

JAAARREKENING¹

1. De jaarlijkse financiële verslagen, de beheersverslagen en de verslagen van de Commissaris over de boekjaren 2011/2012, 2012/2013 en 2013/2014 alsook de verslagen van de deskundigen, de tussentijdse verklaringen en de halfjaarlijkse financiële verslagen (inclusief verslagen van de Commissaris) zijn consulteerbaar op de website van de vennootschap (www.aedifica.be). Ze kunnen verder eveneens, op eenvoudig verzoek, op de maatschappelijke zetel bekomen worden.



INHOUD

1. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2014/2015	125		
1.1 Geconsolideerde resultatenrekening	125		
1.2 Overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	126		
1.3 Geconsolideerde balans	126		
1.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht	128		
1.5 Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen	129		
1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening	131		
Toelichting 1: algemene informatie	131		
Toelichting 2: grondslagen voor financiële verslaggeving	131		
Toelichting 3: operationele segmenten	137		
Toelichting 4: huurinkomsten	140		
Toelichting 5: met verhuur verbonden kosten	140		
Toelichting 6: recuperatie van vastgoedkosten	140		
Toelichting 7: recuperatie van huurschade en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	140		
Toelichting 8: kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	141		
Toelichting 9: huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	141		
Toelichting 10: andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	141		
Toelichting 11: technische kosten	141		
Toelichting 12: commerciële kosten	141		
Toelichting 13: kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	142		
Toelichting 14: beheerkosten vastgoed	142		
Toelichting 15: andere vastgoedkosten	142		
Toelichting 16: algemene kosten van de vennootschap	142		
Toelichting 17: andere operationele opbrengsten en kosten	142		
Toelichting 18: resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	143		
Toelichting 19: resultaat verkoop andere niet-financiële activa	143		
Toelichting 20: variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	143		
Toelichting 21: financiële opbrengsten	143		
Toelichting 22: netto-interestkosten	144		
Toelichting 23: andere financiële kosten	144		
Toelichting 24: vennootschapsbelasting	144		
Toelichting 25: exit taks	145		
Toelichting 26: resultaat per aandeel	145		
Toelichting 27: goodwill	146		
Toelichting 28: immateriële vaste activa	146		
Toelichting 29: vastgoedbeleggingen	147		
Toelichting 30: projectontwikkelingen	149		
Toelichting 31: andere materiële vaste activa	149		
Toelichting 32: financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen	150		
Toelichting 33: indekkingsinstrumenten	150		
Toelichting 34: handelsvorderingen	153		
Toelichting 35: belastingvorderingen en andere vlottende activa	153		
Toelichting 36: kas en kasequivalenten	153		
Toelichting 37: overlopende rekeningen	154		
Toelichting 38: eigen vermogen	154		
Toelichting 39: voorzieningen	155		
Toelichting 40: financiële schulden	155		
Toelichting 41: handelsschulden en andere kortlopende schulden	156		
Toelichting 42: overlopende rekeningen	157		
Toelichting 43: personeelskosten	157		
Toelichting 44: financieel risicobeheer	157		
Toelichting 45: voorwaardelijke elementen en verplichtingen	160		
Toelichting 46: verwervingen en verkopen van vastgoedbeleggingen	163		
Toelichting 47: variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	163		
Toelichting 48: relaties met verbonden partijen	163		
Toelichting 49: gebeurtenissen na balansdatum	164		
Toelichting 50: gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014	164		
Toelichting 51: lijst van dochterondernemingen, geassocieerde ondernemingen en joint ventures	165		
Toelichting 52: naleving van verplichtingen van het GVV-statuut	165		
Toelichting 53: vergoeding van de commissaris	166		
Toelichting 54: uitgestelde belastingen	166		
Toelichting 55: reële waarde	167		
Toelichting 56: verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap	167		
1.7 Verslag van de commissaris	168		
2. VERKORTE STATUTAIRE JAARREKENING 2014/2015	169		
Verkorte statutaire resultatenrekening	169		
Verkort statutair overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	170		
Verkorte statutaire balans	170		
Verkort statutair mutatieoverzicht van het eigen vermogen	172		
Verkorte statutaire resultaatverwerking	174		

1. Geconsolideerde jaarrekening

1.1 Geconsolideerde resultatenrekening

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		Toelichtingen	2015	2014
I.	Huurinkomsten	4	49.903	40.675
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	5	-50	-62
Nettohuurresultaat			49.853	40.613
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	6	32	36
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7	1.811	1.096
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	-1.811	-1.096
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	10	-1.563	-1.510
Vastgoedresultaat			48.322	39.139
IX.	Technische kosten	11	-1.071	-933
X.	Commerciële kosten	12	-492	-549
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	13	-131	-162
XII.	Beheerkosten vastgoed	14	-892	-717
XIII.	Andere vastgoedkosten	15	-1.588	-1.187
Vastgoedkosten			-4.174	-3.548
Operationeel vastgoedresultaat			44.148	35.591
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	16	-5.355	-4.202
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	17	229	32
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille			39.022	31.421
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	18	428	0
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	19	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	20	19.259	3.816
Operationeel resultaat			58.709	35.237
XX.	Financiële opbrengsten	21	478	894
XXI.	Netto-interestkosten	22	-12.833	-11.128
XXII.	Andere financiële kosten	23	-792	-731
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	47	374	-2.990
Financieel resultaat			-12.773	-13.955
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	0
Resultaat voor belastingen			45.936	21.282
XXV.	Vennootschapsbelasting	24	-771	103
XXVI.	Exit taks	25	0	0
Belastingen			-771	103
Nettoresultaat			45.165	21.385
Toerekenbaar aan:				
Minderheidsbelangen			0	0
Aandeelhouders van de groep			45.165	21.385
<hr/>				
Gewoon resultaat per aandeel (€)		26	4,24	2,16
Verwaterd resultaat per aandeel (€)		26	4,24	2,16

1.2 Overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2015	2014
I. Nettoresultaat	45.165	21.385
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	-7.432	-3.736
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IRFS	-181	-2.710
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	0	0
Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	37.552	14.939
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	37.552	14.939

1.3 Geconsolideerde balans

ACTIVA	Toelichtingen	2015	2014
Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)			
I. Vaste activa			
A. Goodwill	27	1.856	1.856
B. Immateriële vaste activa	28	102	21
C. Vastgoedbeleggingen	29	1.003.358	784.980
D. Andere materiële vaste activa	31	1.834	1.911
E. Financiële vaste activa	32	1.397	461
F. Vorderingen financiële leasing		0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	54	110	244
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	0
Totaal vaste activa		1.008.657	789.473
II. Vlottende activa			
A. Activa bestemd voor verkoop	29	1.805	0
B. Financiële vlottende activa		0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0
D. Handelsvorderingen	34	4.352	2.938
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	35	962	495
F. Kas en kasequivalenten	36	3.598	1.156
G. Overlopende rekeningen	37	910	661
Totaal vlottende activa		11.627	5.250
TOTAAL ACTIVA		1.020.284	794.723

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	Toelichtingen	2015	2014
Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)			
EIGEN VERMOGEN	38		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap			
A. Kapitaal		360.633	264.231
B. Uitgiftepremies		151.388	64.729
C. Reserves		41.084	46.730
a. Wettelijke reserve		0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		95.679	91.863
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-25.015	-17.582
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		-19.667	-19.484
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		-18.717	-15.729
h. Reserve voor eigen aandelen		0	-56
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland		244	0
m. Andere reserves		0	0
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren		8.560	7.718
D. Nettoresultaat van het boekjaar		45.165	21.385
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap		598.270	397.075
II. Minderheidsbelangen		0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		598.270	397.075
VERPLICHTINGEN			
I. Langlopende verplichtingen			
A. Voorzieningen	39	0	0
B. Langlopende financiële schulden			
a. Kredietinstellingen	40	340.752	274.955
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	32	39.320	37.774
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten		38.050	37.774
b. Andere		1.270	0
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E. Andere langlopende verplichtingen		0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	54	2.435	0
Totaal langlopende verplichtingen		382.507	312.729
II. Kortlopende verplichtingen			
A. Voorzieningen	39	0	0
B. Kortlopende financiële schulden			
a. Kredietinstellingen	40	25.897	70.945
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden			
a. Exit taks	41	813	615
b. Andere	41	8.484	10.305
E. Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F. Overlopende rekeningen	42	4.313	3.054
Totaal kortlopende verplichtingen		39.507	84.919
TOTAAL VERPLICHTINGEN		422.014	397.648
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1.020.284	794.723

1.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	Toelichtingen	2015	2014
KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN			
Nettoresultaat		45.165	21.385
Minderheidsbelangen		0	0
Belastingen	24	771	-103
Afschrijvingen		670	599
Waardeverminderingen	5	33	43
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van projectontwikkelingen (+/-)	20	-19.259	-3.816
Gerealiseerde nettomeerwaarden	18	-428	0
Financieel resultaat		12.773	13.955
Variaties in handelsvorderingen (+/-)		-1.446	-467
Variaties in belastingvorderingen en andere vlottende activa (+/-)		-467	397
Variaties in overlopende rekeningen (activa) (+/-)		-250	-133
Variaties in handelsschulden en andere kortlopende schulden (behalve exit taks) (+/-)		-2.100	2.773
Variaties in overlopende rekeningen (passiva) (+/-)		1.253	212
Kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten		36.715	34.845
Betaalde belastingen		-141	-70
Nettokasstroom uit de bedrijfsactiviteiten		36.574	34.775
KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN			
Aanschaffingen van immateriële vaste activa		-96	-11
Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen in exploitatie		-66.675	-49.714
Aanschaffingen van materiële vaste activa		-577	-651
Aanschaffingen van projectontwikkelingen		-33.435	-36.727
Verkoop van vastgoedbeleggingen		15.943	0
Nettovariatie van niet-vlottende vorderingen		49	46
Netto-investeringen in overige vaste activa		0	0
Nettokasstroom uit de investeringsactiviteiten		-84.791	-87.057
KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Kapitaalverhoging, na aftrek van de kosten *		149.158	0
Verkoop van eigen aandelen		56	28
Dividend van het voorbije boekjaar		-8.891	-16.211
Nettovariatie van bankkredietlijnen		20.749	98.444
Nettovariatie van de andere leningen		0	0
Netto betaalde financiële lasten		-13.574	-10.802
Terugbetaling van financiële schulden van verworven vennootschappen		-36.258	-10.461
Terugbetaling van behoefte aan bedrijfskapitaal van verworven vennootschappen		-60.581	-8.285
Nettokasstroom uit de financieringsactiviteiten		50.659	52.713
TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE			
Totale kasstroom van de periode		2.442	431
RECONCILIATIE MET DE BALANS			
Kas- en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar		1.156	725
Totale kasstroom van de periode		2.442	431
Kas- en kasequivalenten op het einde van het boekjaar	36	3.598	1.156

* Sommige soorten kapitaalverhogingen (inbrengen in natura, partiële splitsingen) leiden tot geen enkele kasstroom.

