2019 voorstellen (2017/2018: 12%), die voorgesteld worden in het segment 'zorgvastgoed'.

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 jaarlijks financieel verslag uitgevoerd zijn.

Toelichting 3.2: gesegmenteerde informatie

		2019					
		Zorgvastgoed	Appartementsgebouwen	Hotels	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten°	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT							
I.	Huurinkomsten	62.168.315	0	4.058.277	0	0	66.226.592
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	3.506	0	-37.328	0	0	-33.822
Nettohuurresultaat		62.171.821	0	4.020.949	0	0	66.192.770
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.174.916	0	50	0	0	1.174.966
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1.174.916	0	-50	0	0	-1.174.966
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-29.102	-19	17.228	0	0	-11.893
Vastgoedresultaat		62.142.719	-19	4.038.177	0	0	66.180.877
IX.	Technische kosten	-410.134	-888	-17.879	0	0	-428.901
X.	Commerciële kosten	-177	-726	0	0	0	-903
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	0	-4.148	-3.645	0	0	-7.793
XII.	Beheerkosten vastgoed	-621.676	0	0	0	0	-621.676
XIII.	Andere vastgoedkosten	37.669	-822	-2.656	0	0	34.191
Vastgoedkosten		-994.318	-6.584	-24.180	0	0	-1.025.082
Operationeel vastgoedresultaat		61.148.401	-6.603	4.013.997	0	0	65.155.795
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-127.875	0	-1.304	-11.119.812	0	-11.248.991
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	4.565.712	2.431	-6.504	1.415.306	0	5.976.945
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		65.586.238	-4.172	4.006.189	-9.704.506	0	59.883.749
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN							
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		1.149.043.741	0	0	-	-	1.149.043.741
Projectontwikkelingen		-	-	-	6.525.365	-	6.525.365
Vastgoedbeleggingen							1.155.569.106
Activa bestemd voor verkoop		0	0	0	-	-	0
Andere activa		-	-	-	1.121.765.613	-	1.121.765.613
Totaal activa							2.277.334.719
SECTORALE AFSCHRIJVINGEN		0	-305.786	0	-532.698	0	-838.484
SECTORALE INVESTERINGEN							
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		178.081.051	0	0	-	-	178.081.051
Projectontwikkelingen		-	-	-	0	-	0
Vastgoedbeleggingen		178.081.051	0	0	0	0	178.081.051
VASTGOEDBELEGGINGEN IN AANSCHAFFINGSWAARDE		1.212.016.922	0	0	-	-	1.212.016.922
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN		23.471.802	0	-900.048	-7.454.335	0	15.117.419
VERZEKERDE WAARDE		1.007.609.187	0	0	-	-	1.007.609.187

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

		2018					
		Zorgvastgoed	Appartement s-gebouwen	Hotels	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmente n°	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT							
I.	Huurinkomsten	50.583.120	10.489.631	4.915.831	0	-182.106	65.806.477
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-7.389	-60.029	-16.316	0	0	-83.734
	Nettohuurresultaat	50.575.731	10.429.602	4.899.515	0	-182.106	65.722.743
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	83.112	1.267	0	0	84.379
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	817.643	1.156.110	27.338	0	0	2.001.090
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-817.643	-1.156.110	-27.338	0	0	-2.001.090
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	9.124	-906.553	3.840	0	0	-893.589
	Vastgoedresultaat	50.584.855	9.606.161	4.904.622	0	-182.106	64.913.533
IX.	Technische kosten	-421.192	-951.038	-27.947	0	0	-1.400.176
X.	Commerciële kosten	0	-538.242	-283	0	0	-538.525
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	5.240	-142.254	784	0	0	-136.230
XII.	Beheerkosten vastgoed	-417.938	-613.299	-2.462	-16.961	0	-1.050.661
XIII.	Andere vastgoedkosten	-67.832	-1.038.105	-15.889	0	0	-1.121.827
	Vastgoedkosten	-901.722	-3.282.938	-45.797	-16.961	0	-4.247.419
	Operationeel vastgoedresultaat	49.683.133	6.323.223	4.858.825	-16.961	-182.106	60.666.114
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-183.694	-55.233	-2.215	-9.500.599	182.106	-9.559.634
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	92.637	26.814	-31.719	472.614	0	560.346
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	49.592.076	6.294.804	4.824.891	-9.044.946	0	51.666.826
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN							
	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	924.732.508	206.938.000	67.441.122	-	-	1.199.111.630
	Projectontwikkelingen	-	-	-	12.272.687	-	12.272.687
	Vastgoedbeleggingen						1.211.384.317
	Activa bestemd voor verkoop	4.070.000	0	0	-	-	4.070.000
	Andere activa	-	-	-	457.254.773	-	457.254.773
	Totaal activa						1.672.709.090
	SECTORALE AFSCHRIJVINGEN	0	-568.911	0	-228.814	0	-797.725
SECTORALE INVESTERINGEN							
	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	39.650.000	0	0	-	-	39.650.000
	Projectontwikkelingen	-	-	-	0	-	0
	Vastgoedbeleggingen		39.650.000	0	0	0	39.650.000
	VASTGOEDBELEGGINGEN IN AANSCHAFFINGSWAARDE	811.580.724	178.414.100	68.725.625	-	-	1.058.720.449
	VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	13.963.150	2.474.374	277.352	-4.018.838	0	12.696.038
	VERZEKERDE WAARDE	800.524.783	189.404.746	86.397.196	-	-	1.076.326.725

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

Toelichting 4: Huurinkomsten

	2019	2018
Huur	66.186.542	65.729.028
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurskortingen	0	-2.521
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	40.050	79.969
TOTAAL	66.226.592	65.806.476

Alle verhuringen van gebouwen zijn operationele leases.

De stijging van de huurinkomsten vloeit voort uit de groei van de portefeuille tijdens het boekjaar 2018/2019.

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

- Commerciële en kantoorhuurcontracten: opzegging bij de volgende opzeggingsmogelijkheid, gemiddeld na anderhalf jaar.
- Huurcontracten op lange termijn (rusthuizen): geen inflatie.

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

	2019	2018
Op hoogstens één jaar	67.286.366	59.686.000
Op meer dan één jaar en minder dan vijf jaar	265.539.964	227.899.000
Op meer dan vijf jaar	1.150.460.357	994.564.000
TOTAAL	1.483.286.687	1.282.149.000

Toelichting 5: Met verhuur verbonden kosten

	2019	2018
Te betalen huur op gehuurde activa	-9.403	-28.749
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-24.419	-54.985
TOTAAL	-33.822	-83.734

Toelichting 6: Recuperatie van vastgoedkosten

	2019	2018
Verkregen vergoedingen op huurschade	0	84.379
TOTAAL	0	84.379

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

	2019	2018
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	669.144	1.462.269
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	505.822	538.822
TOTAAL	1.174.966	2.001.091

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

Aedifica heeft geen materiële bedragen ten laste genomen met betrekking tot huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur die een specifieke vermelding vereisen.

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

	2019	2018
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-669.144	-1.462.269
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-505.822	-538.822
TOTAAL	-1.174.966	-2.001.091

Toelichting 10: Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

	2019	2018
Reiniging	0	-235.324
Energie	0	-175.511
Afschrijving van meubelen	0	-526.322
Personeelskosten	0	-180.778
Andere	-11.893	224.346
TOTAAL	-11.893	-893.589

Toelichting 11: Technische kosten

	2019	2018
Recurrente technische kosten		
Herstellingen	-81.900	-327.458
Verzekeringspremies	-49.686	-109.868
Personeelskosten	-264.374	-582.710
Onderhoud	-7.753	-162.989
Erelonen experts	-25.188	-217.152
TOTAAL	-428.901	-1.400.177

Toelichting 12: Commerciële kosten

	2019	2018
Makelaarscommissies	-726	-313.079
Publiciteit	-177	-128.468
Erelonen van advocaten en juridische kosten	0	-13.980
Andere	0	-82.998
TOTAAL	-903	-538.525

Toelichting 13: Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen

	2019	2018
Kosten	-7.793	-136.230
TOTAAL	-7.793	-136.230

Toelichting 14: Beheerkosten vastgoed

	2019	2018
Externe beheervergoedingen	-340.783	-283.245
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-280.893	-767.415
TOTAAL	-621.676	-1.050.660

Toelichting 15: Andere vastgoedkosten

	2019	2018
Onroerende voorheffing en andere taksen	34.191	-1.121.826
TOTAAL	34.191	-1.121.826

Toelichting 16: Algemene kosten van de Vennootschap

	2019	2018
Advocaten/notarissen	-330.098	-185.630
Auditors	-80.032	-68.569
Vastgoedexperts	-419.878	-612.093
IT	-162.616	-194.723
Verzekeringen	-103.266	-92.050
Public relations, communicatie, marketing, reclame	-293.018	-397.306
Bestuurders en uitvoerend management	-3.327.373	-2.932.659
Personeelskosten	-2.917.561	-2.408.367
Afschrijvingen op andere vaste activa	-506.904	-271.549
Taksen	-883.312	-776.368
Andere	-2.224.933	-1.620.321
TOTAAL	-11.248.991	-9.559.635

Toelichting 17: Andere operationele opbrengsten en kosten

	2019	2018
Vergoedingen bij schadegevallen	0	6.923
Andere	5.976.945	553.423
TOTAAL	5.976.945	560.346

De andere operationele opbrengsten en kosten omvatten niet-recurrerende producten van 5,98 miljoen €. Deze opbrengsten komen enerzijds voort uit fusies (4,6 miljoen €) en anderszijds uit vergoedingen voor het beheer van de dochtervennootschappen van de groep (1,4 miljoen €).

Toelichting 18: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

	2019	2018
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	168.754.049	15.518.491
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	158.170.538	-14.728.213
TOTAAL	10.583.511	790.278

De netto verkopen van de onroerende goederen tijdens het boekjaar 2018/2019 omvatten de verkoop van (i) de hotels, (ii) 75% van de aandelen van Immobe NV en (iii) 22 assistentiewoningen op de site Residentie Poortvelden.

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 en ander resultaat op de portefeuille

Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen:

	2019	2018
Positieve variaties	31.900.296	29.561.161
Negatieve variaties	-16.782.876	-16.865.123
TOTAAL	15.117.420	12.696.038
bestaande uit: vastgoedbeleggingen in exploitatie	22.571.754	16.714.876
projectontwikkelingen	-7.454.334	-4.018.838

Ander resultaat op de portefeuille:

	2019	2018
Ander portefeuilleresultaat (opbrengst uit fusies)	1.165.028	0
Ander portefeuilleresultaat (verandering rechtsvorm van dochterondernemingen)	0	559.427
Waardeverminderingen op deelnemingen	-17.648	-1.615.652
TOTAAL	1.147.380	-1.056.225

Toelichting 21: Financiële opbrengsten

	2019	2018
Geïnde interesten en dividenden		
Interesten	14.754.949	6.515.249
Dividende uitgekeerd door Coham SA	0	198.684
Andere dividenden	15.637.985	10.196.081
Subtotaal	30.392.934	16.910.014
Andere	124.072	527.762
TOTAAL	30.517.006	17.437.776

De andere financiële opbrengsten van 2018/2019 omvatten niet-recurrente opbrengsten van 0,1 miljoen € die het gerealiseerd wisselkoersverschil met de Britse dochterondernemingen vertegenwoordigt.

De andere financiële opbrengsten van 2017/2018 omvatten niet-recurrente opbrengsten van 0,5 miljoen €, die de vergoeding vertegenwoordigt die Aedifica verkreeg naar aanleiding van de inbreng in natura van 7 juni 2018, ter compensatie van de toekenning van het volledige dividendrecht voor het boekjaar 2017/2018 aan de aandelen die die dag werden uitgegeven.

Toelichting 22: Netto-interestkosten

	2019	2018
Nominale interestlasten op leningen	-10.041.566	-7.983.956
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-1.924.435	-2.362.182
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-5.004.399	-3.228.648
Subtotaal	-6.928.834	-5.590.830
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Subtotaal	0	0
Interesten vervat in de kost van de betrokken activa	140.111	163.345
Andere interestkosten	-5.338	-41.806
TOTAAL	-16.835.627	-13.453.247

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

	2019	2018
Bankkosten en andere commissies	-2.259.307	-1.376.777
Andere	-5.188.969	-72.742
TOTAAL	-7.448.276	-1.449.519

De toename in de post 'Andere' wordt verklaard door gerealiseerde en niet-gerealiseerde wisselkoersverschillen.