1.5 Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

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

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2014	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwerving/ verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat	Afrondings- verschil	2015
Kapitaal	264.231	78.812	17.591	0	0	0	-1	360.633
Uitgiftepremies	64.729	70.580	16.079	0	0	0	0	151.388
Reserves	46.730	0	0	56	-7.613	1.912	-1	41.084
<i>a. Wettelijke reserve</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>b. Reserve voor het saldo van de variëtes in de reële waarde van vastgoed</i>	91.863	0	0	0	0	3.816	0	95.679
<i>c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-17.582	0	0	0	-7.432	0	-1	-25.015
<i>d. Reserve voor het saldo van de variëtes in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-19.484	0	0	0	-181	-1	-1	-19.667
<i>e. Reserve voor het saldo van de variëtes in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-15.729	0	0	0	0	-2.989	1	-18.717
<i>h. Reserve voor eigen aandelen</i>	-56	0	0	56	0	0	0	0
<i>k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland</i>	0	0	0	0	0	244	0	244
<i>m. Andere reserves</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	7.718	0	0	0	0	842	0	8.560
Resultaat van het boekjaar	21.385	0	0	0	45.165	-21.385	0	45.165
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	397.075	149.392	33.670	56	37.552	-19.473	-2	598.270
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	397.075	149.392	33.670	56	37.552	-19.473	-2	598.270

1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

Toelichting 1: Algemene informatie

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

Louizalaan 331-333, B-1050 Brussel (telefoon: +32 (0)2 626 07 70)

Aedifica is een Belgische beursgenoteerde vennootschap die zich als referentiespeler inzake residentieel vastgoed en in het bijzonder de huisvesting voor senioren wil profileren. Aedifica stelt zich tot doel een evenwichtige residentiële vastgoedportefeuille op te bouwen waarbij recurrente inkomsten samengaan met een meerwaardepotentieel. Aedifica laat zich hierbij leiden door belangrijke demografische grondstromen, met name de vergrijzing van de bevolking in West-Europa en de groei van de bevolking in de grote Belgische steden.

Om haar doel te bereiken, heeft Aedifica twee strategische marktsegmenten geïdentificeerd waarin zij haar activiteiten concentreert: de huisvesting voor senioren in West-Europa en de appartementsgebouwen in grote Belgische steden. De door Aedifica gewenste diversificatie is gebaseerd op deze twee strategische assen die de mogelijkheid bieden om haar beleid aan te passen aan de opportuniteiten van de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur. De twee strategische assen zijn nu verdeeld over twee hoofdsegmenten (huisvesting voor senioren, appartementsgebouwen) en een niet-strategische restsegment (hotels en andere types van gebouwen).

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

De geconsolideerde jaarrekening werd voor publicatie door de raad van bestuur op 2 september 2015 goedgekeurd. De aandeelhouders van de vennootschap hebben de mogelijkheid de geconsolideerde jaarrekening na publicatie te wijzigen op de jaarlijkse Algemene Vergadering van de aandeelhouders, die op 23 oktober 2015 zal plaatsvinden.

Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving

Toelichting 2.1: Grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening dekt de periode van 12 maanden afgesloten op 30 juni 2015. 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 2015 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 2015, omdat de door de EU verworpen elementen uit de IAS 39-norm niet relevant zijn voor de groep. De jaarrekening is ook opgesteld in overeenstemming met het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

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

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

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

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

Een samenvatting van de specifieke grondslagen voor de financiële verslaggeving wordt gegeven in toelichting 2.2. De volgende nieuwe normen, nieuwe wijzigingen en nieuwe interpretaties zijn verplicht van toepassing voor de groep sinds 1 juli 2014, maar hadden geen impact op de huidige geconsolideerde jaarrekening:

- Nieuwe IFRS-norm 12 “Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten”;
- Nieuwe IFRS-norm 11 “Gezamenlijke overeenkomsten”;
- Nieuwe IFRS-norm 10 “Geconsolideerde jaarrekening”;
- Wijziging van de IAS-norm 27 “Enkelvoudige jaarrekening”;
- Wijziging van de IAS-norm 28 “Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures”;
- Wijziging van de IAS-norm 32 “Presentatie – Saldering van financiële activa en financiële verplichtingen”;
- Wijziging van de IFRS-norm 10, IFRS-norm 11 en IFRS-norm 12 “Overgangsleiden”;
- Wijziging van de IFRS-norm 10, IFRS-norm 12 en de IAS-norm 27 “Beleggingsentiteiten”;
- Wijziging van de IAS-norm 36 “Informatieverschaffing over de realiseerbare waarde van niet-financiële activa”;
- Wijziging van de IAS-norm 39 “Novatie van derivaten en voortzetting van hedge accounting”;
- Annual Improvements to IFRS 2011-2013 Cycle gepubliceerd in december 2013;
- Annual Improvements to IFRS 2010-2012 Cycle, gepubliceerd in december 2013;
- Wijziging van IAS-norm 19 “Defined Benefit Plans: Employee Contributions”.

De nieuwe IFRIC-interpretatie 21 “Heffingen”, toepasbaar voor de Groep sinds 1 juni 2014 heeft slechts als effect het in resultaat nemen tijdens de periode van een netto niet-recurrente last van 0,4 miljoen € (bijkomende last van 0,2 miljoen € op lijn “VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen”, bijkomende opbrengst van 0,2 miljoen € op lijn “V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen”, bijkomende last van 0,4 miljoen € op lijn “XIII. Andere vastgoedkosten”). Dit is een gevolg van het in de balans opnemen van belastingen die tevoren gespreid waren in tijd (ze werden pro rata temporis in het resultaat opgenomen over het boekjaar) en die voortaan in één keer in de balans worden opgenomen voor het hele kalenderjaar. Vermits het boekjaar van de Venootschap twee kalenderjaren overbrugt, bevat de resultatenrekening 2014/2015 dus uitzonderlijk het netto-effect van 18 maanden aan onroerende belastingen (6 maanden betreffende het kalenderjaar 2014 en 12 maanden betreffende het kalenderjaar 2015).

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 2015 beginnen. Deze wijzigingen die de groep niet vervroegd heeft toegepast, zijn de volgende (situatie op 30 juni 2015):

- Nieuwe IFRS-norm 9 “Financial Instruments” (toepasbaar op 1 juli 2018, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Wijziging van IFRS-norm 11 “Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2016, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Wijziging van IAS-norm 16 en IAS-norm 38 “Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2016, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Wijziging van IAS-norm 16 en IAS-norm 41 “Bearer Plants” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2016, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Nieuwe IFRS-norm 14 “Regulatory Deferral Accounts” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2016, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Nieuwe IFRS-norm 15 “Revenue from Contracts with Customers” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2018, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Wijziging van de IAS-norm 27 “Enkelvoudige jaarrekening” (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2016, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Annual Improvements to IFRS 2012-2014 Cycle gepubliceerd in september 2014 (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2016, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Wijziging van de IFRS-norm 1 “Disclosure Initiative” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2016, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Wijziging van de IFRS-norm 10, IFRS-norm 12 en de IAS-norm 28 “Investment Entities: Applying the Consolidation Exception” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2016, afhankelijk van de goedkeuring door de EU).

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

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

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

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

Consolidatie: principes – dochterondernemingen

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

I.A. Goodwill

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

I.B. Immateriële vaste activa

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

I.C. Vastgoedbeleggingen

1. Oorspronkelijke boeking

1.1. Aanschaffingswaarde

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

1.2. De reële waarde

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

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

Het gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA wordt jaarlijks herzien en indien nodig aangepast per drempel van 0,5%. De vastgoedexperten bevestigen dit gekozen aftrekpercentage in hun periodieke verslagen aan de aandeelhouders. Het bedraagt momenteel 2,5%.

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

1.3. Verwerking van de verschillen bij de opname in portefeuille

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

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

2. Boeking van de werken (latere uitgaven)

De werken aan gebouwen die ten laste zijn van Aedifica, worden boekhoudkundig op twee verschillende manieren verwerkt naargelang van hun aard. De uitgaven voor onderhouds- en herstellingswerken die geen bijkomende functionaliteit toevoegen noch het niveau van comfort in het gebouw verbeteren, worden in de courante kosten van het boekjaar geboekt, dit wil zeggen in mindering van het nettoresultaat uit de gewone bedrijfsvoering. De kosten in verband met 2 soorten werken worden daarentegen geactiveerd:

a) Zware renovaties: deze komen normaal om de 25 à 35 jaar voor en vergen een nagenoeg volledige reconstructie van het gebouw met, meestal, een hergebruik van de bestaande ruwbouw en de toepassing van de modernste bouwtechnieken. Na afloop van een dergelijke zware renovatie, kan het gebouw als nieuw worden beschouwd en wordt het ook zo in de voorstelling van de vastgoedportefeuille opgenomen.

b) Inrichtingswerken: het gaat om occasionele werken die een functionaliteit aan het gebouw toevoegen of het comfortniveau aanzienlijk verbeteren en die een verhoging van de huur, en dus van de geschatte verhuurwaarde, mogelijk maken.

De kosten voor deze werken worden eveneens geactiveerd, omdat en in de mate dat de expert normaal de impact ervan op de waarde van het gebouw erkent. De kosten die kunnen worden geactiveerd, hebben betrekking op de materialen, de aannemingswerken, de technische studies en de erelonen van de architect (tot 30 juni 2006 werden enkel de externe architectkosten geactiveerd; sinds 1 juli 2006 worden de externe en de interne architectkosten geactiveerd). Indien deze waarde afwijkt van de reële waarde, wordt het verschil in de resultatenrekening geboekt (kosten).

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

3. Latere waarderingen of waarderingen bij een effectenoperatie van 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 vastgoeddeskundigen gewaardeerd telkens wanneer Aedifica overgaat tot de uitgifte van aandelen, de opname van de aandelen in de notering aanvraagt of ze anders dan ter beurse 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 vastgoeddeskundigen bevestigen dat de algemene economische situatie en de staat van deze onroerende goederen geen nieuwe waardering vereisen.

3.3. De waardering per kwartaal

Aan het einde van elk van de eerste 3 kwartalen van het boekjaar werkt de vastgoeddeskundige de berekening van de reële waarde bij op basis van de evolutie van de markt en de eigen kenmerken van de betrokken onroerende goederen. Deze actualisering wordt gebouwd per gebouw uitgevoerd en heeft betrekking op het geheel van de portefeuille van de onroerende goederen van Aedifica of, eventueel, van een vastgoedmaatschappij waarover zij de controle heeft.

3.4. Jaarlijkse waardering

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

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

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

3.5. Boeking van de variaties van de reële waarde

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

4. Realisatie van de activa

Bij de realisatie van de vaste activa worden de gerealiseerde meerwaarden in het resultaat van het boekjaar geboekt onder de rubriek "XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen".

5. Vastgoed voor eigen gebruik

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

6. Projectontwikkelingen

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

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. Indien het boekjaar betrekking heeft op minder of meer dan 12 maanden, worden de afschrijvingen pro rata temporis berekend. De restwaarden worden als verwaarloosbaar beschouwd en bijgevolg worden de afschrijvingen tegen 100% van de aanschaffingswaarde doorgevoerd.

Volgende percentages zijn van toepassing:

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

1.E. Financiële vaste activa

1. Indekkingsinstrumenten

Veranderingen in de reële waarde van derivaten die beschouwd worden als een dekking van toekomstige thesauriestromen (verbonden met een specifiek risico afkomstig van opgenomen activa of passiva, een vaste verbintenis, of een operatie die zeer waarschijnlijk zal plaatsvinden) en waarvan de dekking effectief is, worden onmiddellijk geboekt in het eigen vermogen (rubriek « I.C.d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS») en elk niet effectief ingedeekt deel wordt geboekt in de resultatenrekening.

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

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.

1.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.

II.C/D/E. Vorderingen

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

II.G. Overlopende rekeningen in de actiefzijde

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

I.A. en II.A. Voorzieningen

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

II.F. Overlopende rekeningen in de passivazijde

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

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

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

XVI. tot XVIII. Resultaat op de portefeuille

Het is de bedoeling van de rubrieken XVI tot XVIII om alle transacties en boekhoudkundige verrichtingen met betrekking tot de waarde van de portefeuille in de resultatenrekening weer te geven.

- Gerealiseerde meer- en minwaarden: de gerealiseerde meer- en minwaarden worden weergegeven in de rubriek "resultaat verkoop vastgoedbeleggingen".
- Niet-gerealiseerde meer- en minwaarden (waardering tegen de reële waarde): de schommelingen van de reële waarde van de portefeuille zijn volledig opgenomen in de resultatenrekening onder de rubriek "variëaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen".
- Commissies betaald aan vastgoedagenten en andere transactiekosten: de commissies in verband met de verkoop van gebouwen worden afgetrokken van de verkregen prijs ter bepaling van de gerealiseerde meer- of minwaarde die in het resultaat op de portefeuille verschijnt.

Verbintenissen en verhalen

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

Groepsverzekeringen

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

Toelichting 3: Operationele segmenten

Toelichting 3.1: Voor te stellen segmenten

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

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

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

Alle opbrengsten zijn afkomstig van externe klanten die toegewezen zijn aan het land van verblijf (België: 45.008 k€) en in het buitenland (Duitsland: 4.895 k€) van de vennootschap, en alle vaste activa zijn gelegen in België, met uitzondering van 119.800 k€ gelegen in Duitsland. In 2013/2014 waren alle opbrengsten afkomstig van externe klanten die toegewezen waren aan het land van verblijf (België: 39.559 k€) en in het buitenland (Duitsland: 1.116 k€) van de vennootschap, en alle vaste activa waren gelegen in België, met uitzondering van 37.530 k€ gelegen in Duitsland.

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

- de 9 gebouwen die uitgebaat worden door juridische entiteiten gecontroleerd door de groep Orpea, waarvan de huren 13% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2014/2015 voorstellen (16% voor het vorige boekjaar), die voorgesteld worden in het segment van de “huisvesting voor senioren”,
- de 17 gebouwen die uitgebaat worden door juridische entiteiten gecontroleerd door de groep Senior Living Group (dochtervennootschap van de Korian – Medica-groep), waarvan de huren 14% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2014/2015 voorstellen (17% voor het vorige boekjaar), die voorgesteld worden in het segment van de “huisvesting voor senioren”,
- de 11 gebouwen die uitgebaat worden door juridische entiteiten gecontroleerd door de groep Armonia, waarvan de huren 13% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2014/2015 voorstellen (13% voor het vorige boekjaar), die voorgesteld worden in het segment van de “huisvesting voor senioren”.

De vermelde huren vertegenwoordigen de omzet van de vennootschap over het boekjaar en verschillen van de contractuele huurgelden (die de situatie voorstellen op het tijdstip van afsluiting van een boekjaar) op basis waarvan de analyses in het vastgoedverslag van het huidige jaarlijks financieel verslag uitgevoerd zijn (zie met name secties 3.7 en 3.8 van het vastgoedverslag).

Toelichting 3.2: gesegmenteerde informatie

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		2014					TOTAAL
		Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten*	
SECTORAAL RESULTAAT							
I.	Externe huurinkomsten	24.566	12.084	4.132	0	-107	40.675
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-1	-60	0	0	-1	-62
Nettohuurresultaat		24.565	12.024	4.132	0	-108	40.613
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	36	0	0	0	36
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	135	916	45	0	0	1.096
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-135	-916	-45	0	0	-1.096
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	-1.512	2	0	0	-1.510
Vastgoedresultaat		24.565	10.548	4.134	0	-108	39.139
IX.	Technische kosten	-3	-846	-15	-68	-1	-933
X.	Commerciële kosten	0	-546	-3	0	0	-549
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	0	-159	-4	0	1	-162
XII.	Beheerkosten vastgoed	-16	-703	0	0	2	-717
XIII.	Andere vastgoedkosten	0	-1.168	-18	-1	0	-1.187
Vastgoedkosten		-19	-3.422	-40	-69	2	-3.548
Operationeel vastgoedresultaat		24.546	7.126	4.094	-69	-106	35.591
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-1	-50	-2	-4.256	107	-4.202
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	1	60	0	-28	-1	32
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		24.546	7.136	4.092	-4.353	0	31.421
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN							
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		482.401	210.128	73.260	-	-	765.789
Projectontwikkelingen		-	-	-	19.191	-	19.191
Vastgoedbeleggingen							784.980
Activa bestemd voor verkoop		-	-	-	-	-	0
Andere activa		-	-	-	9.743	-	9.743
Totaal activa							794.723
SECTORALE AFSCHRIJVINGEN		0	-516	0	-83	0	-599
SECTORALE INVESTERINGEN							
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		86.010	9.965	0	-	-	95.975
Projectontwikkelingen		-	-	-	0	-	0
Vastgoedbeleggingen		86.010	9.965	0	0	0	95.975
VASTGOEDBELEGGINGEN IN AANSCHAFFINGSWAARDE		441.721	199.288	71.344	-	-	712.353
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN		5.896	-145	-99	-1.836	-	3.816
VERZEKERDE WAARDE		361.884	191.941	77.105	-	-	630.930
BRUTORENDEMENT IN REËLE WAARDE		6,0%	5,8%	6,2%	-	-	5,9%

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

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		2015					TOTAAL
		Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten*	
SECTORAAL RESULTAAT							
I.	Externe huurinkomsten	34.082	11.949	3.986	0	-114	49.903
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-1	-49	0	0	0	-50
	Nettohuurresultaat	34.081	11.900	3.986	0	-114	49.853
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	30	2	0	0	32
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	547	884	145	235	0	1.811
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-547	-884	-145	-235	0	-1.811
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-74	-1.494	5	0	0	-1.563
	Vastgoedresultaat	34.007	10.436	3.993	0	-114	48.322
IX.	Technische kosten	-35	-916	-18	-101	-1	-1.071
X.	Commerciële kosten	0	-492	0	0	0	-492
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	0	-124	-7	0	0	-131
XII.	Beheerkosten vastgoed	-133	-760	0	0	1	-892
XIII.	Andere vastgoedkosten	-11	-1.185	-19	-372	-1	-1.588
	Vastgoedkosten	-179	-3.477	-44	-473	-1	-4.174
	Operationeel vastgoedresultaat	33.828	6.959	3.949	-473	-115	44.148
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-92	-81	0	-5.296	114	-5.355
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	134	66	0	29	0	229
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	33.870	6.944	3.949	-5.740	-1	39.022
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN							
	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	694.467	214.461	72.696	-	-	981.624
	Projectontwikkelingen	-	-	-	21.734	-	21.734
	Vastgoedbeleggingen						1.003.358
	Activa bestemd voor verkoop	1.805	0	0	-	-	1.805
	Andere activa	-	-	-	15.121	-	15.121
	Totaal activa						1.020.284
	SECTORALE AFSCHRIJVINGEN	0	-578	0	-92	0	-670
SECTORALE INVESTERINGEN							
	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	184.871	0	0	-	-	184.871
	Projectontwikkelingen	-	-	-	1.526	-	1.526
	Vastgoedbeleggingen	184.871	0	0	1.526	0	186.397
	VASTGOEDBELEGGINGEN IN AANSCHAFFINGSWAARDE	640.638	201.688	70.978	-	-	913.304
	VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	13.343	1.061	125	4.730	-	19.259
	VERZEKERDE WAARDE	572.643	191.941	77.105	-	-	841.689
	BRUTORENEMENT IN REËLE WAARDE	5,9%	5,4%	6,2%	-	-	5,8%

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

Toelichting 4: Huurinkomsten

(x 1.000 €)	2015	2014
Huur	49.844	40.640
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurkortingen	-23	-24
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	82	59
TOTAAL	49.903	40.675

Alle verhuringen van gebouwen zijn operationele leases.

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

- Residentiële huurcontracten: opzegging van alle contracten op 1 juli 2015 met een gemiddelde opzeggingsvergoeding van anderhalve maand.
- Commerciële en kantoorhuurcontracten: opzegging bij de volgende opzeggingsmogelijkheid, gemiddeld na anderhalf jaar.
- Huurcontracten op lange termijn (rusthuizen, hotels): geen inflatie.

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

(x 1.000 €)	2015	2014
Op hoogstens één jaar	49.573	37.188
Op meer dan één jaar en minder dan vijf jaar	185.327	136.040
Op meer dan vijf jaar	883.244	703.843
TOTAAL	1.118.144	877.071

De huurinkomsten bevatten voorwaardelijke leasebetalingen ten bedrage van 41 k€, zonder vergelijkbaar bedrag op 30 juni 2014.

Toelichting 5: Met verhuur verbonden kosten

(x 1.000 €)	2015	2014
Te betalen huur op gehuurde activa	-17	-19
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-33	-43
TOTAAL	-50	-62

Toelichting 6: Recuperatie van vastgoedkosten

(x 1.000 €)	2015	2014
Verkregen vergoedingen op huurschade	32	36
TOTAAL	32	36

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

(x 1.000 €)	2015	2014
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	785	628
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.026	468
TOTAAL	1.811	1.096

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

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

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

(x 1.000 €)	2015	2014
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-785	-628
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.026	-468
TOTAAL	-1.811	-1.096

Toelichting 10: Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

(x 1.000 €)	2015	2014
Reiniging	-332	-367
Energie	-318	-365
Afschrijving van meubelen	-569	-512
Personeelskosten	-260	-236
Andere	-84	-30
TOTAAL	-1.563	-1.510

Toelichting 11: Technische kosten

(x 1.000 €)	2015	2014
Recurrente technische kosten		
Herstellingen	-369	-341
Verzekeringspremies	-81	-57
Personeelskosten	-383	-298
Onderhoud	-110	-134
Erelonen experts	-128	-103
TOTAAL	-1.071	-933

Toelichting 12: Commerciële kosten

(x 1.000 €)	2015	2014
Makelaarscommissies	-244	-323
Publiciteit	-227	-204
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-14	-17
Andere	-7	-5
TOTAAL	-492	-549

Toelichting 13: Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen

(x 1.000 €)	2015	2014
Kosten	-131	-162
TOTAAL	-131	-162

Toelichting 14: Beheerkosten vastgoed

(x 1.000 €)	2015	2014
Externe beheervergoedingen	-118	-85
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-774	-632
TOTAAL	-892	-717

Toelichting 15: Andere vastgoedkosten

(x 1.000 €)	2015	2014
Onroerende voorheffing en andere taksen	-1.588	-1.187
TOTAAL	-1.588	-1.187

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

Toelichting 16: Algemene kosten van de vennootschap

(x 1.000 €)	2015	2014
Advocaten/notarissen	-337	-209
Auditors	-72	-44
Vastgoedexperts	-599	-522
IT	-139	-119
Verzekeringen	-56	-57
Public relations, communicatie, marketing, reclame	-258	-180
Bestuurders en uitvoerend management	-1.577	-1.238
Personeelskosten	-1.038	-807
Afschrijvingen op andere vaste activa	-101	-88
Taksen	-418	-358
Andere	-760	-580
TOTAAL	-5.355	-4.202

Toelichting 17: Andere operationele opbrengsten en kosten

(x 1.000 €)	2015	2014
Vergoedingen bij schadegevallen	6	14
Andere	223	18
TOTAAL	229	32

Toelichting 18: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	2015	2014
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	15.943	0
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-15.515	0
TOTAAL	428	0

Toelichting 19: Resultaat verkoop andere niet-financiële activa

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

Toelichting 20: Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	2015	2014
Positieve variaties	34.209	15.094
Negatieve variaties	-14.950	-11.278
TOTAAL	19.259	3.816
bestaande uit: vastgoedbeleggingen in exploitatie	14.529	5.652
projectontwikkelingen	4.730	-1.836

Toelichting 21: Financiële opbrengsten

(x 1.000 €)	2015	2014
Geïnde interesten	31	100
Andere	447	794
TOTAAL	478	894

De financiële opbrengsten van 2014/2015 omvatten niet-recurrente opbrengsten van 0,4 miljoen €, die de vergoeding vertegenwoordigen die Aedifica ontving naar aanleiding van de partiële splitsing van 4 december 2014 ter vergoeding voor de toekenning van het volledig dividendrecht voor het boekjaar 2014/2015 aan de aandelen die die dag werden uitgegeven.