Toelichting 24: Vennootschapsbelasting

	2019	2018
Resultaat voor belastingen	93.664.826	65.288.274
Resultaat vrijgesteld van belasting dankzij het GVV-regime	-93.664.826	-65.288.274
Belastbaar resultaat in België als gevolg van verworpen uitgaven	293.350	381.880
Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting aan het tarief van 29,58%	-86.773	-129.801
Correctie Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting van vorig boekjaar	-6.981	-57.840
Buitenlandse verschuldigde en verrekenbare belasting	-1.945.749	-1.046.234
Buitenlandse uitgestelde belastingen: herkomsten	726.025	350.039
Buitenlandse uitgestelde belastingen: afwikkelingen	-1.661.971	-1.047.828
Vennootschapsbelasting	-2.975.449	-1.931.664
Exit taks	0	0
TOTAAL BELASTINGEN	-2.975.449	-1.931.664

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 GVV's 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 niet opgenomen in de EPRA Earnings* (zie toelichting 54).

Toelichting 25: Exit taks

De bedragen met betrekking tot de exit taks zijn opgenomen en besproken in toelichting 24.

Toelichting 26: Resultaat per aandeel

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

	2019	2018
Nettoresultaat (in €)	90.689.377	63.356.610
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	19.274.471	17.990.607
Gewone EPS (in €)	4,71	3,52
Verwaterde EPS (in €)	4,71	3,52

De EPRA Earnings* is een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen (zie toelichting 57). Aedifica maakt gebruik van dit begrip om aan de EPRA-aanbevelingen te voldoen en om de operationele en financiële prestaties te volgen. De EPRA Earnings* staat in het geval van Aedifica 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), van de indekkingsinstrumenten en resultaat van de verkoop van vastgoedbeleggingen.

Het wordt als volgt berekend:

	2019	2018
Nettoresultaat	90.689.377	63.356.610
Min: Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-15.117.420	-12.696.038
Min: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (zie toelichting 18)	-10.583.511	-790.278
Min: Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties (zie toelichting 25 en 54)	935.945	697.789
Min: Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva (zie toelichting 47)	3.976.981	1.343.652
Min: Opbrengst uit fusies	-5.787.686	0
Plus : Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA correcties	-4.395.204	0
Min : Verandering rechtsvorm van dochterondernemingen	0	-559.427
Min : Ander portefeuilleresultaat	17.648	1.615.652
EPRA Earnings	59.736.130	52.967.960
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	19.274.471	17.990.607
EPRA Earnings par action (en €)	3,10	2,94

Toelichting 27 : Goodwill

	2019	2018
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	1.856.370	1.856.370
Gecumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen bij het begin van het boekjaar	0	0
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	1.856.370	1.856.370
Wijzigingen tijdens het boekjaar	-1.856.370	0
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	0	1.856.370
<i>bestaande uit: brutowaarde</i>	0	1.856.370
<i>gecumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen</i>	0	0

Overeenkomstig de vereisten van IAS 36 'Bijzondere waardevermindering van activa' heeft de Vennootschap voornamelijk de boekwaarde van de goodwill geanalyseerd.

De initiële goodwill ten bedrage van 1.856 k€ kwam voor uit de verwerving van de onderneming Ixelinvest, eigenaar van het Complex Opperstraat, waar Aedifica gemeubelde appartementen verhuurde. De goodwill gerelateerd aan Ixelinvest is volledig uit de balans verdwenen naar aanleiding van de transfer van het bedrijfstak van appartementen in een aparte vennootschap Immo NV.

De goodwill werd aan een waardetest onderworpen op de dag van de overdracht. Er werd geen waardevermindering geregistreerd.

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.

	2019	2018
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	837.821	645.204
Gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen	-545.433	-424.223
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	292.388	220.981
Toevoegingen: apart verworven elementen	235.855	192.617
Vervreemdingen	-755	
Afschrijvingen	-120.945	-121.210
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	406.543	292.388
<i>bestaande uit: brutowaarde</i>	908.499	837.821
<i>gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen</i>	-501.956	-545.433

De lijn 'Vervreemdingen' betreft materiële vaste activa voor eigen gebruik (voornamelijk meubilair dat gebruikt wordt voor de exploitatie van de gemeubelde appartementen). Vanwege de vervreemding van het bedrijfstak appartementen naar Immo NV loopt die lijn op tot -755€.

Toelichting 29: Vastgoedbeleggingen

	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	TOTAAL
BOEKWAARDE OP 1/07/2017	1.140.638.523	5.034.521	1.145.673.044
Verwervingen	39.650.000	0	39.650.000
Verkoop	-14.728.213	0	-14.728.213
Geactiveerde interestlasten	0	163.345	163.345
Geactiveerde personeelskosten	0	85.299	85.299
Andere geactiveerde kosten	3.252.258	24.222.546	27.474.804
In exploitatie opgenomen	13.214.185	-13.214.185	0
Variatie van de reële waarde (zie toelichting 20)	16.714.876	-4.018.838	12.696.038
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	0	0	0
Activa bestemd voor verkoop	370.000	0	370.000
BOEKWAARDE OP 30/06/2018	1.199.111.630	12.272.687	1.211.384.317
BOEKWAARDE OP 1/07/2018	1.199.111.630	12.272.687	1.211.384.317

Verwervingen	178.081.051	0	178.081.051
Verkoop	-276.541.369	0	-276.541.369
Geactiveerde interestlasten	0	140.111	140.111
Geactiveerde personeelskosten	0	91.582	91.582
Andere geactiveerde kosten	686.934	22.539.060	23.225.994
In exploitatie opgenomen	21.063.741	-21.063.741	0
Variatie van de reële waarde (zie toelichting 20)	22.571.754	-7.454.334	15.117.420
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	0	0	0
Activa bestemd voor verkoop	4.070.000	0	4.070.000
BOEKWAARDE OP 30/06/2019	1.149.043.741	6.525.365	1.155.569.106

De reële waarde wordt ondersteund door marktgegevens en is gebaseerd op een waardering uitgevoerd door onafhankelijke waarderingdeskundigen 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 of in Duitsland.

De portefeuille van vastgoedbeleggingen in exploitatie wordt op 30 juni 2019 gewaardeerd door de onafhankelijke waarderingdeskundigen tegen de reële waarde. De gemiddelde kapitalisatievoet die toegepast wordt op de contractuele huurgelden bedraagt 5,65% (volgens de evaluatiemethodes – 1ste bullet – in sectie 1.11 van de permanente documenten van het jaarlijks financieel verslag 2018/2019). Een stijging van 0,10% van deze kapitalisatievoet zou resulteren in een negatieve variatie van ongeveer 20 miljoen € van de reële waarde op die portefeuille.

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

De acquisities van het boekjaar worden beschreven in het beheersverslag van het jaarlijks financieel verslag.

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 2018/2019 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 1.11 van de permanente documenten van het jaarlijks financieel verslag 2018/2019.

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 waarderingdeskundigen:

Types activa	Reële waarde op 30 juni 2019 (x 1.000 €)	Evaluatiemethode	Niet-waarneembare gegevens	Min	Max	Gewogen gemiddelde
Zorgvastgoed	1.149.043.741	DCF & Kapitalisatie	GHW / m ²	39	197	128
			m ²	531	12.682	6.657
			Inflatie	1,5%	2,0%	1,7%
			Actualisatiegraad	4,3%	7,8%	5,7%
			Kapitalisatiegraad	4,2%	10,0%	5,7%
Projectontwikkelingen	6.525.365	DCF & Kapitalisatie	Resterende duur (jaar)	2	30	21
			GHW / m ²	113	210	158
			m ²	1.618	7.310	3.821
			Inflatie	1,5%	2,0%	1,7%
			Actualisatiegraad	5,4%	7,1%	6,1%
			Kapitalisatiegraad	4,7%	6,5%	5,6%
			Resterende duur (jaar)	15	27	23
Totaal	1.155.569.106					

De verschillende parameters die in de kapitalisatiemethode worden toegepast, kunnen variëren afhankelijk van de locatie van de activa, de kwaliteit van het gebouw, de kwaliteit van de uitbater, de looptijd van de huurovereenkomst, enz. Dat verklaart de significante verschillen tussen de minimum- en maximumbedragen voor die niet-waarneembare gegevens. De kapitalisatiegraad wordt door de waarderingdeskundige bepaald op basis van economische gegevens en benchmarking, en houdt rekening met een risicopremie.

Types activa	Reële waarde op 30 juni 2018 (x 1.000 €)	Evaluatiemethode	Niet-waarneembare gegevens	Min	Max	Gewogen gemiddelde
Zorgvastgoed	928.802.508	DCF	GHW / m ²	66	210	132
			m ²	1.202	12.682	6.676
			Inflatie	1,5%	2,0%	1,7%
			Actualisatiegraad	4,6%	7,6%	5,7%
			Resterende duur (jaar)	3	30	19
Appartementsgebouwen	206.938.000	Kapitalisatie	GHW / m ²	71	163	118
			m ²	275	13.880	5.579
			Kapitalisatiegraad	4,3%	6,3%	5,1%
			Resterende duur (jaar)	19	30	25
Hotels	67.441.121	DCF	GHW / m ²	51	156	130
			m ²	320	11.369	8.010
			Inflatie	1,5%	1,8%	1,5%
			Actualisatiegraad	6,7%	8,6%	6,9%
		Kapitalisatie	GHW / m ²	0	0	0
			Kapitalisatiegraad	0,0%	0,0%	0,0%
			Resterende duur (jaar)	19	28	23
			Resterende duur (jaar)	19	28	23
Projectontwikkelingen	12.272.687	DCF	GHW / m ²	81	210	129
			m ²	1.618	7.310	4.780
			Inflatie	1,5%	1,8%	1,6%
			Actualisatiegraad	5,4%	6,6%	5,8%
			Resterende duur (jaar)	19	28	23
Totaal	1.215.454.316					

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden de gebouwen elk kwartaal aan reële waarde gewaardeerd door zes waarderingsdeskundigen die benoemd zijn door de Vennootschap. Die verslagen zijn gebaseerd op:

- door de Vennootschap aangebrachte informatie zoals de contractuele huurgelden, de huurcontracten, de investeringsbudgetten, enz. Die 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 waarderingsdeskundigen op basis van hun professionele oordeel en marktkennis.

De verslagen van de waarderingsdeskundigen worden nagekeken door de Senior Valuation & Asset Manager, de Group Controller en de effectieve leiders van de Vennootschap. Dat omvat een nazicht van de variaties in de reële waarde sinds de vorige balans. Wanneer de effectieve leiders van mening zijn dat de verslagen van de waarderingsdeskundigen coherent zijn, worden ze voorgelegd aan het auditcomité. Na gunstig advies van het auditcomité worden die 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

Die 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 worden tevens beschreven in sectie 4.2 van het vastgoedverslag van het jaarlijks financieel verslag 2018/2019.

Toelichting 31: Andere materiële vaste activa

	2019	2018
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	8.113.973	6.544.373
Gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen bij het begin van het boekjaar	-5.579.464	-4.932.979
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	2.534.509	1.611.394
Toevoegingen	318.167	1.569.600
Vervreemdingen	-1.191.086	0
Afschrijvingen	-381.459	-646.485
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	1.280.132	2.534.509
bestaande uit: brutowaarde	2.168.693	8.113.973
gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen	-888.561	-5.579.464

De lijn 'Vervreemdingen' betreft materiële vaste activa voor eigen gebruik (voornamelijk meubilair dat gebruikt wordt voor de exploitatie van de gemeubelde appartementen). Vanwege de vervreemding van het bedrijfstak appartementen naar Immobe NV loopt die lijn op tot 1.191 k€.

Toelichting 32: Financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen

	2019	2018
Leningen en vorderingen		
Borgstellingen	0	0
Andere langlopende vorderingen	652.514.523	192.659.421
Activa bestemd voor verkoop		
Deelnemingen in verbonden ondernemingen (zie toelichting 51)	0	0
Activa aan reële waarde via resultaat		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	116.604	1.692.006
Andere		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	0	0
Andere		
Deelnemingen in verbonden ondernemingen (zie toelichting 51)	430.179.135	234.953.439
TOTAAL VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA	1.082.810.262	429.304.866
Verplichtingen aan reële waarde via resultaat		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	-26.498.305	-21.876.992
Andere	0	0
Andere langlopende financiële verplichtingen		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	-20.926.183	-11.332.822
TOTAAL VAN DE ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	-47.424.488	-33.209.814

De andere langlopende vorderingen (die deel uitmaken van de categorie 'geamortiseerde kostprijs' volgens IFRS 9) produceren interesten en zullen in de volgende boekjaren gerecupereerd worden of geëlimineerd zullen worden voor intercompany saldos.