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

Toelichting 22: Netto-interestkosten

(x 1.000 €)	2015	2014
Nominale interestlasten op leningen	-6.753	-5.039
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IRFS	-3.566	-3.980
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IRFS	-3.186	-2.891
Subtotaal	-6.752	-6.871
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IRFS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IRFS	1	0
Subtotaal	1	0
Interesten vervat in de kost van de betrokken activa	675	783
Andere interestkosten	-4	-1
TOTAAL	-12.833	-11.128

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

Toelichting 23: Andere financiële kosten

(x 1.000 €)	2015	2014
Bankkosten en andere commissies	-746	-665
Andere	-46	-66
TOTAAL	-792	-731

Toelichting 24: Vennootschapsbelasting

(x 1.000 €)	2015	2014
Moedervernootschap		
Resultaat voor belastingen	-11.572	18.422
Resultaat vrijgesteld van belasting dankzij het GVV-regime	11.572	-18.422
Belastbaar resultaat in België als gevolg van verworpen uitgaven	264	233
Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting aan het tarief van 33,99%	-90	-79
Correctie Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting van vorig boekjaar	0	13
Buitenlandse verschuldigde en verrekenbare belasting	-180	-18
Buitenlandse uitgestelde belastingen: herkomsten	142	388
Buitenlandse uitgestelde belastingen: afwikkelingen	-276	-144
Subtotaal	-404	160
Dochterondernemingen		
Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting	-100	-57
Buitenlandse verschuldigde en verrekenbare belasting	-6	0
Buitenlandse uitgestelde belastingen: afwikkelingen	-261	0
Subtotaal	-367	-57
TOTAAL	-771	103

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 dus niet opgenomen in het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40.

Toelichting 25: Exit tax

Aedifica heeft geen exit tax in resultaat geboekt.

Toelichting 26: Resultaat per aandeel

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

	2015	2014
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (x 1.000 €)	45.165	21.385
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	10.658.981	9.917.093
Gewone EPS (in €)	4,24	2,16
Verwaterde EPS (in €)	4,24	2,16

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

Het wordt als volgt berekend:

(x 1.000 €)	2015	2014
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	45.165	21.385
Min: Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-19.259	-3.816
Min: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (zie toelichting 18)	-428	0
Min: Uitgestelde belastingen (zie toelichting 54)	395	-244
Min: Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva (zie toelichting 47)	-374	2.990
Afrondingsverschil	-1	0
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 (vóór gerealiseerde meerwaarden)	25.498	20.315
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	10.658.981	9.917.093
EPS vóór IAS 39 en IAS 40 (vóór gerealiseerde meerwaarden - in €)	2,39	2,05

Toelichting 27: Goodwill

(x 1.000 €)	2015	2014
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	1.856	1.856
Gecumuleerde bijzondere waardevermindingsverliezen bij het begin van het boekjaar	0	0
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	1.856	1.856
Wijzigingen tijdens het boekjaar	0	0
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	1.856	1.856
bestaande uit: brutowaarde	1.856	1.856
gecumuleerde bijzondere waardevermindingsverliezen	0	0

De goodwill is afkomstig van de verwerving van een vennootschap die gespecialiseerd is in de verhuring van gemeubelde appartementen.

Overeenkomstig de vereisten van IAS 36 "Bijzondere waardevermindering van activa" heeft de groep de boekwaarde van voornamelijk de goodwill aan een onderzoek onderworpen. Deze goodwill is afkomstig van de verwerving van de onderneming Ixelinvest, eigenaar van het Complex Opperstraat, uitgebaat als gemeubelde appartementen. Dit is de kasstroom generende eenheid voor de behoeften van de waardetest.

Deze waardetest op basis van de berekening van de bedrijfswaarde werd uitgevoerd om te verzekeren dat de boekwaarde van de activa van de kasstroom generende eenheid (gebouwen met een reële waarde van 28 miljoen €, meubels voor een boekwaarde van minder dan één miljoen € en goodwill voor een boekwaarde van minder dan 2 miljoen €, hetzij 30 miljoen € in totaal) niet hoger is dan de realiseerbare waarde, zijnde de hoogste waarde van (i) de reële waarde minus de verkoopkosten en (ii) de bedrijfswaarde (geschat op 49 miljoen €).

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde heeft de groep de contante waarde van de geraamde toekomstige thesauriestromen die zouden kunnen voortvloeien uit het constante gebruik van de activa berekend en heeft daarbij een verdisconteringsvoet voor belastingen van 4% gebruikt. De gebruikte verdisconteringsvoet is gebaseerd op de gewogen gemiddelde kost van het kapitaal met bijhorende aanpassing voor de relevante risico's en kan van jaar tot jaar variëren afhankelijk van de marktindicatoren. Geraamde toekomstige thesauriestromen zijn gebaseerd op langetermijnplannen (5 jaar) met extrapolaties voor de komende jaren op basis van groeipercentages op lange termijn (1,8%), in overeenstemming met de inflatieverwachtingen.

Toekomstige thesauriestromen zijn ramingen die waarschijnlijk herzien zullen worden in toekomstige boekjaren als de onderliggende veronderstellingen veranderen. De belangrijkste veronderstellingen die de waarde van de goodwill ondersteunen, bevatten langetermijninterestvoeten en andere marktgegevens, die in de bovenvermelde verdisconteringsvoet verwerkt zijn. In het geval dat die veronderstellingen ongunstig variëren in de toekomst, zou de bedrijfswaarde van de goodwill kunnen verminderen en lager worden dan de boekwaarde. Op basis van de actuele waarderingen blijkt er voldoende ruimte (geschat op 18 miljoen €) te zijn om een normale variatie (ongeveer 1%) van de verdisconteringsvoet te kunnen absorberen. Daarboven zou het kunnen dat een waardeverlies op de goodwill moet worden geboekt.

Toelichting 28: Immateriële vaste activa

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

(x 1.000 €)	2015	2014
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	305	295
Gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen	-284	-274
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	21	21
Toevoegingen: apart verworven elementen	97	10
Afschrijvingen	-16	-10
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	102	21
bestaande uit: brutowaarde	402	305
gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen	-300	-284

Toelichting 29: Vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	TOTAAL
BOEKWAARDE OP 1/07/2013	614.211	28.633	642.844
Verwervingen	95.975	0	95.975
Verkoop	0	0	0
Geactiveerde interestlasten	0	782	782
Geactiveerde personeelskosten	0	30	30
Andere geactiveerde kosten	2.786	38.747	41.533
In exploitatie opgenomen	47.165	-47.165	0
Variatie van de reële waarde (zie toelichting 20)	5.652	-1.836	3.816
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	0	0	0
Activa bestemd voor verkoop	0	0	0
BOEKWAARDE OP 30/06/2014	765.789	19.191	784.980
BOEKWAARDE OP 1/07/2014	765.789	19.191	784.980
Verwervingen	184.871	1.526	186.397
Verkoop	-15.139	0	-15.139
Geactiveerde interestlasten	0	675	675
Geactiveerde personeelskosten	0	20	20
Andere geactiveerde kosten	3.353	25.618	28.971
In exploitatie opgenomen	30.026	-30.026	0
Variatie van de reële waarde (zie toelichting 20)	14.529	4.730	19.259
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	0	0	0
Activa bestemd voor verkoop	-1.805	0	-1.805
BOEKWAARDE OP 30/06/2015	981.624	21.734	1.003.358

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

De portefeuille van vastgoedbeleggingen in exploitatie wordt op 30 juni 2015 gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen tegen de reële waarde. De gemiddelde kapitalisatievoet die toegepast wordt op de contractuele huurgelden bedraagt 5,84% (volgens de evaluatiemethodes – 1^{ste} bullet – in sectie 1.12 van de permanente documenten van dit jaarlijks financieel verslag 2014/2015). Een stijging van 0,10% van deze kapitalisatievoet zou resulteren in een negatieve variatie van 17 miljoen € van de reële waarde op deze portefeuille.

De projectontwikkelingen worden beschreven in het vastgoedverslag van het jaarlijks financieel verslag 2014/2015.

De acquisities van het boekjaar zijn in het geconsolideerd beheersverslag van dit jaarlijks financieel verslag 2014/2015 voorgesteld.

Alle vastgoedbeleggingen worden beschouwd als “niveau 3” op de schaal van de reële waarde die wordt gedefinieerd door IFRS 13. Deze schaal telt drie niveaus: Niveau 1: prijzen genoteerd op de activamarkten; Niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1; Niveau 3: niet-waarneembare gegevens. Tijdens het boekjaar 2014/2015 waren er geen overdrachten tussen niveaus 1, 2 en 3.

De evaluatiemethodes (benadering door kapitalisatie en benadering door actualisatie van de financiële stromen) zijn vermeld in sectie 1.12 van de permanente documenten van dit jaarlijks financieel verslag 2014/2015.

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

Types activa	Reële waarde op 30 juni 2015 (x 1.000 €)	Evaluatiemethode	Niet-waarneembare gegevens	Min	Max	Gewogen gemiddelde
Huisvesting voor senioren	696.272	DCF	GHW / m ²	76	218	193
			Inflatie	1,0%	1,6%	1,1%
			Actualisatiegraad	4,7%	6,9%	5,6%
			Resterende duur (jaar)	4	28	24
Appartementsgebouwen	214.461	kapitalisatie	GHW / m ²	68	201	132
			Kapitalisatiegraad	4,6%	8,8%	5,6%
Hotels en andere	72.696	DCF	GHW / m ²	79	125	98
			Inflatie	1,1%	2,0%	1,7%
			Actualisatiegraad	5,7%	8,1%	7,1%
			Resterende duur (jaar)	22	33	28
		kapitalisatie	GHW / m ²	86	165	131
			Kapitalisatiegraad	3,3%	7,4%	5,2%
Projectontwikkelingen	21.734	DCF	GHW / m ²	89	201	163
			Inflatie	1,0%	1,0%	1,0%
			Actualisatiegraad	4,7%	6,2%	5,5%
			Resterende duur (jaar)	27	27	27
Totaal	1.005.163					

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

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

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

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

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

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

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

Toelichting 30: Projectontwikkelingen

Deze toelichting is zonder voorwerp sinds de toepassing van de verbetering van de IAS-norm 40 "Vastgoedbeleggingen" op 1 juli 2009. De variaties inzake projectontwikkelingen zijn opgenomen in toelichting 29. De projectontwikkelingen zijn tevens beschreven in sectie 4.2. van het vastgoedverslag van het jaarlijks financieel verslag 2014/2015.