De activa en verplichtingen aan reële waarde via resultaat bestaan voornamelijk uit indekkingsinstrumenten waarop hedge accounting (volgens IFRS 9) niet toegepast is. Ze vertegenwoordigen economische indekkingen tegen risico's met betrekking tot interestvoeten. De intereststromen en de variaties van de reële waarde van alle indekkingen worden vermeld in toelichting 22 en 47.

Toelichting 33: Indekkingsinstrumenten

Aedifica gaat bijna al haar financiële schulden aan tegen een variabele rentevoet en kan daardoor, in voorkomend geval, profiteren van lage rentevoeten. Om het risico van stijgende rentevoeten in te dekken, 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').

1. Algemeen kader

1.1 Beheer van het risico op stijgende rentevoeten

Alle indekkingen ('interest rate swaps' of 'IRS', caps en collars) hebben betrekking op bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. Op vroeger onderhandelde derivaten wordt hedge accounting toegepast die aan de criteria voor de toepassing van hedge accounting voldoet. In overeenstemming met wat gebruikelijk is in de sector, heeft Aedifica ervoor gekozen om geen hedge accounting meer toe te passen op derivaten die recent onderhandeld werden, zelfs niet wanneer ze aan die strikte criteria voldoen. Hedge accounting wordt ook niet toegepast op vroeger onderhandelde derivaten die niet aan die criteria voldoen. Al die derivaten, ongeacht de methode waarmee ze geboekt worden, vormen een economische indekking tegen het risico op stijgende 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. De tabellen hierna geven een overzicht van de indekkingen.

INSTRUMENT Overzicht op 30 juni 2018	Referentiebedragen	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Indekkingsboekhouding (ja/nee)	Rentevoet (in %)	Reële waarde
IRS*	9.788.784	1/04/2011	3	32	Oui	4,89	-5.080.795
IRS*	24.829.167	31/07/2014	3	29	Non	4,39	-9.618.967
IRS	15.000.000	1/07/2018	3	7	Non	3,28	-2.979.512
IRS	12.000.000	1/07/2018	3	7	Non	3,25	-2.358.254
IRS	8.000.000	1/07/2018	3	7	Non	3,35	-1.625.697
IRS	25.000.000	3/04/2017	3	8	Non	1,99	-2.566.381
IRS	25.000.000	2/11/2016	3	6	Oui	1,30	-1.278.423
IRS	25.000.000	2/11/2016	3	6	Oui	1,68	-1.672.263
Cap	50.000.000	1/10/2015	3	3	Non	0,50	0
Cap	50.000.000	1/10/2015	3	4	Non	0,35	3.016
IRS	25.000.000	2/11/2016	3	6	Oui	1,87	-1.875.175
IRS	25.000.000	3/10/2016	3	5	Non	2,88	-2.728.182
Cap	50.000.000	1/07/2016	3	4	Non	0,50	2.045
Cap	100.000.000	1/11/2017	3	2	Non	0,50	2.024
Cap	50.000.000	1/07/2017	3	4	Non	0,50	39.359
Cap	50.000.000	1/11/2016	3	5	Non	0,50	202.583
Cap	50.000.000	1/01/2019	3	2	Non	0,35	51.720
Cap	50.000.000	1/11/2019	3	2	Non	0,50	201.571
Cap	50.000.000	1/11/2017	3	4	Non	0,25	276.573
IRS	75.000.000	2/01/2020	3	2	Oui	0,33	-243.023
IRS	50.000.000	1/01/2021	3	3	Oui	0,80	-266.294
IRS	50.000.000	1/01/2021	3	2	Oui	0,64	-155.439
IRS	50.000.000	1/11/2019	3	3	Oui	0,39	-176.108
IRS	50.000.000	1/11/2019	3	5	Oui	0,78	-577.674
IRS	50.000.000	3/01/2022	3	1	Oui	0,65	-7.630
IRS	50.000.000	3/01/2022	3	2	Oui	0,73	31.040
CAP	50.000.000	1/11/2017	3	2	Non	0,00	25.417
CAP	50.000.000	1/11/2017	3	2	Non	0,00	25.417
CAP	100.000.000	1/04/2019	3	2	Non	0,25	192.212
CAP	100.000.000	1/01/2019	3	2	Non	0,00	215.630
CAP	100.000.000	1/01/2019	3	3	Non	0,00	423.396
TOTAAL	1.469.617.951						-31.517.808

° 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 2019	Referentiebedragen	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Indekkingsboekhouding (ja/nee)	Rentevoet (in %)	Reële waarde
IRS	25.000.000	2/11/2016	3	6	Oui	1,30	-1.356.554
IRS	75.000.000	2/01/2020	3	2	Oui	0,33	-1.207.025
IRS	50.000.000	1/01/2021	3	3	Oui	0,80	-1.652.941
IRS	50.000.000	3/01/2022	3	2	Oui	0,73	-960.997
IRS	25.000.000	2/05/2019	3	6	Oui	1,10	-2.054.209
IRS	50.000.000	1/02/2022	3	2	Non	0,34	-552.697
IRS	25.000.000	1/07/2019	3	6	Non	1,69	-2.937.109
IRS	50.000.000	1/01/2021	3	2	Oui	0,64	-1.036.106
IRS*	9.581.805	1/04/2011	3	32	Oui	4,89	-6.043.966
IRS	25.000.000	2/05/2019	3	6	Oui	1,19	-2.202.649
IRS	15.000.000	1/07/2018	3	7	Non	3,28	-3.237.252
IRS	8.000.000	1/07/2018	3	7	Non	3,35	-1.758.497
IRS	12.000.000	1/07/2018	3	7	Non	3,25	-2.567.674
IRS	50.000.000	1/02/2022	3	3	Non	0,46	-870.825
IRS*	23.845.833	31/07/2014	3	29	Non	4,39	-11.505.247
IRS	25.000.000	3/04/2017	3	8	Non	1,99	-3.069.006
IRS	50.000.000	1/11/2019	3	5	Oui	0,78	-2.694.058
IRS	50.000.000	3/01/2022	3	1	Oui	0,65	-486.403
IRS	50.000.000	1/11/2019	3	3	Oui	0,39	-1.231.274
CAP	50.000.000	1/05/2020	3	2	Non	0,00	38.485
CAP	50.000.000	1/10/2015	3	4	Non	0,35	1
CAP	50.000.000	1/11/2017	3	2	Non	0,00	633
CAP	50.000.000	1/07/2017	3	4	Non	0,50	1.296
CAP	50.000.000	1/01/2019	3	2	Non	0,35	1.760
CAP	50.000.000	1/11/2016	3	5	Non	0,50	7.200
CAP	50.000.000	1/11/2019	3	2	Non	0,50	7.200
CAP	50.000.000	1/11/2017	3	4	Non	0,25	13.687
CAP	50.000.000	1/11/2017	3	2	Non	0,00	633
CAP	100.000.000	1/04/2019	3	2	Non	0,25	7.210
CAP	100.000.000	1/01/2019	3	2	Non	0,00	9.050
CAP	100.000.000	1/01/2019	3	2	Non	0,00	21.753
CAP	50.000.000	4/05/2020	3	1	Non	0,00	7.694
TOTAAL	1.468.427.638						-47.307.884

° 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 1.468 miljoen € dat in de tabel hierboven vermeld is, wordt als volgt verdeeld:

- lopende instrumenten: 168 miljoen €;
- lopende en 'out of the money' instrumenten (caps): 450 miljoen €;
- instrumenten met uitgestelde inwerkingtreding: 850 miljoen €.

De som van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de tabel hierboven (-47.308 k€) wordt als volgt opgesplitst: 117 k€ wordt op lijn I.E. van de actiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld (zie toelichting 32) en 47.424 k€ wordt op lijn I.C.a. van de passiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld. Rekening houdend met de boekwaarde van de betaalde premies op de caps (2.808 k€) bedraagt het effect van de variaties in reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten op het eigen vermogen van de Vennootschap -50.116 k€.

1.2 Beheer van het risico op wisselkoersschommelingen

Alle indekkingen (termijncontracten voor de aankoop van valuta) hebben betrekking op bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. De indekkingsinstrumenten zijn derivaten waarop Aedifica niet systematisch hedge accounting toepast en die een economische dekking vormen tegen het risico op wisselkoersschommelingen. Alle indekkingen zijn afgesloten in het kader van het in toelichting 44 beschreven financiële risicobeheer. Op 30 juni 2019 waren er geen open derivaten om het risico op wisselkoersschommelingen af te dekken, omdat die derivaten op een periodieke en in de tijd beperkte basis worden aangegaan.

2. Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is

	2019	2018
Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		
Bij het begin van het boekjaar	-11.290.294	-16.418.339
Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (niet-vervallen interesten)	-11.611.074	-3.550.641
Transfers naar resultatenrekening van vervallen interesten uit indekkingsinstrumenten	1.979.347	2.702.661
Transfers naar reserverekening m.b.t. beëindigde dekkingen	0	5.976.025
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-20.922.021	-11.290.294

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 2019 en 31 juli 2043.

Op balansdatum bevat het eigen vermogen het effectieve deel (volgens IFRS 9) van de variatie van de reële waarde (-9.620 k€) van de financiële instrumenten die overeenstemmen met de derivaten waarvoor hedge accounting mag worden toegepast, en het niet-effectieve deel van het boekjaar 2017/2018 (verlies van 11 k€) dat in 2017/2018 door een beslissing van de gewone algemene vergadering van oktober 2018 hieraan toegewezen werd. Die derivaten zijn van 'niveau 2', volgens IFRS 13p81. Het niet-effectieve deel (volgens IFRS 9) bedraagt -4 k€ op 30 juni 2019.

3. Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is

Het financieel resultaat bevat een verlies van 5.053 k€ (30 juni 2018: een verlies van 502 k€) die de variatie voorstelt van de reële waarde van de derivaten waarvoor hedge accounting (volgens IFRS 9, zoals vermeld in het algemeen kader hierboven) niet van toepassing is, evenals de niet-lineaire afschrijving van de reële waarde van de beëindigde derivaten te rekenen vanaf hun datum van beëindiging ten bedrage van 1.107 k€ (30 juni 2018: 831 k€) (zie toelichting 47). Laatstgenoemde werd overgedragen naar de rubriek 'II. H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting' van het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten. Die derivaten zijn derivaten van 'niveau 2', volgens IFRS 13p81. Het financieel resultaat bevat ook de afschrijving van de premies die betaald werden bij de intekening op de caps ten bedrage van 1.375 k€ (30 juni 2018: 821 k€) en het saldo van een termijncontract ten bedrage van 2.188 k€.

4. Gevoeligheid

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is onderhevig aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Die evolutie verklaart deels de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten tussen 1 juli 2018 en 30 juni 2019. Dat leidde tot een verlies van 6.165 k€, geboekt in resultatenrekening, en tot een verlies van 8.513 k€, geboekt in het eigen vermogen.

Een verandering van de rentecurve zou een invloed hebben op de reële waarde van de instrumenten waarop overeenkomstig IFRS 9 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 2.832 k€ (1.389 k€ op 30 juni 2018) op het eigen vermogen. Een vermindering van 10 basispunten zou een negatieve impact hebben voor ongeveer 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 die derivaten bevatten een optie, waarvan de reële waarde evolueert op een asymmetrische en niet-lineaire wijze die ook afhankelijk kan zijn 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 1.192 k€ (517 k€ op 30 juni 2018) op de resultatenrekening. Een vermindering van 10 basispunten van de rentevoeten zou een negatieve impact van gelijkaardige grootte hebben op de resultatenrekening.

Toelichting 34: Handelsvorderingen

	2019	2018
Netto handelsvorderingen	7.668.191	4.817.959

De inning van de handelsvorderingen is gepland binnen de twaalf 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 bankgaranties (2019: 26,9 miljoen €; 2018: 28,2 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:

	2019	2018
Vervallen op minder dan 90 dagen	711.092,95	466.668
Vervallen op meer dan 90 dagen	52.654,30	230.511
Subtotaal	763.747,25	697.180
Niet-vervallen	6.945.482,59	4.230.943
Waardeverminderingen	-41.038,84	-110.164
BOEKWAARDE	7.668.191,00	4.817.959

De waardeverminderingen zijn op volgende wijze geëvolueerd:

	2019	2018
Bij het begin van het boekjaar	-110.164	-83.376
Toevoegingen	-29.726	-76.099
Bestedingen	0	31.159
Terugnages	5.306	18.153
Fusies / Overdrachten	93.544	0
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-41.039	-110.164

Toelichting 35: Belastingvorderingen en andere vlottende activa

	2019	2018
Belastingen	27.080	96.220
Vordering op dochtermaatschappijen	19.805.823	12.262.781
Andere	55.569	259.926
TOTAAL	19.888.472	12.618.927

De belastingvorderingen hebben betrekking op voorafbetalingen.