Toelichting 31: Andere materiële vaste activa

(x 1.000 €)	2015	2014
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	5.080	4.441
Gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen bij het begin van het boekjaar	-3.169	-2.592
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	1.911	1.849
Toevoegingen	577	651
Vervreemdingen	0	0
Afschrijvingen	-654	-589
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	1.834	1.911
bestaande uit: brutowaarde	5.531	5.080
gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen	-3.697	-3.169

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

Toelichting 32: Financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen

(x 1.000 €)	2015	2014
Leningen en vorderingen		
Borgstellingen	0	0
Andere langlopende vorderingen	349	396
Activa bestemd voor verkoop		
Deelnemingen in verbonden ondernemingen (zie toelichting 51)	0	0
Activa aan reële waarde via resultaat		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	1.048	65
Andere		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	0	0
TOTAAL VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA	1.397	461
Verplichtingen aan reële waarde via resultaat		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	-18.383	-18.289
Andere	-1.270	0
Andere langlopende financiële verplichtingen		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	-19.667	-19.485
TOTAAL VAN DE ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	-39.320	-37.774

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

De activa en verplichtingen aan reële waarde via resultaat bestaan voornamelijk uit indekkingsinstrumenten waarop hedge accounting (volgens IAS 39) niet toegepast is. Ze vertegenwoordigen economische indekkingen tegen risico's met betrekking tot interestvoeten. De andere indekkingsinstrumenten voldoen aan de criteria van IAS 39 om hedge accounting toe te passen. De intereststromen en de variaties van de reële waarde van alle indekkingen worden vermeld in toelichting 22 en 47.

De andere verplichtingen aan reële waarde via resultaat (1.270 k€) omvatten de verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap (zie toelichting 47 en 56).

Toelichting 33: Indekkingsinstrumenten

1. Algemeen kader

Om het renterisico te beperken, heeft Aedifica indekkingen genomen waarbij de schuld tegen een variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld tegen een vaste rentevoet of met een bovengrens (“cash flow hedges”). Alle indekkingen (interest rate swaps of “IRS”, caps en collars) hebben betrekking op bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. De indekkingsinstrumenten zijn hetzij derivaten die aan de strikte criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting voldoen, hetzij derivaten die niet voldoen aan die strikte criteria, maar economische indekkingen leveren tegenover risico's met betrekking tot rentevoeten. Alle indekkingen zijn afgesloten in het kader van het in toelichting 44 beschreven financiële risicobeheer. De reële waarde van de instrumenten wordt door de banken berekend op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige thesauriestromen. Deze reële waarde wordt toegepast conform IFRS 13 om het eigen kredietrisico (“debit valuation adjustment” of “DVA”) en de kredietwaardering van de tegenpartij (“credit valuation adjustment” of “CVA”) weer te geven. Het overzicht van de indekkingen wordt hierbij verstrekt.

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

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

INSTRUMENT Overzicht op 30 juni 2015	Referentiebedragen (x 1.000 €)	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Eerste mogelijke datum om de call uit te oefenen	Rentevoet in het slechtste geval (in %)	Reële waarde (x 1.000 €)
IRS*	10.356	1/04/2011	3	32	-	4,89	-5.398
IRS*	27.779	31/07/2014	3	29	-	4,39	-10.520
IRS	15.000	2/04/2013	3	9	-	3,50	-2.925
IRS	12.000	3/06/2013	3	9	-	3,64	-2.438
IRS	8.000	3/06/2013	3	9	-	3,67	-1.667
IRS	25.000	2/01/2015	3	5	-	2,99	-3.015
Cap	25.000	3/11/2014	3	1	-	1,00	0
Cap	25.000	1/10/2013	3	2	-	1,00	0
Cap	25.000	1/10/2014	3	1	-	1,25	0
Cap	25.000	1/11/2015	3	2	-	2,50	8
IRS	25.000	3/01/2014	3	7	-	3,10	-3.631
Cap	25.000	1/11/2014	3	3	-	2,50	8
IRS	25.000	2/02/2015	3	6	-	1,94	-1.946
IRS	25.000	3/11/2014	3	6	-	2,51	-2.674
IRS	25.000	1/01/2015	3	3	-	0,70	-362
Cap	50.000	1/10/2015	3	3	-	0,50	284
Cap	50.000	1/10/2015	3	4	-	0,35	748
IRS	25.000	3/11/2014	3	6	-	2,76	-3.003
IRS	25.000	1/01/2015	3	3	-	0,89	-470
Cap	40.000	1/09/2014	1	1	-	0,05	0
TOTAAL	513.135						-37.001

* 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 513 miljoen € dat in de tabel hierboven vermeld is, wordt als volgt verdeeld:

- lopende instrumenten: 248 miljoen €;
- lopende en “out of the money” instrumenten (caps): 140 miljoen €;
- instrumenten met uitgestelde inwerkingtreding: 125 miljoen €.

De som van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de tabel hierboven (-37.001 k€) wordt als volgt verdeeld: 1.048 k€ wordt op lijn I.E. van de actiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld (zie toelichting 32) en 38.050 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 (921 k€) bedraagt de IAS 39-impact op het eigen vermogen van de vennootschap -37.923 k€.

2. Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is

(x 1.000 €)	2015	2014
Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		
Bij het begin van het boekjaar	-19.484	-16.637
Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (niet-ervallen interesten)	-6.454	-9.581
Transfers naar resultatenrekening van vervallen interesten uit indekkingsinstrumenten	6.271	6.734
Transfers naar resultatenrekening m.b.t. beëindigde indekkingen	0	0
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-19.667	-19.484

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 2015 en 31 juli 2043.

Op balansdatum bevat het eigen vermogen het effectieve deel (volgens IAS 39) van de variatie van de reële waarde (-181 k€) van de financiële instrumenten die overeenstemmen met de derivaten waarvoor hedge accounting mag worden toegepast, en het niet-effectieve deel van het boekjaar 2013/2014 (last van 1 k€) dat in 2014/2015 ingevolge een beslissing die door de gewone algemene vergadering van oktober 2014 gestemd werd. Deze derivaten zijn derivaten van "niveau 2", volgens IFRS 13p81. Het niet-effectieve deel is nul in 2014/2015. De intereststromen die voortvloeien uit de indekkingen worden in toelichting 22 weergegeven.

3. Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is

Het financieel resultaat bevat een opbrengst van 461 k€ (30 juni 2014: een last van 2.989 k€) die de variatie voorstelt van de reële waarde van de derivaten waarvoor hedge accounting (volgens IAS 39, zoals vermeld in het algemeen kader hierboven) niet van toepassing is (zie toelichting 47). Deze derivaten zijn derivaten van "niveau 2", volgens IFRS 13p81. Het financieel resultaat bevat eveneens de afschrijving van de premies die betaald werden bij de intekening op de caps en de collars ten bedrage van 291 k€ (30 juni 2014: 163 k€).

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

4. Gevoeligheid

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is onderhevig aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Deze evolutie verklaart grotendeels de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten tussen 1 juli 2014 en 30 juni 2015. Dit leidde tot een inkomen van 461 k€ geboekt in resultatenrekening en tot een last van 181 k€ geboekt in het eigen vermogen.

Een verandering van de rentecurve zou een invloed hebben op de reële waarde van de instrumenten waarop overeenkomstig IAS 39 hedge accounting wordt toegepast, en dus op het eigen vermogen (lijn "I.C.d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS"). Indien alle overige factoren gelijk blijven, zou een stijging van 10 basispunten van de rentevoeten op balansdatum een positieve impact hebben van 856 k€ (812 k€ op 30 juni 2014) op het eigen vermogen. Een vermindering van 10 basispunten zou een negatieve impact hebben voor hetzelfde bedrag. De invloed van een verandering van de rentevoeten op de reële waarde van de instrumenten waarop hedge accounting niet toegepast wordt, kan niet zo nauwkeurig bepaald worden, want deze derivaten bevatten opties, waarvan de reële waarde evolueert op een asymmetrische en niet-lineaire wijze die ook afhankelijk is van andere parameters (volatiliteit van de rentevoeten). De gevoeligheid van de "mark-to-market" van deze instrumenten voor een stijging van de rentevoeten met 10 basispunten werd geschat op een positief effect van 1.134 k€ (857 k€ op 30 juni 2014) op de resultatenrekening. Een vermindering van 10 basispunten van de rentevoeten zou in dezelfde mate een negatieve impact op de resultatenrekening hebben.

Toelichting 34: Handelsvorderingen

(x 1.000 €)	2015	2014
NETTO HANDELSVORDERINGEN	4.352	2.938

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

Het kredietrisico voor de handelsvorderingen is beperkt als gevolg van het gediversifieerde cliënteel en van de door de huurders verleende garanties (2015: 20,0 miljoen €; 2014: 15,5 miljoen €). De bedragen in de balans zijn netto na waardeverminderingen op dubieuze vorderingen. Het maximale kredietrisico is de boekwaarde van de vorderingen in de balans.

De handelsvorderingen kunnen als volgt geanalyseerd worden:

(x 1.000 €)	2015	2014
Vervallen op minder dan 90 dagen	206	10
Vervallen op meer dan 90 dagen	130	424
Subtotaal	336	434
Niet-vervallen	4.128	2.731
Waardeverminderingen	-112	-227
BOEKWAARDE	4.352	2.938

De waardeverminderingen zijn op volgende wijze geëvolueerd:

(x 1.000 €)	2015	2014
Bij het begin van het boekjaar	-227	-207
Toevoegingen	-58	-101
Bestedingen	137	24
Terugnages	38	57
Fusies	-2	0
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-112	-227

Toelichting 35: Belastingvorderingen en andere vlottende activa

(x 1.000 €)	2015	2014
Belastingen	608	0
Andere	354	495
TOTAAL	962	495

De belastingvorderingen hebben voornamelijk betrekking op voorafbetalingen.

Toelichting 36: Kas en kasequivalenten

(x 1.000 €)	2015	2014
Korte termijnbeleggingen	0	0
Liquide middelen	3.598	1.156
TOTAAL	3.598	1.156

Kas en kasequivalenten zijn activa die interesten opbrengen tegen verschillende rentevoeten. De bedragen op 30 juni 2015 en op 30 juni 2014 waren direct opvraagbare deposito's. Gedurende het boekjaar waren er kortetermijnbeleggingen, voornamelijk voor periodes van één week tot één maand.

Toelichting 37: Overlopende rekeningen

(x 1.000 €)	2015	2014
Niet-ervallen vastgoedopbrengsten	563	290
Vooraf betaalde vastgoedkosten	347	371
Andere	0	0
TOTAAL	910	661

Toelichting 38: Eigen vermogen

De aandeelhouders van Aedifica, die meer dan 5% van de aandelen bezitten, zijn hieronder vermeld (volgens de verklaringen ontvangen door de vennootschap op 30 juni 2015 - zie ook "Aedifica op de beurs", sectie 3):

AANDEELHOUDERS	Deel van het kapitaal (in %)
Wulfsonck Investment (via Finasucre)	5,46

Het kapitaal is op volgende manier geëvolueerd:

	Aantal aandelen	Bedrag (x 1.000 €)
Situatie bij het begin van het vorige boekjaar	9.903.690	254.293
Kapitaalverhogingen	345.427	16.159
Situatie op het einde van het vorige boekjaar	10.249.117	270.451
Kapitaalverhogingen	3.796.814	100.190
Situatie op het einde van het boekjaar	14.045.931	370.641

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).

Alle 14.045.931 aandelen die waren uitgegeven op 30 juni 2015, zijn genoteerd op Euronext Brussels (continumarkt).

De kapitaalverhogingen worden beschreven in de "permanente documenten" van het jaarlijks financieel verslag 2014/2015. 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 maximaal bedrag van 180 miljoen € op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur, in overeenstemming met artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen. Deze toestemming 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 29 juni 2011. Bij elke kapitaalverhoging zal de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten bepalen, tenzij de Algemene Vergadering er zelf over beslist. De kapitaalverhogingen die aldus door de raad van bestuur worden beslist, kunnen onderschreven worden in geld of in natura of bij wijze van een gemengde inbreng of door incorporatie van reserves of door uitgiftepremies, met of zonder de creatie van nieuwe effecten. Deze kapitaalverhogingen kunnen eveneens verwezenlijkt worden door de uitgifte van converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten. Het saldo van het toegelaten kapitaal bedraagt 3 miljoen € op 30 juni 2015.