Toelichting 36: Kas en kasequivalenten

	2019	2018
Korte termijnbeleggingen	0	0
Liquide middelen	8.676.606	5.349.576
TOTAAL	8.676.606	5.349.576

Kas en kasequivalenten zijn activa die interesten opbrengen tegen verschillende rentevoeten. De bedragen op 30 juni 2019 en op 30 juni 2018 waren direct opvraagbare deposito's. Gedurende het boekjaar waren er kortetermijnbeleggingen, voornamelijk voor periodes van één week tot één maand.

Toelichting 37: Overlopende rekeningen

	2019	2018
Niet-vervallen vastgoedopbrengsten	197.413	89.723
Vooraf betaalde vastgoedkosten	837.994	360.256
Andere	0	30.199
TOTAAL	1.035.407	480.178

De toename in vooraf betaalde kosten is onder andere te wijten aan de timing van financiële opbrengsten gerelateerd aan de thesauriebewijzenprogramma.

Toelichting 38: Eigen vermogen

Aedifica heeft drie kapitaalverhogingen uitgevoerd tijdens het boekjaar 2018/2019:

- 20 november 2018: kapitaalverhoging van ca. 17 miljoen € (uitgiftepremie inbegrepen) uitgevoerd door middel van de uitgifte van 240.597 nieuwe aandelen naar aanleiding van het keuzedividend voor het boekjaar 2017/2018.
- 7 mei 2019: kapitaalverhoging van ca. 418 miljoen € (uitgiftepremie inbegrepen) uitgevoerd door middel van de uitgifte van 6.147.142 nieuwe aandelen naar aanleiding van een kapitaalverhoging in geld.
- 20 juni 2019: kapitaalverhoging van ca. 1 miljoen € (uitgiftepremie inbegrepen) uitgevoerd door middel van een inbreng in natura die de acquisitie van het woonzorgcentrum Bremdael in Herentals (België) en van het opstalrecht op het terrein waarop het gebouw gelegen is, mogelijk heeft gemaakt.

Het kapitaal is op de volgende manier geëvolueerd sinds het begin van het boekjaar:

	Aantal aandelen	Bedrag (x 1.000 €)
Situatie bij het begin van het vorige boekjaar	17.975.820	474.342.052
Kapitaalverhoging van 7 juni 2018	225.009	5.937.489
Situatie op het einde van het vorige boekjaar	18.200.829	480.279.541
Kapitaalverhoging van 20 november 2018	240.597	6.348.822
Kapitaalverhoging van 7 mei 2019	6.147.142	162.209.454
Kapitaalverhoging van 20 juni 2019	12.590	332.222
Situatie op het einde van het boekjaar	24.601.158	649.170.039

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).

Op 30 juni 2019 bezit geen enkele aandeelhouder van Aedifica meer dan 5% van het kapitaal. De free float bedraagt dus 100% (toestand op 30 juni 2019, op basis van het aantal aandelen in handen van de betrokken aandeelhouders op 28 juni 2019 – zie ook sectie 3 van het hoofdstuk 'Aedifica op de beurs'). De kennisgevingen in het kader van de transparantiewetgeving en de controleketens zijn beschikbaar op de website. Na de afsluiting van het boekjaar 2018/2019 heeft Aedifica op 5 juli 2019 een transparantiekennisgeving ontvangen naar aanleiding van de overschrijding van de drempel van 5% van de stemrechten in Aedifica NV door BlackRock, Inc, dat nu 5,00% van de stemrechten bezit (op basis van het aantal aandelen in handen van de betrokken aandeelhouders op 5 juli 2019). Op de afsluitingsdatum van dit verslag heeft Aedifica geen enkele transparantiekennisgeving ontvangen die de situatie op 5 juli 2019 zou wijzigen. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float 100%.

Alle 24.601.158 aandelen die waren uitgegeven op 30 juni 2019, zijn genoteerd op Euronext Brussels (gereguleerde markt).

De kapitaalverhogingen worden beschreven in de 'permanente documenten' van het jaarlijks financieel verslag 2018/2019. Alle geplaatste aandelen zijn volledig volgestort en zonder nominale waarde. De aandelen zijn nominatief of gedematerialiseerd en elk aandeel verleent één stemrecht.

Aedifica NV bezit geen eigen aandelen.

Het is de raad van bestuur toegestaan om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen ten belope van een maximumbedrag van

- 1) 374.000.000 € indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging is, waarbij voorzien wordt in de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, en
- 2) 74.800.000 € voor alle andere vormen van kapitaalverhoging,

met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal nooit verhoogd zal kunnen worden boven het maximumbedrag van 374.000.000 € 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 is aan de raad van bestuur 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 28 oktober 2016. 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. Die kapitaalverhogingen kunnen eveneens verwezenlijkt worden door de uitgifte van converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten.

Op 30 juni 2019 bedraagt het saldo van het toegestaan kapitaal

- 1) 116.922.135,53 € indien de te realiseren kapitaalverhoging voorziet in de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap,
- 2) 60.441.140,21 € voor elke andere vorm van kapitaalverhoging.

Van het maximumbedrag van het toegestaan kapitaal (374.000.000 €) is nog 102.563.275,74 € beschikbaar om het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap te verhogen.

De raad van bestuur heeft de uitkering van een brutodividend van 2,80 € per aandeel voorgesteld, hetzij een totaal dividend van 54.223 k€, te verdelen over twee coupons (coupon nr. 21: 43.891k €; coupon nr. 22: 10.332k €).

Rekening houdend met het koninklijk besluit van 13 juli 2014 bedragen op 30 juni 2019 de beschikbare (statutaire) reserves die berekend zijn in overeenstemming met artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen 34.222 k€ na de hierboven voorgestelde dividenduitkering (2018: 24.226 k€). De details van de berekeningen zijn opgenomen in de toelichting van de verkorte statutaire jaarrekening als 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 13 juli 2014 – zie toelichting 52). Die 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

In België financiert Aedifica verschillende pensioenregelingen op basis van vaste bijdragen die open staan voor nieuwe begunstigten. Het betreft pensioenregelingen op basis van kapitalisatie voor alle begunstigten, nl. voor bedienden, directie en de leden van het directiecomité (effectieve leiders). Deze regelingen worden beheerd via groepsverzekeringen die rendementen garanderen. Deze regelingen omvatten geen persoonlijke bijdragen van de begunstigten.

Op 23 oktober 2015 heeft de Belgische regering het voorstel van de 'Groep van 10' betreffende het gewaarborgd rendement op regelingen op basis van vaste bijdragen officieel goedgekeurd; de nieuwe wet dd. 18 december 2015 werd op 24 december 2015 gepubliceerd. Voor de klassieke 'tak 21' verzekeringscontracten wordt het nieuwe gewaarborgd rendement toegekend op toekomstige bijdragen (van de werknemer en van de werkgever), en dit vanaf 1 januari 2016. Het vorige gewaarborgd rendement (3,25% op de bijdragen van de werknemer en 3,75% op de bijdragen van de werkgever) blijft echter van toepassing op de verworven minimumreserve op 31 december 2015. Het nieuwe gewaarborgd rendement is gebaseerd op de Belgische Staatsobligaties op 10 jaar (OLO 10) met een minimum van 1,75% en een maximum van 3,75%. Op dit ogenblik is het minimum rendement van 1,75% van toepassing sinds 1 januari 2016. Dit zou een passief in de balans van de werkgever kunnen veroorzaken. Deze rendementsverplichting is niet van toepassing op de pensioenregeling voor de leden van het directiecomité met zelfstandig statuut.

Onder deze regelingen bezat Aedifica op 30 juni 2019 geëxternaliseerde activa van 449 k€. Tijdens het boekjaar 2019/2020 zal de verwachte bijdrage voor deze regelingen ongeveer 142 k€ bedragen.

Een actuariële evaluatie waarbij de verplichtingen (benadering Traditional unit credit method (TUC)) in functie van de huidige minimum reserve geprojecteerd worden met het gewaarborgde minimum rendement en geactualiseerd wordt met de actualisatie voet zoals beschreven in IAS19 en waarbij de activa gelijk worden gesteld aan de huidige individuele wiskundige reserves verhoogd met de reserves aanwezig in de financieringsfondsen geeft aanleiding tot een aansprakelijkheid van lager dan 8 k€ op 30 juni 2019.

Vermits de interestvoeten die door de verzekeraars worden gewaarborgd sinds 2013 gedaald zijn tot onder het niveau van 3,25% en vanaf juli 2015 tot onder het niveau van 1,75%, bestaat er een risico van toekomstige onderfinanciering, dat weliswaar beperkt is ten opzichte van de geëxternaliseerde activa.

De ten laste genomen bedragen voor de voordelen op lange termijn toegekend aan de leden van het directiecomité zijn voorgesteld in het remuneratieverslag van het jaarlijks financieel verslag 2018/2019.

Toelichting 40: Financiële schulden

	2019	2018
Langlopende financiële schulden	547.825.734	665.712.897
Bankinstellingen	532.858.417	665.712.897
Andere	14.967.317	0
Kortlopende financiële schulden	271.192.415	20.057.814
Bankinstellingen	171.192.415	20.057.814
Andere	100.000.000	0
TOTAAL	819.018.149	685.770.711

Aedifica beschikt op 30 juni 2019 over bevestigde kredieten (voorgesteld op de lijnen 'kortlopende financiële schulden' en 'langlopende financiële schulden', en die behoren tot de categorie 'financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs' volgens IFRS 9) van 1.366 miljoen €, verleend door zestien kredietverstrekkers waaronder dertien banken (ABN AMRO Bank, Bank für Sozialwirtschaft, Bank Degroof Petercam, Banque Européenne du Crédit Mutuel, Belfius Bank, BNP Paribas Deutschland, BNP Paribas Fortis, Caisse d'Epargne et de Prévoyance Nord France Europe, Deutsche Postbank, ING Belgium, J.P. Morgan Securities, KBC Bank en Triodos Bank), een verzekeringsmaatschappij (Argenta Assuranties), een spaarbank (Argenta Spaarbank) en een coöperatieve bankgroep (Groupe BPCE).

- Aedifica kan 1.155 miljoen € gebruiken volgens haar behoeften op voorwaarde dat de schuldgraad niet hoger is dan 60% en op voorwaarde dat andere convenanten gerespecteerd worden (die in overeenstemming zijn met de algemene marktpraktijken voor zulke kredieten). Elke geldopname gebeurt in € voor een duur van maximaal 12 maanden, tegen een rentevoet met als referentie de geldende Euribor.
- Ter financiering van de acquisitie van de zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk, werd in december 2018 een overbruggingskrediet afgesloten met een looptijd van 12 maanden (bestaande uit twee tranches van 180 miljoen € en 150 miljoen £, respectievelijk geïndexeerd op basis van de Euribor en de LIBOR), dat werd

benut op 31 januari 2019. De tranche in euro werd op 8 mei 2019 terugbetaald met de opbrengst van de kapitaalverhoging. De tranche in Britse pond werd voor een bedrag van 167 miljoen € opgenomen in de kortlopende financiële schulden.

- Aedifica beschikt daarnaast over afschrijfbaar investeringskredieten ten bedrage van 43 miljoen € met vaste rentevoet tussen 1,1% en 6,0%, en ten bedrage van 0,5 miljoen € met variabele rentevoet.

Daarnaast werd het bedrag van het thesauriebewijzenprogramma, dat in juni 2018 werd opgestart, eind juni 2019 verhoogd van 150 miljoen € naar 300 miljoen €. Dat bedrag bestaat uit 225 miljoen € voor thesauriebewijzen met een looptijd van minder dan één jaar (voorheen 100 miljoen €) en 75 miljoen € voor thesauriebewijzen met een looptijd van meer dan één jaar (voorheen 50 miljoen €).

- In het kader van dit programma heeft Aedifica eind december 2018 een private plaatsing voltooid ten bedrage van 15 miljoen € met een looptijd van 10 jaar aan een vaste rentevoet van 2,176%. Dat bedrag wordt vermeld onder de rubriek 'Andere' van de 'Langlopende financiële schulden'.
- Op 30 juni 2019 wordt het kortlopende deel van het thesauriebewijzenprogramma (vermeld onder de rubriek 'Andere' van de 'Kortlopende financiële schulden') gebruikt voor een bedrag van 100 miljoen €. Dat bedrag wordt integraal gedekt door de beschikbare bedragen op de bevestigde langlopende kredietlijnen.

De gemiddelde effectieve rentevoet* (inclusief kredietmarge en het effect van de indekkingsinstrumenten) bedroeg over de loop van het boekjaar 1,89% na activering van tussentijdse interesten (2,1% in 2017/2018) of 1,91% voor activering van tussentijdse interesten (2,1% in 2017/2018). Rekening houdend met de duur van de trekkingen, benadert de boekwaarde van de financiële schulden met variabele rentevoet hun reële waarde (761 miljoen €). De indekkingen van de rentevoeten worden besproken in toelichting 33. De reële waarde van de financiële schulden met vaste rentevoet (58 miljoen €) wordt geschat op 65 miljoen €.

Op 30 juni 2019 heeft de Groep 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 11 van de 25 Duitse gebouwen in hypotheek gegeven. Zij voldoen aan de eisen van artikel 43 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

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

De vervalddata van de financiële schulden bij Aedifica's zestien kredietverstrekkers zien er op 30 juni 2019 als volgt uit:

Financiële schuld (Statutaire) (in miljoen €) ¹	Lijnen	Opname	waarvan thesaurie- bewijzen
2019/2020	267	267	100
2020/2021	26	26	
2021/2022	171	76	
2022/2023	205	75	
2023/2024	225	70	
2024/2025	371	179	
>2025/2026	216	128	15
Totaal op 30 juni 2019	1.481	821	115
Gemiddelde resterende looptijd (in jaren) ²	4,94	5.1	

¹ Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 30 juni 2019.

² Zonder rekening te houden met de kortlopende thesauriebewijzen en het overbruggingskrediet.

Zonder rekening te houden met de kortetermijnfinancieringen (de kortlopende thesauriebewijzen en het overbruggingskrediet), bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden op 30 juni 2019 4,9 jaar.

Toelichting 41: Handelsschulden en andere kortlopende schulden

	2019	2018
Exit taks	500.072	140.890
Andere		
Leveranciers	7.884.996	11.977.359
Huurders	350.709	6.458.112
Belastingen	2.109.046	2.137.276
Bezoldigingen en sociale lasten	1.539.073	1.255.266
Dividenden van de voorbije boekjaren	22.675	22.995
Schulden tegenover dochterondernemingen	3.918.607	2.370.095
TOTAAL	16.325.178	24.361.993

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 IFRS 9, met uitzondering van de belastingen – IAS 12 – en de bezoldigingen en sociale lasten – IAS 19) wordt voorzien binnen de 12 maanden. Hun boekwaarde benadert hun reële waarde.

De afname van de post 'huurders' hield verband met de opening van een tijdelijke lopende rekening met een uitbater, dewelke in de loop van het boekjaar werd terugbetaald.

Toelichting 42: Overlopende rekeningen

	2019	2018
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	186.776	60.857
Gelopen niet-ervallen interesten	2.666.062	1.988.969
Andere niet-ervallen kosten	443.744	742.172
TOTAAL	3.296.582	2.791.998

Toelichting 43: Personeelskosten

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

	2019	2018
Reinigingskosten (zie toelichting 10)	0	-180.778
Technische kosten (zie toelichting 11)	-264.374	-582.710
Commerciële kosten	0	-82.998
Algemene kosten (zie toelichting 16)	-2.917.561	-2.408.367
Beheerkosten vastgoed (zie toelichting 14)	-280.893	-767.415
Geactiveerde kosten	-91.582	-85.299
TOTAAL	-3.554.410	-4.107.568

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

	2019	2018
Totaal exclusief stagiaires en studenten	38	51
Stagiaires	0	0
Studenten	0	1
TOTAAL	38	52

Het aantal personeelsleden is gedaald tengevolge van de transfer van het bedrijfstak van appartementen naar Immo NV. De personeelskosten met betrekking tot Immo NV werden tot eind maart 2019 in de resultatenrekening geboekt.

Toelichting 44: Financieel risicobeheer

Het financiële beleid van Aedifica is erop gericht een permanente toegang tot krediet te verzekeren, de schuldgraad te controleren en het rente- en wisselkoersrisico op te volgen en te minimaliseren. De Groep blijft echter onderworpen aan financieringsrisico's, daarnaast kan een verandering in de rentevoeten of wisselkoersen een negatieve invloed hebben op de activa, de activiteiten, de financiële positie en de vooruitzichten van de Groep.

1. Schuldstructuur

Aedifica's schuldgraad (in de zin van het koninklijk besluit van 13 juli 2014) is vermeld in sectie 3.3 van het beheersverslag. Op 30 juni 2019 bedraagt die 36,7% op statutair niveau. In die sectie wordt ook de bijkomende theoretische schuldcapaciteit van Aedifica vermeld, rekening houdend met de maximaal toegelaten schuldratio voor GVV's (65% van de totale activa) of met de bankconvenanten (60% van de totale activa). De schuldratio wordt elk kwartaal opgevolgd en zijn evolutie wordt geschat tijdens de goedkeuringsprocedure van elk omvangrijk investeringsproject. Wanneer de geconsolideerde schuldgraad meer dan 50% bedraagt, 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 die ratio meer dan 65% zou gaan bedragen (artikel 24 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014). In april 2019 heeft Aedifica zo'n financieel plan bij de FSMA ingediend, nadat de geconsolideerde schuldgraad de drempel van 50% had overschreden. Over dat financieel plan heeft de commissaris een bijzonder verslag opgesteld, waarin hij bevestigde dat hij de opstelling van het plan heeft geverifieerd (met name wat betreft de economische grondslagen ervan) en dat de cijfers uit dat plan overeenstemmen met die van Aedifica's boekhouding. Dat financieel plan beoogde hoofdzakelijk een verlaging van de geconsolideerde schuldgraad door een openbare aanbidding tot inschrijving op nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld. Die kapitaalverhoging werd met succes afgerond op 7 mei 2019 (zie sectie 2.1.4 van het beheersverslag), waardoor de statutaire schuldgraad opnieuw daalde tot 36,7% (op 30 juni 2019), ruim onder de drempel van 50%. De Vennootschap heeft in elk van haar vijf laatste verrichtingsnota's (2010, 2012, 2015, 2017 en 2019) verklaard dat ze op lange termijn een gepaste schuldgraad van ongeveer 50 tot 55 % wil handhaven.

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 ca. 9 miljoen € op 30 juni 2019.

Op 30 juni 2019 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 dat verband zijn, op 30 juni 2019, 11 van de 25 Duitse gebouwen in hypotheek gegeven, met naleving van artikel 43 van de wet van 12 mei 2014 (het totale bedrag dat gedekt is door de hypotheeken mag niet meer bedragen dan 50% van de totale reële waarde en de hypotheek die bepaald vastgoed bezwaart, slaat op maximum 75% van de waarde van dat bezwaard goed). Het valt niet uit te sluiten dat in het kader van bijkomende financiering, bijkomende hypotheeken zouden worden verstrekt.

2. Liquiditeitsrisico

Aedifica heeft een sterke en duurzame relatie met haar financiële instellingen, die een gediversifieerde pool vormen van een jaarlijks toenemend aantal Europese instellingen. De kenmerken van de kredietlijnen van Aedifica zijn beschreven in toelichting 40 van de geconsolideerde jaarrekening in het jaarlijks financieel verslag.

Op 30 juni 2019 heeft Aedifica 744 miljoen € (2018: 742 miljoen €) opgenomen van het totale bedrag van 1.404 miljoen € aan bevestigde bankfinancieringen. Het beschikbare saldo, 660 miljoen €, is voldoende om de kortetermijnbehoeften evenals de bestaande projecten tot het einde van het boekjaar 2019/2020 te financieren. In het financieel plan voor het boekjaar 2019/2020 werden totale netto-investeringen opgenomen ten bedrage van ca. 535 miljoen €. Het betreft voornamelijk betalingen in het kader van de pipeline van ontwikkelingsprojecten (ca.260 miljoen €), betalingen in het kader van de acquisities die werden aangekondigd sinds 1 juli 2019 (60 miljoen €) en bijkomende hypothetische investeringen voor een bedrag van 215 miljoen €.

Aedifica streeft ernaar haar financieringsbronnen nog verder te diversifiëren. Binnen dat kader heeft Aedifica in 2018 een programma voor de uitgifte van thesauriebewijzen met verschillende looptijden opgestart. Het thesauriebewijzenprogramma op korte termijn wordt integraal gedekt door de beschikbare bedragen op de bevestigde langlopende kredietlijnen.

Rekening houdend met het wettelijk statuut van de GVV's en gelet op de aard van de goederen waarin Aedifica investeert, is het risico van niet-hernieuwing van de kredietlijnen op termijn (behalve bij onvoorziene gebeurtenissen) klein, zelfs in een context van verscherping van de kredietcondities. Niettemin is een risico van stijging van de kredietmarges mogelijk na vervaldatum van die kredietlijnen.

Tevens loopt Aedifica een liquiditeitsrisico in geval van opzegging van haar kredietlijnen. De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten worden geannuleerd, herzien, opgezegd of tot een vervroegde terugbetalingsverplichting leiden, mocht zij de verbintenissen (convenanten) niet nakomen die bij de ondertekening van die contracten werden bedongen om bepaalde financiële ratio's in acht te nemen. Die verbintenissen zijn marktconform en vereisen onder andere dat de schuldgraad die gedefinieerd wordt door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 het plafond van 60% niet overschrijdt en dat de EBITDA groter dient te zijn dan tweemaal de netto financiële lasten. Bovendien is de Vennootschap in geval van wijziging van de controle over de

Vennootschap, in geval van niet-nakoming van haar verplichtingen en meer algemeen in geval van in gebreke blijven zoals bedoeld in die contracten, blootgesteld aan het risico van een gedwongen vervroegde terugbetaling. Een geval van in gebreke blijven met betrekking tot één contract kan leiden tot een geval van in gebreke blijven met betrekking tot alle contracten ('cross-default' clausules). Hoewel, volgens de informatie in haar bezit en van de vooruitzichten die op die 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. Bovendien heeft de Vennootschap geen controle over het naleven van bepaalde verbintenissen die tot een vervroegde beëindiging van de kredietovereenkomsten kunnen leiden, zoals in geval van een wijziging van de controle over de Vennootschap.

Op 30 juni 2019 bestaan de niet-verdisconteerde uitgaande kasstromen met betrekking tot kredietlijnen uit 562 miljoen € (de hoofdsom) vervallend binnen het jaar, 133 miljoen € vervallend tussen 1 en 5 jaar en 163 miljoen € vervallend over meer dan 5 jaar, en 5 miljoen € interesten die binnen het jaar vervallen (2018: 500 miljoen € hoofdsom en 6 miljoen € interesten, vervallend binnen het jaar).

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

Op 30 juni 2019	Vervallend binnen het jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend over meer dan vijf jaar	TOTAAL
Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is	-2.432.294	-14.092.371	-3.844.335	-20.369.000
Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is	-3.326.349	-14.314.939	-8.858.276	-26.499.564
Op 30 juni 2018				
Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is	-3.359.357	-10.986.166	-3.414.135	-17.759.658
Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is	-2.121.462	-8.007.858	-7.371.817	-17.501.137

3. Renterisico

Aedifica gaat bijna al haar financiële schulden aan tegen een variabele rentevoet. Daardoor kan zij, desgevallend, profiteren van lage rentevoeten. Om het risico van stijgende rentevoeten in te dekken, voert Aedifica een beleid dat erop gericht is de rentevoeten van minstens 60% van haar financiële schulden (zowel de bestaande als de waarschijnlijke) in te dekken over meerdere jaren. Er wordt op gewezen dat de Vennootschap bepaalde schulden aan vaste rentevoet heeft overgenomen, afkomstig van reeds bestaande investeringskredieten die verbonden waren aan vastgoedvennootschappen die door de Vennootschap verworven of geabsorbeerd werden. Op 30 juni 2019 zijn de bedragen die in euro werden opgenomen op de kredietlijnen met een variabele rentevoet, voor 98% (95% op 30 juni 2018) ingedekt door indekkingsinstrumenten van Aedifica Groep (swaps en caps). Met inbegrip van de kredietlijnen in Britse pond bedraagt het indekkingspercentage 78%.