De raad van bestuur heeft de uitkering van een dividend voorgesteld voor een bedrag van 2,00 € bruto per aandeel, hetzij een totaal dividend van 21.849 k€.

Rekening houdend met het koninklijk besluit van 13 juli 2014 bedragen op 30 juni 2015 de beschikbare (statutaire) reserves die berekend zijn in overeenstemming met artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen 10.801 k€ na de uitkering voorgesteld hierboven (2014: 7.803 k€). De details van de berekeningen zijn opgenomen in de toelichting van de verkorte statutaire jaarrekening in bijlage.

Aedifica beschouwt als kapitaal in de zin van IAS 1p134 de som van het eigen vermogen. Het niveau van dit kapitaal wordt op basis van de geconsolideerde schuldratio opgevolgd (berekend in overeenstemming met KB 13 juli 2014 - zie toelichting 52). Deze ratio mag niet meer dan 60 % bedragen volgens de met de banken afgesloten overeenkomsten (zie toelichtingen 40 en 44). Dit kapitaal wordt opgevolgd met het oog op de continuïteit van de bedrijfsactiviteiten en de financiering van de groei.

Toelichting 39: Voorzieningen

Aedifica financiert verschillende toegezegd-pensioenregelingen inzake bijdragen die open staan voor nieuwe begunstigden. Het betreft pensioenregelingen op basis van kapitalisatie voor alle begunstigden, nl. voor arbeiders, bedienden 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 begunstigden.

De Belgische wetgeving bepaalt momenteel dat de werkgever een rendement van 3,25% van de werkgeversbijdrage moet waarborgen, wat een passief in zijn balans zou kunnen veroorzaken. Deze rendementsverplichting is niet van toepassing op de pensioenregeling voor de leden van het directiecomité.

De verplichtingen uit hoofde van toegezegd-pensioenregelingen inzake vergoedingen stemmen overeen met het maximumbedrag tussen de huidige rekeningen en de rekeningen die werden berekend met de minimale rendementswaarborg, bepaald in functie van de individuen (benadering van intrinsieke waarde). Onder deze regelingen bezat Aedifica op 30 juni 2015 geëxternaliseerde activa van 200 k€. Tijdens het boekjaar 2015/2016 zal de verwachte bijdrage voor deze regelingen ongeveer 80 k€ bedragen. Een actuariële evaluatie (benadering van intrinsieke waarde) heeft aangetoond dat geen enkele nettoactief of – passief moest worden opgenomen in de balans voor deze regelingen op 30 juni 2015.

Vermits de interestvoeten die door de verzekeraars worden gewaarborgd sinds 2013 gedaald zijn tot onder het niveau van 3,25%, 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 2014/2015.

Toelichting 40: Financiële schulden

(x 1.000 €)	2015	2014
Langlopende financiële schulden		
Bankinstellingen	340.752	274.955
Kortlopende financiële schulden		
Bankinstellingen	25.897	70.945
TOTAAL	366.649	345.900

Aedifica beschikt op 30 juni 2015 over kredieten (voorgesteld op de lijnen “kortlopende financiële schulden” en “langlopende financiële schulden”, en die behoren tot de categorie “financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs”) verleend door acht banken (Bank für Sozialwirtschaft, Bank Degroof, Banque Européenne du Crédit Mutuel, Bayerische Landesbank, Belfius Bank, BNP Paribas Fortis, ING en KBC Bank) van 550 miljoen €.

- Aedifica kan 534 miljoen € gebruiken volgens haar behoeften op voorwaarde dat de schuldratio niet hoger is dan 60%, dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie geïnvesteerd in rustoorden niet boven 75% van het totale actief uitkomt en op voorwaarde dat andere covenants gerespecteerd worden (die in overeenstemming zijn met de algemene marktpraktijken voor zulke kredieten). Elke geldopname gebeurt in € voor een duur van maximaal 12 maanden, met een rentevoet met als referentie de geldende euribor.
- Aedifica beschikt hiernaast over afschrijfbaar investeringskredieten (ten bedrage van 16 miljoen € met vaste rentevoet tussen 3,1% en 5,8%).

De gewogen gemiddelde kost inclusief kredietmarge en inbegrepen het effect van de indekkingsinstrumenten was 2,8% na activering van tussentijdse interesten (3,8% over het volledige boekjaar 2013/2014) of 3,0% voor activering van tussentijdse interesten (4,0% over het volledige boekjaar 2013/2014). Rekening houdend met de duur van de trekkingen met variabele rentevoet benadert de boekwaarde van de financiële schulden hun reële waarde (351 miljoen €). De toepassing van de indekkingen worden voorgesteld in toelichting 33. De reële waarde van de financiële schulden met vaste rentevoet (16 miljoen €) wordt geschat op 18 miljoen €.

Op 30 juni 2015 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 3 van de 14 Duitse gebouwen van de vennootschap in hypotheek gegeven. Zij voldoen aan de eisen van artikel 43 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de geregementeerde vastgoedvennootschappen.

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

De vervaldata van de kredietlijnen van Aedifica zien eruit als volgt (in miljoen €):

— 2015/2016:	85
— 2016/2017:	150
— 2017/2018:	92
— 2018/2019:	102
— 2019/2020:	80
— 2020/2021:	2
— 2021/2022:	25
— > 2022/2023:	<u>14</u>
Kredietlijnen op 30 juni 2015:	550

De netto financiële schuld is een prestatie-indicator die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om haar schuld te schatten. De netto financiële schuld is gelijk aan het totaal van de kort- en langlopende financiële schulden verminderd met kas en kasequivalenten. De netto financiële schuld houdt geen rekening met de reële waarde van de aan de schuld verbonden derivaten. De definitie van de netto financiële schuld zoals weergegeven door Aedifica kan verschillen van gelijkaardige waarderingen van andere vennootschappen. De netto financiële schuld vormt geen onderdeel van de berekening van de schuldratio bepaald door het KB van 13 juli 2014.

(x 1.000 €)	2015	2014
Financiële schulden	366.649	345.900
Min: Kas en kasequivalenten	-3.598	-1.156
NETTO FINANCIËLE SCHULD	363.051	344.744

Toelichting 41: Handelsschulden en andere kortlopende schulden

(x 1.000 €)	2015	2014
Exit taks	813	615
Andere		
Leveranciers	4.661	7.422
Huurders	1.408	871
Belastingen	1.513	1.242
Bezoldigingen en sociale lasten	880	748
Dividenden van de voorbije boekjaren	22	22
TOTAAL	9.297	10.920

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

Toelichting 42: Overlopende rekeningen

(x 1.000 €)	2015	2014
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	424	77
Gelopen niet-ervallen interesten	1.912	1.752
Andere niet-ervallen kosten	1.977	1.225
TOTAAL	4.313	3.054

Toelichting 43: Personeelskosten

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

(x 1.000 €)	2015	2014
Reinigingskosten (zie toelichting 10)	-260	-236
Technische kosten (zie toelichting 11)	-383	-298
Commerciële kosten	-51	-38
Algemene kosten (zie toelichting 16)	-1.038	-807
Beheerkosten vastgoed (zie toelichting 14)	-774	-632
Geactiveerde kosten	-20	-30
TOTAAL	-2.526	-2.041

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

	2015	2014
Totaal exclusief studenten	35	36
Studenten	0	2
TOTAAL	35	38

Toelichting 44: Financieel risicobeheer

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

1. Schuldstructuur

De schuldratio (in de zin van het KB van 13 juli 2014) van Aedifica is vermeld in sectie 3.3 van het geconsolideerde beheersverslag in dit jaarlijks financieel verslag. Deze bedraagt op 30 juni 2015 36,9% op statutair niveau en 37,0% op geconsolideerd niveau. Deze sectie vermeldt ook de bijkomende schuldcapaciteit van de Vennootschap voor ze de maximaal toegelaten schuldratio voor GVV's (65% van de totale activa) bereikt, of die toegelaten is in de bankovereenkomsten (60% van de totale activa). Wanneer de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 50% moet een financieel plan met een uitvoeringsschema worden opgesteld waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat deze ratio meer dan 65% zou bedragen (artikel 24 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014).

Aangezien het financiële model van Aedifica gebaseerd is op een structurele schuldpositie, blijft de cashpositie die belegd is bij een financiële instelling relatief beperkt. Deze bedroeg ongeveer 4 miljoen € op 30 juni 2015.

Op 30 juni 2015 heeft Aedifica geen enkel Belgisch gebouw in hypotheek of in pand gegeven ten voordele van haar schuldeisers. In Duitsland is het wel gebruikelijk dat vastgoed in het kader van een bankfinanciering in hypotheek wordt gegeven. In dit verband zijn 3 van de 14 Duitse gebouwen van de vennootschap in hypotheek gegeven. Zij voldoen aan de eisen van artikel 43 van de wet van 12 mei 2014.

2. Liquiditeitsrisico

Aedifica heeft een sterke en duurzame relatie met haar bankiers die een gediversifieerde pool van internationale instellingen vormen. De kenmerken van de kredietlijnen waarover Aedifica beschikt zijn vermeld in toelichting 40 van de geconsolideerde jaarrekening in dit jaarlijks financieel verslag.

Op 30 juni 2015 heeft Aedifica 367 miljoen € (2014: 346 miljoen €) op een totaal van 550 miljoen € van haar kredietlijnen opgenomen. Het beschikbare saldo, te weten 183 miljoen €, is voldoende om de kortetermijnbehoeften evenals de bestaande projecten tot het einde van het boekjaar 2015/2016 te financieren. Het investeringsbedrag dat in het financieel plan van de Vennootschap voor de bestaande projecten op 30 juni 2015 is uitgetrokken, wordt geraamd op 61 miljoen €, te verhogen met een hypothetische investering van 50 miljoen €, wat de totale investering opgenomen in het financieel plan voor het boekjaar 2015/2016 op 111 miljoen € brengt.

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 onvoorziene gebeurtenissen) klein, zelfs in een context van verscherping van de kredietcondities. Niettemin is, indien de marktomstandigheden verslechteren ten opzichte van de marktomstandigheden die golden tijdens het afsluiten van de huidige kredietovereenkomsten, een risico van stijging van de kredietmarges na vervaldatum van deze kredietlijnen mogelijk.

Hiernaast wordt de Vennootschap eveneens geconfronteerd met een liquiditeitsrisico dat zou kunnen ontstaan in geval van opzegging van haar kredietlijnen. De Vennootschap is inderdaad blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten geannuleerd, herzien of opgezegd worden of tot een vervroegde terugbetalingsverplichting leiden, mocht zij de verbintenissen ('covenants') niet nakomen die bij de ondertekening van deze contracten werden bedongen om bepaalde financiële ratio's in acht te nemen. Deze verbintenissen zijn marktconform en bepalen onder andere dat de schuldgraad die gedefinieerd wordt door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 een plafond van 60% niet overschrijdt. Bovendien is de Vennootschap in geval van wijziging in de controle over de Vennootschap, in geval van niet-nakoming van haar verplichtingen en meer algemeen in geval van in gebreke blijven zoals bedoeld door deze contracten, blootgesteld aan het risico van een gedwongen vervroegde terugbetaling. Hoewel, op basis van de informatie in haar bezit en van de vooruitzichten die op deze basis redelijkerwijs zouden kunnen worden gemaakt, de Vennootschap tot op heden geen kennis heeft van elementen die erop wijzen dat in de voorzienbare toekomst één of meer van deze ratio's niet zouden kunnen worden nageleefd, kan het risico van niet-nakoming van de verbintenissen niet worden uitgesloten. Bovendien heeft de Vennootschap niet de controle over de naleving 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.