Dit beleid is gebaseerd 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. Die verhoging kan niet gecompenseerd worden door een stijging van de huurinkomsten via 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.

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 100 basispunten in 2019/2020 ten opzichte van de gemiddelde rentevoet van de vooruitzichten een verhoging van de financieringskosten van ongeveer 5,8 miljoen € (op 30 juni 2020) met zich zou meebrengen. Als er rekening gehouden wordt met de huidige indekkingsinstrumenten, dan zou de stijging van de financieringskosten slechts 1,7 miljoen € bedragen.

Om het renterisico te beheren heeft Aedifica dus voor indekkingen gezorgd (interest rate swaps en caps). Alle indekkingen worden afgesloten met onbesproken tegenpartijen en met betrekking tot bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. De analyse van de indekkingen wordt verstrekt in het beheersverslag en in de geconsolideerde jaarrekening (toelichting 33 van de geconsolideerde jaarrekening in het jaarlijks financieel verslag). De indekkingen kunnen voor lange periodes worden afgesloten: evenwel (en conform de marktpraktijk) bepalen de overeenkomsten die met de betrokken banken gesloten zijn dat sommige gebeurtenissen ertoe kunnen leiden dat de indekkingen stopgezet worden of dat er zekerheden gesteld moeten 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, doordat minimaal 60% van de schulden ingedekt is met interest rate swaps (IRS), die de schulden met variabele rente omzetten in schulden met vaste rente, of met caps. Elke variatie van de rentecurve heeft een invloed op de reële waarde van de indekkingen in het resultaat en/of in het eigen vermogen (post van de balans getiteld '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'). Een sensibiliteitsanalyse wordt gegeven in toelichting 33 van de geconsolideerde jaarrekening in het jaarlijks financieel verslag.

Bepaalde externe gebeurtenissen zouden een verhoging van de kredietmarge ten laste van de Groep kunnen veroorzaken, door toepassing van 'increased costs' clausules die in bancaire overeenkomsten opgenomen werden. Dergelijke clausules laten de kredietverstrekende banken toe om de kostprijs van het verstrekte krediet te verhogen, o.a. indien die banken door hun toezichthoudende autoriteiten onderworpen worden aan strengere solvabiliteits-, liquiditeits- of andere kapitaalvereisten. Er wordt echter op gewezen dat in de loop van de crisissen die sinds 2007 de financiële wereld hebben getroffen, geen enkele bank ooit een van die clausules heeft ingeroepen ten opzichte van de Groep. Dat kan echter niet worden gezien als een garantie voor de toekomst.

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 dat tegenpartijrisico te beperken, doet Aedifica een beroep op verschillende vooraanstaande nationale en Europese banken om de diversificatie van tegenpartijen voor haar financieringen en voor de indekkingsinstrumenten te verzekeren. Daarbij besteedt Aedifica bijzondere aandacht aan de prijs-kwaliteitsverhouding van de geleverde diensten, met dien verstande dat het tegenpartijrisico niet kan worden uitgesloten en dat het falen van één of meer van de tegenpartijen van Aedifica een negatieve impact kan hebben op de activa, de activiteiten, de financiële positie en de vooruitzichten van de Vennootschap.

In overeenstemming met de marktpraktijken bevatten 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, KBC en Banque Européenne du Crédit Mutuel.

5. Wisselkoersrisico

Aedifica heeft deelnemingen, vorderingen en leningen in de eurozone en ook in Britse pond sinds de aankoop van de Britse portefeuille op 1 februari 2019.

Toekomstige wisselkoersschommelingen kunnen de waarde van de vorderingen, leningen en interesten met betrekking tot het de Verenigde Koninkrijk (of de zorgportefeuille in het Verenigd Koninkrijk), uitgedrukt in euro, beïnvloeden. Een wijziging van 0,10 van de GBP-EUR wisselkoers heeft een impact van ca. 32,6 miljoen € op de waarde van de vorderingen in het Verenigd Koninkrijk, van ca. 15,0 miljoen € op de waarde van de Britse leningen en van ca. 0,9 miljoen € op het nettoresultaat van de Vennootschap (0,05 € per share).

De deelnemingen in het Verenigd Koninkrijk zijn niet geherwaardeerd op het de balans van de statutaire jaarrekeningen van Aedifica SA, maar de reële waarde van de deelnemingen in deze Vennootschappen zou voor van ca. 11,8 miljoen € geïmpacteerd worden door voor een wijziging van 0,10 van de GBP-EUR wisselkoers.

De aanschaffingsprijs van de zorgportefeuille in het Verenigd Koninkrijk werd in Britse ponden uitgedrukt. Om het wisselkoersrisico als gevolg van deze overname te beperken, sloot Aedifica termijncontracten waarin de wisselkoers van de euro ten opzichte van het Britse pond werd vastgelegd. Bovendien sloot Aedifica een deel van haar overbruggingskredietovereenkomst af in Britse ponden. Dit deel van de overbruggingsfinanciering in Britse ponden (GBP 150 miljoen) vormt een gedeeltelijke natuurlijke afdekking van wisselkoersschommelingen op de balans en beperkt de impact op de schuld ratio. Het GBP-gedeelte van de overbruggingskredietovereenkomst, dat een looptijd van 12 maanden vanaf 21 december 2018 heeft, zal geherfinancierd worden door middel van een nieuwe langetermijnfinancieringsovereenkomst die eveneens in GBP zal worden aangegaan.

Er wordt een actief afdekkingsbeleid gevoerd om het GBP/EURO-wisselkoersrisico en de invloed ervan op het resultaat van Aedifica te beperken, indien en wanneer dat nodig wordt geacht. Dat afdekkingsbeleid houdt onder andere rekening met de volatiliteit van de wisselkoers die regelmatig wordt opgevolgd en de kosten van de afdekking (die zelf afhankelijk is van verschillende elementen). Een actief afdekkingsbeleid kan het wisselkoersrisico echter niet volledig uitsluiten en de Vennootschap blijft er dus aan blootgesteld. Indien de evolutie van de wisselkoers niet zou worden afgedekt, dan zou de Vennootschap kunnen worden blootgesteld aan lagere huurinkomsten en hogere kosten, wat een negatieve impact zou kunnen hebben op de activa, de activiteiten, de financiële positie en de vooruitzichten van de Vennootschap.

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. Die budgetten en vooruitzichten komen voort uit een computermodel dat draait op basis van hypothesen en dat aan programmerings- of manipulatiefouten blootgesteld 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 openbare GVV, zoals bijvoorbeeld de gelimiteerde schuldratio) en van de contracten (bijvoorbeeld het respecteren van de verbintenissen ten opzichte van de banken), alsook de prestaties van de Vennootschap en het vertrouwen dat ze van de markten geniet, beïnvloeden.

Bovendien kan blijken dat eerdere financiële vooruitzichten niet meer relevant zijn, aangezien de omstandigheden kunnen evolueren. Ook berusten de financiële vooruitzichten op assumpties die mogelijk aan de controle van de Vennootschap ontsnappen.

Toelichting 45: Voorwaardelijke elementen en verplichtingen

1. Verbintenissen

De in dit hoofdstuk vermelde aanschaffingswaarden voldoen aan de eisen van artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (op het ogenblik van het sluiten van het contract).

1.1 Renovatie van woonzorgcentrum Plantijn in Kapellen (België)

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met Armonea heeft Aedifica zich ertoe verbonden bepaalde renovatiewerken aan het woonzorgcentrum te financieren voor een budget van ca. 1 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

1.2 Uitbreiding van woonzorgcentrum Aux Deux Parcs in Jette (België)

Aedifica heeft zich ertoe verbonden de uitbreiding van het woonzorgcentrum te financieren voor een budget van ca. 3 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

1.3 Uitbreiding van woonzorgcentrum Kasteelhof in Dendermonde (België)

Aedifica heeft zich ertoe verbonden de uitbreiding van het woonzorgcentrum, die de bouw van een assistentiewoningencomplex omvat, te financieren voor een budget van ca. 3 miljoen €. De werken zijn in voorbereiding.

1.4 Uitbreiding van woonzorgcentrum 't Hoge in Kortrijk (België)

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de exploitant van woonzorgcentrum 't Hoge (met garantstelling door Senior Living Group) heeft Aedifica zich ertoe verbonden de uitbreiding van het woonzorgcentrum met een nieuw complex van 12 assistentiewoningen te financieren voor een budget van ca. 2 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

1.5 Renovatie van rustoord Seniorenresidenz Laurentiusplatz in Wuppertal-Elberfeld (Duitsland) Aedifica heeft zich ertoe verbonden de renovatie van het rustoord te financieren voor een budget van ca. 1 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

1.6 Uitbreiding van woonzorgcentrum De Duinpieper in Oostende (België)

Aedifica heeft zich ertoe verbonden bepaalde uitbreidings- en renovatiewerken aan het woonzorgcentrum te financieren voor een budget van ca. 2 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

1.7 Verwerving van een woonzorgcentrum in Mechelen (België)

Aedifica heeft een akkoord met het oog op de verwerving (na voltooiing van de bouwwerken) van een nieuw woonzorgcentrum gelegen te Mechelen. De aanschaffingswaarde van dit onroerend goed zal ca. 12 miljoen € bedragen. De bouwwerken zijn in uitvoering.

1.8 Uitbreiding van woonzorgcentrum Uilenspiegel in Genk (België)

Aedifica heeft zich ertoe verbonden de uitbreiding van het woonzorgcentrum, die de bouw van een assistentiewoningencomplex omvat, te financieren voor een budget van ca. 2 miljoen €. De werken zijn in voorbereiding.

1.9 Uitbreiding van woonzorgcentrum Sorgvliet in Linter (België)

Aedifica heeft zich ertoe verbonden de uitbreiding van het woonzorgcentrum, die de bouw van bijkomende kamers en een assistentiewoningencomplex omvat, te financieren voor een budget van ca. 5 miljoen €. De werken zijn in voorbereiding.

1.10 Verwerving van woonzorgcentrum Seniorenzentrum Weimar in Weimar (Duitsland)

Aedifica heeft een overeenkomst gesloten voor de verwerving van een nieuw woonzorgcentrum na voltooiing van de bouwwerken. Het gebouw zal worden uitgebaat door de Azurit-groep. De aanschaffingswaarde bedraagt ca. 16 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

1.11 Uitbreiding van woonzorgcentrum Residentie van de Vrede in Evere (België)

Aedifica heeft zich ertoe verbonden om de uitbreidingswerken aan het woonzorgcentrum in Evere te financieren voor een budget van ca. 2 miljoen €. De werken zijn in voorbereiding.

1.12 Acquisitie van twee zorgvastgoedsites in Tharandt en Rabenau (Duitsland)

Aedifica heeft een overeenkomst gesloten voor de acquisitie van twee zorgvastgoedsites (Seniorenwohnpark Hartha in Tharandt en Seniorenpflegezentrum Zur alten Linde in Rabenau). De gebouwen worden uitgebaat door de EMVIA Living-groep. De totale aankoop prijs bedraagt ca. 18 miljoen €.

1.13 Acquisitie van twee rustoorden in Chemnitz en Leipzig (Duitsland)

Aedifica heeft een overeenkomst gesloten voor de acquisitie van twee rustoorden in exploitatie (Haus Steinbachhof in Chemnitz, uitgebaat door Casa Reha (deel van de Korian-groep), en Seniorenhaus Wiederitzsch in Leipzig, uitgebaat door de Convivo-groep). De totale aankoop prijs bedraagt ca. 23 miljoen €.

1.14 Bouw van een zorgvastgoedsite in Plauen (Duitsland)

Aedifica heeft zich ertoe verbonden om de bouw van een zorgvastgoedsite in Plauen te financieren (Pflegecampus Plauen, die zal worden uitgebaat door de Aspida-groep) voor een budget van ca. 11 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

1.15 Uitbreiding van woonzorgcentrum 't Spelthof in Binkom (België)

Aedifica heeft zich ertoe verbonden bepaalde uitbreidingswerken aan het woonzorgcentrum te financieren voor een budget van ca. 6 miljoen €. De werken zijn in voorbereiding.

1.16 Prijsaanpassing ('earn out')

Bij sommige acquisities is een deel van de aanschaffingsprijs bepaald in functie van een toekomstige en onzekere gebeurtenis, bijvoorbeeld de betaling van een 'earn out' na voltooiing van de bouw van een zorginstelling binnen het door Aedifica toegekende maximumbudget.