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

Op 30 juni 2015 bestaan de niet-verdisconteerde uitgaande kasstromen met betrekking tot kredietlijnen uit 352 miljoen € (de hoofdsom) vervallend binnen het jaar, 4 miljoen € vervallend tussen 1 en 5 jaar en 11 miljoen € vervallend over meer dan 5 jaar, en voornamelijk uit 0,9 miljoen € interesten vervallend binnen het jaar (2014: 330 miljoen € hoofdsom en 1,0 miljoen € interesten, vervallend binnen het jaar).

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

Op 30 juni 2015 (x 1.000 €)	Vervallend binnen het jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend over meer dan vijf jaar	TOTAAL
Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is	-3.214	-13.542	-4.632	-21.388
Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is	-2.890	-8.969	-8.156	-20.015
Op 30 juni 2014 (x 1.000 €)	Vervallend binnen het jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend over meer dan vijf jaar	TOTAAL
Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is	-3.167	-16.282	-4.383	-23.832
Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is	-1.831	-4.528	-1.341	-7.700

3. Renterisico

Aedifica gaat bijna al haar financiële schulden aan tegen een variabele rentevoet. Hierdoor kan zij, desgevallend, profiteren van de lage rentevoeten. Om het risico van de stijging van de rentevoeten in te dekken, voert Aedifica een beleid dat erop gericht is de rentevoeten met betrekking tot minstens 60% van haar financiële schulden (zowel de bestaande als de waarschijnlijke) in te dekken over een horizon van meerdere jaren.

Dit beleid is 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. Deze 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. Wanneer de curve van de rentevoeten voldoende vlak is (dit wil

zeggen wanneer de rentevoeten weinig variëren in functie van de renteperiode) opteert Aedifica voor een indekking op langere termijn, in verhouding tot haar investeringshorizon.

Bij wijze van voorbeeld: in de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de financiële schuld onveranderd blijven en er abstractie gemaakt wordt van de toepassing van de indekkingsinstrumenten, hebben simulaties aangetoond dat een gemiddelde stijging van de rentevoeten met 25 basispunten in 2015/2016 ten opzichte van de gemiddelde rentevoet van de vooruitzichten een verhoging van de financieringskosten van ongeveer 1,1 miljoen € (op 30 juni 2016) met zich zou meebrengen.

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. Wanneer de kenmerken van de indekkingen het toelaten, past Aedifica hierop "hedge accounting" toe, zoals gedefinieerd door de IAS 39-norm. De analyse van de indekkingen wordt verstrekt in het geconsolideerde beheersverslag en in de geconsolideerde jaarrekening (toelichting 33 van de geconsolideerde jaarrekening in dit jaarlijks financieel verslag). De indekkingen zijn voor lange periodes 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 60% van de schulden ingedekt is met interest rate swaps (IRS), die de schulden met variabele rente omzetten in schulden met vaste rente, en 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 "I.C.d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS" en "I.C.e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS"). Een sensibeleitsanalyse wordt gegeven in toelichting 33 van de geconsolideerde jaarrekening.

4. Risico verbonden aan de bancaire tegenpartij

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

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

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

5. Wisselrisico

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

6. Risico van budgettering en financiële planning

De jaarlijkse budgetten en de financiële vooruitzichten over meerdere jaren zijn een belangrijke hulp voor de besluitvorming en voor de opvolging van het beheer. Deze budgetten en vooruitzichten komen voort uit een computermodel dat draait op basis van hypothesen en dat 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 beïnvloeden.

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 gereglementeerde vastgoedvennootschappen (op het ogenblik van het sluiten van het contract).

1.1 Uitbreiding van het rustoord Aux Deux Parcs in Jette

Aedifica heeft zich ertoe verbonden de uitbreiding van het bestaand rustoord te financieren voor een bedrag van maximaal 1,9 miljoen €. De werken zullen in principe op korte termijn aanvangen.

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

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met Senior Living Group heeft Aedifica zich ertoe verbonden de renovatie en de uitbreiding van het bestaande rustoord l'Air du Temps gelegen te Chênée te financieren voor een bedrag van maximaal 6,2 miljoen €. De werken zullen in principe op korte termijn aanvangen.

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

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de uitbater van het rustoord Au Bon Vieux Temps (die behoort tot de groep Senior Living Group) heeft Aedifica zich ertoe verbonden de bouw van een nieuw rustoord en een serviceflatresidentie, gelegen naast het bestaande gebouw in Mont-Saint-Guibert, te financieren voor een bedrag van maximaal 10,3 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

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

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met Senior Living Group heeft Aedifica zich ertoe verbonden de renovatie en de uitbreiding van het bestaande rustoord gelegen te Veerle-Laakdal te financieren voor een bedrag van maximaal 4,4 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

1.5 Uitbreiding van het rustoord Pont d'Amour in Dinant

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

1.6 Renovatie en omvorming naar assistentiewoningen Marie-Louise in Wemmel

Aedifica heeft zich jegens de Soprim@-groep verbonden om de renovatie en de omvorming van dit rustoord tot een revalidatie- en kortverblijfcentrum voor senioren te financieren voor een bedrag van maximaal 4,0 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

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

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

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

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de exploitant van het rustoord 't Hoge (met garantiestelling door Senior Living Group) heeft Aedifica zich ertoe verbonden de renovatie en de uitbreiding van het bestaande rustoord 't Hoge in Kortrijk te financieren voor een bedrag van maximaal 5,6 miljoen €. De werken, waarvan de eerste fase (3,9 miljoen €) reeds in gebruik genomen is, zijn verder in uitvoering (voor een bedrag van 1,7 miljoen €).

1.9 Uitbreiding van het rustoord Helianthus in Melle

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de exploitant van het rustoord Helianthus (met garantiestelling door Senior Living Group) heeft Aedifica zich ertoe verbonden de uitbreiding van de site met 22 serviceflats in Melle te financieren voor een bedrag van maximaal 3,8 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

1.10 Renovatie en uitbreiding van het rustoord Plantijn in Kapellen

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

1.11 Renovatie en heropbouw van het rustoord Salve in Brasschaat

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met Armonea heeft Aedifica zich ertoe verbonden de renovatie en de heropbouw van het rustoord Salve te financieren voor een budget van maximaal 8,4 miljoen €. De werken, waarvan de eerste fase (6,0 miljoen €) reeds is opgeleverd, zijn verder in uitvoering (voor een bedrag van 2,4 miljoen €).

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

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de uitbater van het rustoord Huize Lieve Moenssens heeft Aedifica zich ertoe verbonden de renovatie en de uitbreiding van dit rustoord te financieren voor een budget van maximaal 7,0 miljoen €. De werken zullen in principe op korte termijn aanvangen.

1.13 Uitbreiding van het rustoord De Stichel in Vilvoorde

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de uitbater van het rustoord De Stichel heeft Aedifica zich ertoe verbonden de uitbreiding van dit rustoord te financieren voor een budget van maximaal 3,5 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet verwezenlijkt zijn.

1.14 Uitbreiding van het rustoord Oase Binkom in Binkom

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

1.15 Renovatie en uitbreiding van het rustoord La Ferme Blanche te Remicourt

Aedifica heeft zich ertoe verbonden de uitbreiding en de renovatie van het bestaande rustoord La Ferme Blanche gelegen te Remicourt te financieren voor een bedrag van 6,0 miljoen €. De werken zullen in principe op korte termijn aanvangen.

1.16 Bouw van een nieuw rustoord en renovatie van de groep van assistentiewoningen Villa Temporis te Hasselt

Aedifica heeft zich ertoe verbonden de bouw van een nieuw rustoord en de renovatie van de bestaande serviceflatresidentie te financieren voor een bedrag van 9,6 miljoen € (terrein inbegrepen). De bouwwerken zijn in uitvoering.

1.17 Verwerving van twee sites van huisvesting voor senioren in Vlaanderen

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

1.18 Verwerving van de site van huisvesting voor senioren Leopoldspark in Leopoldsborg

Op 18 december 2014 heeft Aedifica een overeenkomst (onder opschortende voorwaarden) gesloten waarbij Aedifica zich ertoe verbindt de aandelen van de NV RL Invest te verwerven. Deze NV is eigenaar van een woonzorgcentrum in aanbouw met 128 vergunde bedden en 22 assistentiewoningen. De aanschaffingswaarde van deze onroerende goederen bedraagt ca. 20 miljoen €.

1.19 Prijsaanpassing ("earn out")

Bij sommige aanschaffingen is een deel van de aanschaffingsprijs bepaald door een toekomstige en onzekere gebeurtenis, bijvoorbeeld de verhoging van de huur na de uitbreiding van een rustoord. Dit kan leiden tot een prijsaanpassing ("earn out").

2. Voorwaardelijke verplichtingen

2.1 Kredietovereenkomsten

Aedifica heeft in het kader van haar kredietovereenkomsten, binnen de haar wettelijk toegestane beperkingen, zekerheden op volgende onroerende goederen verleend: SZ AGO Herkenrath, SZ AGO Dresden, SZ AGO Kreischa.

2.2 Verwerving van aandelen, fusie en splitsing van vennootschappen

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

3. Voorwaardelijke activa

3.1 Met betrekking tot huurovereenkomsten verkregen zekerheden

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

Daarenboven beschikt Aedifica in sommige gevallen over andere zekerheden:

- Hotel Martin's Brugge: de verbintenissen van de erfpachter worden gedekt door een hypotheek in tweede rang voor een bedrag van 25 k€ en een hypothecair mandaat voor een bedrag van 1.230 k€ in hoofdsom toegestaan op de onroerende goederen genaamd "Château du Lac" gelegen te 1332 Genval, avenue du Lac 87, "la Villa du Lac", gelegen te 1332 Genval, avenue des Merisiers 8 en Drève des Magnolias en "Le Manoir du Lac" gelegen te 1332 Genval, avenue Hoover 8;
- Klooster Hotel in Leuven: de verbintenissen van de erfpachter zijn gedekt door een hypotheek in tweede rang voor een bedrag van 50 k€ en een hypothecair mandaat voor een bedrag van 1.340 k€ toegestaan op de onroerende goederen genaamd "Château du Lac" gelegen in 1332 Genval, avenue du Lac 87, "la Villa du Lac", gelegen 1332 Genval, avenue des Merisiers 8 en Drève des Magnolias en "Le Manoir du Lac" gelegen te 1332 Genval, avenue Hoover 8.

3.2 Zekerheden verkregen naar aanleiding van acquisities

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

- Résidence du Lac: een geblokkeerde rekening met 2,1 miljoen € die ten vroegste in september 2015 kan vrijgegeven worden;
- Stephanie's Corner: een geblokkeerde rekening met 0,2 k€ die ten vroegste op 31 december 2015 kan vrijgegeven worden.