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 et 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.

3.2 Zekerheden verkregen naar aanleiding van acquisities

Bij acquisities, inbrengen in natura, fusies en splitsingen bedingt Aedifica marktconforme verklaringen en waarborgen.

4. Overige

4.1 Diverse opties

- Aedifica heeft verschillende voorkeurrechten, aankoopopties en verlengingsopties toegekend aan de erfpachters/huurders van de zorgvastgoedsites. Aedifica beschikt over verschillende voorkeurrechten in het kader van de erfpachtovereenkomsten/huurovereenkomsten die gesloten werden met de uitbaters van de zorgvastgoedsites.
- 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 €)	Rechtspersonenregister	Verwervingsdatum**	Wijze van integratie
VSP NV	Zorgvastgoed	13.531.707	0425.057.859	1/07/2018	Fusie door overneming
VSP Kasterlee BVBA	Zorgvastgoed	18.839.024	0877.687.276	1/07/2018	Fusie door overneming
Het Seniorenhof NV Compagnie Immobilière	Zorgvastgoed	5.073.171	0434.691.543	1/07/2018	Fusie door overneming
Beerzelhof NV	Zorgvastgoed	6.645.000	0475.364.039	1/07/2018	Fusie door overneming
Avorum NV	Zorgvastgoed	13.268.293	0870.199.371	1/07/2018	Fusie door overneming
Coham NV	Zorgvastgoed	16.085.854	0456.236.332	1/07/2018	Fusie door overneming
Residentie Sorgvliet BVBA	Zorgvastgoed	9.931.707	0470.494.639	1/07/2018	Fusie door overneming
WZC Arcadia SPRL	Zorgvastgoed	12.297.561	0554.950.658	1/07/2018	Fusie door overneming
Azurit Seniorenzentrum Sonneberg	Zorgvastgoed	8.900.000	-	29/08/2018	Verwerving van gebouw
Azurit Seniorenzentrum Haus Cordula I	Zorgvastgoed	4.440.000	-	29/08/2018	Verwerving van gebouw
Azurit Seniorenzentrum Haus Cordula II Hansa Pflege-und Betreuungszentrum Dornum	Zorgvastgoed	2.230.000	-	29/08/2018	Verwerving van gebouw
Haus Nobilis	Zorgvastgoed	7.700.000	-	28/09/2018	Verwerving van gebouw
Haus Alba	Zorgvastgoed	3.240.000	-	28/09/2018	Verwerving van gebouw
Haus Concolor	Zorgvastgoed	7.500.000	-	28/09/2018	Verwerving van gebouw
Haus Arche	Zorgvastgoed	790.000	-	28/09/2018	Verwerving van gebouw
Dujofin BVBA	Zorgvastgoed	10.141.464	0446.022.925	1/10/2018	Fusie door overneming
Leopoldspark Seniorenheim J.J. Kaendler	Zorgvastgoed	657.100	-	1/10/2018	Verwerving van gebouw
Kaendler	Zorgvastgoed	4.410.000	-	1/02/2019	Verwerving van gebouw
Pflege-campus Plauen	Zorgvastgoed	1.910.000	-	15/04/2019	Verwerving van gebouw
Rembertus SARA	Zorgvastgoed	4.073.171	-	15/04/2019	Verwerving van gebouw
Seniorenresidenz Rietdijk Bolwerkstraat	Zorgvastgoed	10.800.000	-	13/05/2019	Verwerving van gebouw
Vilvoorde Haus am Jungfernstieg	Zorgvastgoed	230.000	-	27/05/2019	Verwerving van gebouw
Bremdael (land)	Zorgvastgoed	5.700.000	-	29/05/2019	Verwerving van gebouw
		1.087.000		20/06/2019	Verwerving van gebouw
TOTAAL		176.581.052			

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

NAAM	Bedrijfssegment	Verkoops prijs (in miljoen €)	Datum van verkoop
Vastgoedportefeuille van 768 appartementen (266 gemeubelde en 502 niet-gemeubelde) °	Residentiële gebouwen	208.140	01/07/2018
Assistentiewoningen gelegen Jan Hammeneckerlaan 4-4A te 3200 Aarschot (België)	Zorgvastgoed	4	17/12/2018
Hotel Martin's Brugge	Hotels	29	14/06/2019
Klooster Hotel	Hotels	21	14/06/2019
Eburon Hotel	Hotels	5	14/06/2019
Eurotel Hotel	Hotels	2	14/06/2019
Ecu Hotel	Hotels	3	14/06/2019
Carbon Hotel	Hotels	7	14/06/2019
TOTAAL		208.211	

° Aedifica heeft op 1 juli 2018 haar appartementsgebouwen ingebracht in een aparte vennootschap (Immobe NV). De reële waarde van de vastgoedportefeuille, op de datum van de overdracht, vertegenwoordigt 208.140 k €

Toelichting 47: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

	2019	2018
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-4.162	-11.488
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-3.972.819	-1.332.164
Subtotaal	-3.976.981	-1.343.652
Andere	0	0
TOTAAL	-3.976.981	-1.343.652

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 bezoldiging van de voornaamste bedrijfsleiders, daarmee worden de leden van de raad van bestuur en het directiecomité bedoeld (3.327 k€ voor het boekjaar 2018/2019 en 2.933 k€ voor het boekjaar 2017/2018).

	2019	2018
Kortetermijnpersoneelsbeloningen	3.096.334	2.699.812
Vergoedingen na uitdiensttreding	188.449	192.571
Andere langetermijnpersoneelsbeloningen	0	0
Ontslagvergoedingen	0	0
Op aandelen gebaseerde betalingen	42.589	40.275
Totaal	3.327.373	2.932.658

Toelichting 49: Gebeurtenissen na balansdatum

– Voorwaarden vervuld voor de acquisitie van vier zorgvastgoedsites in Duitsland (deelstaat Saksen)

De op 12 december 2018 en 26 februari 2019 aangekondigde acquisities van vier zorgvastgoedsites in de Duitse deelstaat Saksen werden op 8 en 9 juli 2019 voltooid, nadat aan alle gebruikelijke voorwaarden werd voldaan. Het gaat om **Haus Steinbachhof** in Chemnitz, **Seniorenhaus Wiederitzsch** in Leipzig, **Seniorenwohnpark Hartha** in Tharandt en **Seniorenpflegezentrum Zur alten Linde** in Rabenau. De conventionele aanschaffingswaarde van de vier sites bedraagt in totaal ca. 40 miljoen €. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ca. 6%.

– Acquisitie van een te bouwen zorgvastgoedsite in Wurzen (deelstaat Saksen, Duitsland)

Op 21 augustus 2019 heeft Aedifica een overeenkomst gesloten voor de acquisitie van **Seniorenhaus Lessingstrasse**, een te bouwen zorgvastgoedsite in Wurzen. De bouwwerken zijn reeds gestart en zullen naar verwachting eind 2020 afgerond worden. Na oplevering van de werken zal de site een capaciteit hebben van 73 eenheden die bestemd zijn voor senioren met hoge zorgbehoeften. Door enkele specifieke voorwaarden die gekoppeld zijn aan deze transactie, zal de site aan Aedifica's portefeuille worden toegevoegd in de loop van het derde kwartaal van 2021. Op dat moment zal Aedifica de koopprijs betalen en automatisch de eigendom en het genot van de site verwerven. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 7 miljoen €. Voor deze site werd een niet-opzegbare double net langetermijn-overeenkomst van 25 jaar gesloten met Seniorenhaus Lessingstrasse GmbH. Het initiële brutohuurrendement zal ca. 5,5% bedragen.

Toelichting 50: Gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het KB van 13 juli 2014

Het gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het KB van 13 juli 2014 wordt op de volgende wijze berekend, op basis van de statutaire rekeningen:

	2019	2018
Nettoresultaat	90.689.377	63.356.610
Afschrijvingen	506.904	797.725
Waardeverminderingen	24.419	54.985
Andere niet-geldelijke kosten	-1.390.433	4.702.067
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-10.583.511	-790.278
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-15.117.420	-12.696.038
Afrondingsverschil	0	0
Gecorrigeerd resultaat	64.129.336	55.425.071
Noemer [°] (in aandelen)	19.365.386	18.200.829
GE CORRIGEERD RESULTAAT PER AANDEEL [°] (in € per aandeel)	3,31	3,05

[°] 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, Aedifica Invest Brugge NV, Aedifica Asset Management GmbH, Aedifica Project Management GmbH, Schloss Bensberg Management GmbH, Aedifica Residenzen Nord GmbH, Aedifica Luxemburg I SCS, Aedifica Luxemburg II SCS, Aedifica Luxemburg III SCS, Aedifica Luxemburg IV SCS, Aedifica Luxemburg V SCS, Aedifica Luxemburg VI SCS en Aedifica Nederland BV, is het aandeel in het kapitaal onveranderd ten opzichte van dat op 30 juni 2018, met uitzondering van Immo NV waar de participatie werd afgebouwd van 100% naar 25%, en de Belgische dochtervennootschappen (VSP NV, VSP Kasterlee NV, Het Seniorenhof NV, Compagnie Immobilière Beerzelhof NV, Avorum NV, Coham NV, Residentie Sorgvliet BVBA, WZC Arcadia BVBA en Dujofin BVBA), die werden geïntegreerd in Aedifica NV.

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonenregister	Aandeel in het kapitaal (in %)	Aandeel in het kapitaal door de groep (in %)
Aedifica Invest NV°	België	Dochtervennootschap	0879.109.317	99,91	100,00
Aedifica Invest Brugge NV°	België	Dochtervennootschap	0899.665.397	95,00	100,00
Immo NV °°°°°°°°	België	Geassocieerde vennootschap	0697.566.095	24,97	24,97
Aedifica Asset Management GmbH°°	Duitsland	Dochtervennootschap	HRB100562	100,00	100,00
Aedifica Project Management GmbH°°	Duitsland	Dochtervennootschap	HRB111389	100,00	100,00
Schloss Bensberg Management GmbH°°°°°	Duitsland	Dochtervennootschap	HRB47122	100,00	100,00
Aedifica Residenzen Nord GmbH°°	Duitsland	Dochtervennootschap	HRB110850	94,00	94,00
Aedifica Residenzen 1 GmbH °°	Duitsland	Dochtervennootschap	HRB112641	94,00	94,00
Aedifica Residenzen 2 GmbH °°	Duitsland	Dochtervennootschap	HRB115795	94,00	94,00
Aedifica Luxemburg I SCS°°°	Luxemburg	Dochtervennootschap	B128048	94,00	94,00
Aedifica Luxemburg II SCS°°°	Luxemburg	Dochtervennootschap	B139725	94,00	94,00
Aedifica Luxemburg III SCS°°°	Luxemburg	Dochtervennootschap	B143704	94,00	94,00
Aedifica Luxemburg IV SCS°°°	Luxemburg	Dochtervennootschap	B117441	94,03	94,03
Aedifica Luxemburg V SCS°°°	Luxemburg	Dochtervennootschap	B117445	93,98	93,98
Aedifica Luxemburg VI SCS°°°	Luxemburg	Dochtervennootschap	B132154	94,00	94,00
Aedifica Nederland BV°°°°	Nederland	Dochtervennootschap	65422082	100,00	100,00
Aedifica Nederland 2 BV °°°°	Nederland	Dochtervennootschap	75102099	100,00	100,00
Residentie Verlien BVBA °	België	Dochtervennootschap	0835.346.380	99,00	100,00
Residentie van de Vrede NV °	België	Dochtervennootschap	0437.639.056	99,00	100,00
Buitenheide BVBA °	België	Dochtervennootschap	0821.165.673	99,61	100,00
Bremdael Invest CVOA °	België	Dochtervennootschap	0860.743.653	97,59	100,00
Hof van Bremdael NV °	België	Dochtervennootschap	0446.5132.69	99,20	100,00
CHAPP Acquisition Limited °°°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	124667	100,00	100,00
CHAPP Holdings Limited °°°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	109055	100,00	100,00
CHAPP GP Limited °°°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	109054	100,00	100,00
CHAPP Limited Partnership °°°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	1500	100,00	100,00
CHAPP Nominee No. 1 Limited °°°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	109056	100,00	100,00
CHAPP Nominee No. 2 Limited °°°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	111460	100,00	100,00
Patient Properties (Holdings) Limited °°°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	122972	100,00	100,00
Patient Properties (Alexander Court) Limited °°°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123677	100,00	100,00
Patient Properties (Heritage) Limited °°°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123684	100,00	100,00
Patient Properties (Beech Court) Limited °°°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123678	100,00	100,00
Patient Properties (Kings Court) Limited °°°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123698	100,00	100,00
Patient Properties (Green Acres) Limited °°°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123696	100,00	100,00
Patient Properties (Springfields) Limited °°°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123687	100,00	100,00
Patient Properties (Ashwood) Limited °°°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123701	100,00	100,00
Patient Properties (Fountains) Limited °°°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123683	100,00	100,00
Patient Properties (Blenheim) Limited °°°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123679	100,00	100,00
Patient Properties (Chatsworth) Limited °°°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123697	100,00	100,00
Patient Properties (Coplands) Limited °°°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123681	100,00	100,00
Patient Properties (Moorlands) Limited °°°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123695	100,00	100,00
Patient Properties (Knights Court) Limited °°°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123685	100,00	100,00
Patient Properties (Clarendon) Limited °°°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123703	100,00	100,00