4. Overige

4.1 Diverse opties

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

Toelichting 46: Verwervingen en verkopen van vastgoedbeleggingen

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

VERWERVINGEN NAAM	Bedrijfssegment	Waarde van de gebouwen* (in miljoen €)	Rechts- personenregister	Verwervingsdatum**	Wijze van integratie
Woon & Zorg VG Aarschot BVBA	Huisvesting voor senioren	24	0836.667.164	10/07/2014	Verwerving van aandelen gevolgd door fusie
Woon & Zorg VG Tienen BVBA	Huisvesting voor senioren	20	0836.667.956	29/08/2014	Verwerving van aandelen gevolgd door fusie
Halmolen	Huisvesting voor senioren	18	-	11/12/2014	Verwerving van gebouwen
La Réserve Invest NV Krentzen BVBA Overbeke BVBA	Huisvesting voor senioren	29	0472.563.511 0831.847.551 0816.956.665	4/12/2014	Partiële splitsing, verwervingen van aandelen en latere fusie
Aedifica Luxemburg I SARL	Huisvesting voor senioren	24	B128048	16/12/2014	Verwerving van aandelen
Aedifica Luxemburg II SARL	Huisvesting voor senioren	22	B139725	16/12/2014	Verwerving van aandelen
Aedifica Luxemburg III SARL	Huisvesting voor senioren	20	B143704	16/12/2014	Verwerving van aandelen
Michri NV	Huisvesting voor senioren	4	0862.001.188	18/12/2014	Verwerving van aandelen
Villa Temporis NV	Huisvesting voor senioren	5	0442.682.066	18/12/2014	Verwerving van aandelen
Schloss Bensberg	Huisvesting voor senioren	14	-	1/03/2015	Verwerving van gebouw
TOTAAL		180			

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

** en datum van opname in het resultaat.

Al deze operaties worden in het beheersverslag in detail toegelicht.

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

(x 1.000 €)	2015	2014
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	-1
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	461	-2.989
Subtotaal	461	-2.990
Andere	-87	0
TOTAAL	374	-2.990

De lijn "Andere" vertegenwoordigt de variatie in de reële waarde van de verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap (zie toelichtingen 32 en 56).

Toelichting 48: Relaties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen (in de zin van IAS 24 en het Wetboek van Vennootschappen) betreffen enkel de kosten voor de voornaamste bedrijfsleiders, dit zijn de niet-uitvoerende bestuurders en het de effectieve leiders (1.577 k€ voor het boekjaar 2014/2015 en 1.238 k€ voor het boekjaar 2013/2014). Het detail van de lasten zijn vermeld in het remuneratieverslag van het hoofdstuk "Corporate Governance" van dit jaarlijks financieel verslag.

Toelichting 49: Gebeurtenissen na balansdatum

— 2 juli 2015: woonzorgcentrum Résidence La Houssière ('s-Gravenbrakel, provincie Henegouwen, België)

Op 2 juli 2015 heeft Aedifica (samen met haar dochtervennootschap Aedifica Invest NV) 100% van de aandelen van de vennootschap La Croix Huart NV verworven. La Croix Huart is de eigenaar van het terrein, gelegen in 's-Gravenbrakel (België), waarop het woonzorgcentrum Résidence de la Houssière is gebouwd.

Résidence de la Houssière heeft een uitstekende ligging in een groene omgeving, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van 's-Gravenbrakel, een gemeente van ca. 20.000 inwoners, gelegen op een twintigtal kilometer van Bergen (provincie Henegouwen, België). Het woonzorgcentrum telt thans 94 vergunde bedden. Het initiële gebouw, dat dateert van het einde van de jaren '90, werd in 2006 uitgebreid met een nieuwe vleugel. De site omvat eveneens een terrein van ca. 1,5 ha, wat een uitbreidingspotentieel biedt. De site wordt uitgebaat door de NV Résidence de la Houssière, een lokale speler met meer dan 20 jaar ervaring in de seniorenzorg.

De conventionele aanschaffingswaarde van de site (inclusief terrein) bedraagt ca. 10 miljoen €. Het initieel triple net rendement bedraagt ca. 6%. De Aedifica-groep zal dit rendement realiseren op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar die met Résidence de la Houssière NV zal worden gesloten.

Deze transactie zal in twee fases worden uitgevoerd:

- Acquisitie van 100% van de aandelen van de NV La Croix Huart (op 2 juli 2015), de blote eigenaar van het terrein waarop het recht van opstal is gevestigd;
- Overdracht van de eigendom van het gebouw aan de NV La Croix Huart ingevolge van het vestrijken van het recht van opstal (op 31 december 2015).

— 9 juli 2015: Assistentiewoningengebouw Senior Flandria (Brugge, provincie West-Vlaanderen, België)

Op 9 juli 2015 heeft Aedifica 100% van de aandelen van de vennootschappen Senior Hotel Flandria NV en Patrimoniaire Flandria NV verworven. Senior Hotel Flandria NV is de eigenaar van het assistentiewoningengebouw Senior Flandria, gelegen te Brugge (provincie West-Vlaanderen, België). Patrimoniaire Flandria NV is de eigenaar van het terrein waarop het assistentiewoningengebouw is gelegen.

Het assistentiewoningengebouw Senior Flandria heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Brugge, de hoofdplaats van de provincie West-Vlaanderen (België), die ca. 117.000 inwoners telt. Het gebouw, dat dateert van 1991, telt thans 108 appartementen met één slaapkamer en gemeenschappelijke ruimten (globale oppervlakte van ca. 6.500 m²). Het gebouw verkeert in zeer goede staat van onderhoud en maakte reeds het voorwerp uit van een renovatieprogramma (o.a. inzake de badkamers). Het is een "erkend serviceflatgebouw" bestemd voor de huisvesting van senioren waar naast de huisvesting op zich tevens diverse faciliteiten (conciërge, beveiliging, oproepsysteem, restaurant, fitness, bar, ...), diensten (animatie, kapper, klusjesdienst, poetsdienst) en zorg (kinesithérapie, verzorging, thuisverpleging) beschikbaar zijn.

De conventionele aanschaffingswaarde van de site (inclusief terrein) bedraagt ca. 10 miljoen €. De site wordt uitgebaat door de BVBA Happy Old People (gecontroleerd door de Armonea-groep) op basis van een triple net langetermijnhuurovereenkomst waarvan de resterende duur ca. 20 jaar is. Het initieel triple net rendement bedraagt ca. 6%.

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:

(x 1.000 €)	2015	2014
Nettoresultaat	39.444	18.582
Afschrijvingen	670	599
Waardeverminderingen	33	98
Andere niet-geldelijke kosten	-2.187	2.922
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-428	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-12.105	-1.799
Afrondingsverschil	-1	1
Gecorrigeerd resultaat	25.426	20.403
Noemer* (in aandelen)	10.924.613	10.249.083
GECORRIGEERD RESULTAAT PER AANDEEL* (in € per aandeel)	2,33	1,99

* 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 en De Stichel NV), is het aandeel in het kapitaal onveranderd ten opzichte van dat op 30 juni 2014.

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonenregister	Aandeel in het kapitaal (in %)
Aedifica Invest NV	België	Dochtervennootschap	0879.109.317	100,00
Aedifica Invest Brugge NV	België	Dochtervennootschap	0899.665.397	100,00
Aedifica Asset Management GmbH	Duitsland	Dochtervennootschap	DE297302957	100,00
De Stichel NV	België	Dochtervennootschap	0466.259.105	100,00
Overbeke BVBA	België	Dochtervennootschap	0816.956.665	100,00
Villa Temporis NV	België	Dochtervennootschap	0442.682.066	100,00
Michri NV	België	Dochtervennootschap	0862.001.188	100,00
Aedifica Luxemburg I SARL	Luxemburg	Dochtervennootschap	B128048	94,00
Aedifica Luxemburg II SARL	Luxemburg	Dochtervennootschap	B139725	94,00
Aedifica Luxemburg III SARL	Luxemburg	Dochtervennootschap	B143704	94,00

Toelichting 52: Naleving van verplichtingen van het GVV-statuu

(x 1.000 €)	2015	2014
Geconsolideerde schuldgraad (max.65%)		
Totaal verplichtingen	422.014	397.648
Aanpassingen	-44.798	-40.828
Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014	377.216	356.820
Totaal activa	1.020.284	794.723
Aanpassingen	-1.048	-65
Totaal activa volgens het KB van 13 juli 2014	1.019.236	794.658
Schuldgraad (in %)	37,0%	44,9%
STATUTAIRE UITKERINGSRATIO		
Gecorrigeerd statutair resultaat	25.426	20.403
Voorgesteld dividend	21.849	19.473
UITKERINGSRATIO (MIN. 80%)	86%	95%

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

Op 30 juni 2015 vertegenwoordigt geen enkel vastgoedgeheel meer dan 20% van de activa van Aedifica (zie "Risicofactoren", sectie 1.4).

Waardering van de gebouwen door een vastgoeddeskundige

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

Toelichting 53: Vergoeding van de commissaris

(x 1.000 €)	2015	2014
Mandaat van de Commissaris (Aedifica NV)	29	29
Mandaat van de Commissaris (dochterondernemingen)	46	23
Controle-opdrachten voorzien door het Wetboek van Vennootschappen (Aedifica NV)	20	5
Andere controle-opdrachten (comfort letter, enz.) (Aedifica NV)	36	2
Belastingadviesopdrachten	0	0
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	0	0
TOTAAL	131	59

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):

(x 1.000 €)	Activa	Passiva
BOEKWAARDE OP 1/07/2013	0	0
Herkomsten	388	0
Afwikkelingen	-144	0
Wijzigingen in de consolidatiekring	0	0
BOEKWAARDE OP 30/06/2014	244	0

(x 1.000 €)	Activa	Passiva
BOEKWAARDE OP 1/07/2014	244	0
Herkomsten	142	0
Afwikkelingen	-276	-261
Wijzigingen in de consolidatiekring	0	-2.174
BOEKWAARDE OP 30/06/2015	110	-2.435

Toelichting 55: Reële waarde

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

(x 1.000 €)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	In de balans opgenomen bedragen 2015
Vastgoedbeleggingen	-	-	1.003.358	1.003.358
Activa bestemd voor verkoop	-	-	1.805	1.805
Financiële vaste activa	-	1.397	-	1.397
Handelsvorderingen	-	4.352	-	4.352
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-	962	-	962
Kas en kasequivalenten	3.598	-	-	3.598
Langlopende financiële schulden (a. Kredietinstellingen)	-	-342.970	-	-340.752
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	-39.320	-	-39.320
Kortlopende financiële schulden (a. Kredietinstellingen)	-	-25.897	-	-25.897
Handelsschulden en andere kortlopende schulden (b. Andere)	-	-8.484	-	-8.484

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

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.

Toelichting 56: Verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap

De Vennootschap heeft zich ertoe verbonden de belangen zonder zeggenschap in Aedifica Luxemburg I SARL, Aedifica Luxemburg II SARL en Aedifica Luxemburg III SARL in handen van derden (6% van het kapitaal) 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” (zie toelichtingen 32 en 47).

1.7 Verslag van de commissaris

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

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VENNOOTSCHAP AEDIFICA NV OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 30 JUNI 2015

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde balans op 30 juni 2015, het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd globaal resultaat, het geconsolideerd overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor het boekjaar afgesloten op 30 juni 2015 en over de toelichting (alle stukken gezamenlijk de "Geconsolideerde Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen.

Verslag over de Geconsolideerde Jaarrekening - oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Aedifica NV (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") over het boekjaar afgesloten op 30 juni 2015, opgesteld op grond van de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie, met een geconsolideerd balanstotaal van € 1.020.284 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 45.165 duizend.

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

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards, zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Deze verantwoordelijkheid omvat: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de Geconsolideerde Jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of het maken van fouten bevat; het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels; en het maken van boekhoudkundige schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

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

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de Geconsolideerde Jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de Geconsolideerde Jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de bestaande interne controle van de Groep in aanmerking die relevant is voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn, maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de bestaande interne controle van de Groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde waarderingsregels en van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de Geconsolideerde Jaarrekening als geheel.

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

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep per 30 juni 2015 een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van het geconsolideerd geheel alsook van haar geconsolideerde resultaten en van haar geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Verslag betreffende overige door de wet- en regelgeving gestelde eisen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, in overeenstemming met artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen.

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

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

Brussel, 2 september 2015, Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bvba, Commissaris, Vertegenwoordigd door Jean-François Hubin*, Vennoot

* Handelend in naam van een BVBA