Patient Properties (River View) Limited °°°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123686	100,00	100,00
Patient Properties (Coniston) Limited °°°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123702	100,00	100,00
Patient Properties (Ashmead) Limited °°°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123676	100,00	100,00
Patient Properties (Derwent) Limited °°°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123700	100,00	100,00
Patient Properties (Eltandia) Limited °°°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123682	100,00	100,00
Patient Properties (Windmill) Limited °°°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123699	100,00	100,00
Patient Properties (Brook House) Limited °°°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	123680	100,00	100,00
AED Oak Acquisitions (Jersey) Limited °°°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	124286	100,00	100,00
AED Oak Acquisitions (Ottery) Limited °°°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	125192	100,00	100,00
AED Oak 1 Limited °°°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	122233	100,00	100,00
AED Oak 2 Limited °°°°°°	Jersey	Dochtervennootschap	122234	100,00	100,00
AED Maple Holdings Limited °°°°°°	Verenigd Koninkrijk	Dochtervennootschap	10978016	100,00	100,00
Maple Court Nursing Home Limited °°°°°°	Verenigd Koninkrijk	Dochtervennootschap	07295828	100,00	100,00
Quercus (Nursing Homes) Limited °°°°°°	Verenigd Koninkrijk	Dochtervennootschap	03672911	100,00	100,00
Quercus (Nursing Homes No.2) Limited °°°°°°	Verenigd Koninkrijk	Dochtervennootschap	03852950	100,00	100,00
Quercus Homes 2018 Limited °°°°°°	Verenigd Koninkrijk	Dochtervennootschap	11278772	100,00	100,00
Quercus Nursing Homes 2001 (A) Limited °°°°°°	Verenigd Koninkrijk	Dochtervennootschap	04181617	100,00	100,00
Quercus Nursing Homes 2001 (B) Limited °°°°°°	Verenigd Koninkrijk	Dochtervennootschap	04181611	100,00	100,00
Quercus Nursing Homes 2010 (C) Limited °°°°°°	Verenigd Koninkrijk	Dochtervennootschap	07193610	100,00	100,00
Quercus Nursing Homes 2010 (D) Limited °°°°°°	Verenigd Koninkrijk	Dochtervennootschap	07193618	100,00	100,00

° Gevestigd Belliardstraat 40 te 1040 Brussel (België).

°° Gevestigd Mainzer Landstr. 46 te 60325 Frankfurt am Main (Duitsland).

°°° Gevestigd rue Guillaume J. Kroll 7 te 1882 Luxemburg (Luxemburg).

°°°° Gevestigd Herengracht 466 te 1017 CA Amsterdam (Nederland).

°°°°° Gevestigd Im Schloßpark 10 te 51429 Bergisch-Gladbach (Duitsland).

°°°°°° Gevestigd 44 Esplanade te St. Helier, JE4 9WG (Jersey).

°°°°°°° Gevestigd 35 Great St. Helen's te Londen, EC3A 6 AP (Verenigd Koninkrijk).

°°°°°°°° Gevestigd Louizalaan 331 te 1050 Brussel (België)

Toelichting 52: Naleving van verplichtingen van het GVV-statuut

	2019	2018
Statutaire schuldgraad (max. 65%)		
Totaal verplichtingen	890.190.044	749.324.218
Aanpassingen	-54.846.717	-39.191.514
Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014	835.343.327	710.132.704
Totaal activa	2.277.334.719	1.672.709.090
Aanpassingen	-116.604	-1.692.006
Totaal activa volgens het KB van 13 juli 2014	2.277.218.115	1.671.017.084
Schuldgraad (in %)	36,7%	42,5%
STATUTAIRE UITKERINGSRATIO		
Gecorrigeerd statutair resultaat	64.129.336	55.425.071
Voorgesteld dividend	54.223.081	45.502.073
UITKERINGSRATIO (MIN. 80%)	85%	82%

Verbod om meer dan 20% van de activa te beleggen in gebouwen die een enkel activageheel vormen
Zie sectie 1.4 van het hoofdstuk 'Risicofactoren' van het jaarlijks financieel verslag 2018/2019.

Waardering van de gebouwen door waarderingsdeskundigen

De gebouwen van Aedifica worden elk kwartaal gewaardeerd door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen Cushman & Wakefield Belgium NV, Deloitte Consulting & Advisory CVBA, CBRE GmbH, DTZ Zadelhoff VOF, Savills Consultancy BV en Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited.

Toelichting 53: Vergoeding van de commissaris

	2019	2018
Mandaat van de Commissaris (Aedifica NV)	38.791	38.000
Controle-opdrachten voorzien door het Wetboek van Venootschappen (Aedifica NV)	48.980	15.000
Andere controle-opdrachten (comfort letter, enz.) (Aedifica NV)	0	26.066
Belastingadviesopdrachten	0	0
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	237.000	0
TOTAAL	324.771	79.066

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 de gebouwen in kwestie.

De bewegingen van uitgestelde belastingen zien eruit als volgt (zie ook toelichting 24):

	Activa	Passiva
BOEKWAARDE OP 1/07/2017	0	-3.051.340
Herkomsten	0	350.039
Afwikkelingen	0	-1.047.828
Restructurations internes (fusions, changement de forme juridique)	0	559.426
BOEKWAARDE OP 30/06/2018	0	-3.189.702
	Activa	Passiva
BOEKWAARDE OP 1/07/2018	0	-3.189.702
Herkomsten	0	726.025
Afwikkelingen	0	-1.661.969
Restructurations internes (fusions, changement de forme juridique)	0	-1
BOEKWAARDE OP 30/06/2019	0	-4.125.647

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:

€	Categorie	Niveau	2019	2018
Vaste activa				
Financiële vaste activa			1.082.810.383	429.304.987
<i>a. Indekkingsinstrumenten</i>	C	2	116.604	1.692.006
<i>b. Andere</i>	A	2	1.082.693.658	427.612.860
Vlottende activa				
Handelsvorderingen	A	2	7.668.191	4.817.959
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	A	2	19.888.472	12.618.927
Kas en kasequivalenten	A	1	8.676.606	5.349.576
Langlopende verplichtingen				
Langlopende financiële schulden	A	2	-547.825.734	-665.712.897
Andere langlopende financiële verplichtingen			-47.424.488	-33.209.814
<i>a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	C	2	-47.424.488	-33.209.814
<i>b. Andere</i>	A	2	0	0
Kortlopende verplichtingen				
Kortlopende financiële schulden	A	2	-271.192.415	-20.057.814
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	-16.325.178	-24.361.993

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.

De toegelaten indekkingsinstrumenten vallen in categorie C, met uitzondering van de indekkingsinstrumenten die voldoen aan de vereisten van hedge accounting (cfr. IFRS 9) waarbij de variaties in reële waarde via het eigen vermogen geboekt worden.

De categorieën waarvan sprake volgen de classificatie zoals voorgeschreven door IFRS 9:

- Categorie A: Financieel actief of passief (inclusief debiteuren en leningen) gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.
- Categorie B: Actief of passief aangewezen aan reële waarde via het nettoresultaat.
- Categorie C: Actief of passief verplicht gemeten aan reële waarde via het nettoresultaat.

Toelichting 57: Overdracht van een bedrijfstak en deelneming in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures

Op 1 juli 2018, heeft Aedifica de overdracht van de volgende bedrijfstak uitgevoerd:

- overdracht van 100% van de activa en passiva van de appartementsgebouwen-bedrijfstak naar een dochtervennootschap (Immobie NV) die aanvankelijk voor 100% gecontroleerd werd door Aedifica NV.

Dit leidde tot de volgende balansmutaties op statutaire niveau:

	(x 1.000 €)	1/07/2018
Goodwill		-1.856
Immateriële vaste activa		-17
Vastgoedbeleggingen		-208.140
Handelsvorderingen		-690
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		-1.108
Overlopende rekeningen		-141
Kas en kasequivalenten		-109
Langlopende financiële schulden		92.372
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		2.147
Overlopende rekeningen		390
Netto overgedracht activa		-117.152

Aedifica NV heeft achteraf haar deelneming in Immobie NV gradueel verkocht (in twee fases) aan Primonial European Residential Fund:

- Fase 1: verkoop van 50% (min één aandeel) in de loop van het tweede trimester van het boekjaar 2018/2019 (zie het persbericht van 31 oktober 2018 voor meer details).
- Fase 2: verkoop van een bijkomende schijf van 25% (plus twee aandelen) in de loop van het derde trimester van het boekjaar 2018/2019 (zie het persbericht van 27 maart 2019 voor meer details).
- Aedifica NV heeft haar deelneming in Immobie NV geherwaardeerd aan de reële waarde. Dit heeft geleid tot een aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen van 4,6 miljoen na de impact van dividenden.

(x 1.000 €)	2019	2018
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar na overdracht	117.165	0
<i>Fase 1: Verkoop van 50% - 1 aandelen (boekwaarde)</i>	-58.558	0
<i>Fase 2: Verkoop van 25% + 1 aandelen (boekwaarde)</i>	-29.353	0
Boekwaarde na verkoop van Fase 1 en Fase 2	29.254	0
<i>Initiele herwaardering tegen reële waarde</i>	3.542	0
<i>Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures</i>	1.134	0
Boekwaarde op het einde van het boekjaar	33.931	0

Sociale balans

Boekjaar afgesloten op 30 juni 2019

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn: **100** **200**

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	36,4	18,5	17,9
Deeltijds	1002	2,0	0,4	1,6
Totaal in voltijds equivalenten (VTE)	1003	38,1	18,8	19,3
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	58.372	32.491	25.881
Deeltijds	1012	3.135	634	2.501
Totaal	1013	61.507	33.125	28.382
Personeelskosten				
Voltijds	1021	3.364.815	1.695.530	1.669.285
Deeltijds	1022	189.595	95.537	94.058
Totaal	1023	3.554.409	1.791.067	1.763.343
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	300.667	151.506	149.161

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	48,5	22,6	25,9
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren.....	1013	78.405	37.943	40.462
Personeelskosten	1023	4.107.568	1.909.628	2.197.939
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	327.526	152.268	175.257

**WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN
INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER (vervolg)**

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105	35	3	37,5
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	35	3	37,5
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	18	1	18,8
lager onderwijs	1200			
secundair onderwijs.....	1201			
hoger niet-universitair onderwijs.....	1202	4	1	4,8
universitair onderwijs	1203	14		14,0
Vrouwen	121	17	2	18,7
lager onderwijs	1210			
secundair onderwijs.....	1211	1		1,0
hoger niet-universitair onderwijs.....	1212	5	1	5,8
universitair onderwijs	1213	11	1	11,9
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel.....	130			
Bedienden	134	35	3	37,5
Arbeiders	132			
Andere.....	133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen.....	150		
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151		
Kosten voor de onderneming	152		

TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister	205	20		20,0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	11		11,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211	9		9,0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	212			
Vervangingsovereenkomst	213			

UITGETREDEN

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers met een DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	305	32	2	33,6
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	22	2	23,6
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	311	10		10,0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	312			
Vervangingsovereenkomst	313			
Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
Pensioen	340			
Werkloosheid met bedrijfstoeslag	341			
Afdanking	342	2		2,0
Andere reden	343	30	2	31,6
Waar het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming	350			

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801	10	5811	11
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	722	5812	400
Nettokosten voor de onderneming	5803	28.093	5813	15.725
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	28.093	58131	15.725
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen ...	58032		58132	
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033		58133	
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822		5832	
Nettokosten voor de onderneming	5823		5833	
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de onderneming	5843		5853	