

# JAAARREKENING<sup>1</sup>



1. De jaarlijkse financiële verslagen, de beheersverslagen en de verslagen van de Commissaris over de boekjaren 2012/2013, 2013/2014 en 2014/2015 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](http://www.aedifica.be)). Ze kunnen verder eveneens, op eenvoudig verzoek, op de maatschappelijke zetel bekomen worden.

# INHOUD

<b>1. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2015/2016</b>	<b>141</b>		
1.1 Geconsolideerde resultatenrekening	141		
1.2 Overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	142		
1.3 Geconsolideerde balans	142		
1.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht	144		
1.5 Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen	145		
1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening	147		
Toelichting 1: algemene informatie	147	Toelichting 31: andere materiële vaste activa	165
Toelichting 2: grondslagen voor financiële verslaggeving	147	Toelichting 32: financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen	166
Toelichting 3: operationele segmenten	153	Toelichting 33: indekkingsinstrumenten	166
Toelichting 4: huurinkomsten	156	Toelichting 34: handelsvorderingen	169
Toelichting 5: met verhuur verbonden kosten	156	Toelichting 35: belastingvorderingen en andere vlottende activa	169
Toelichting 6: recuperatie van vastgoedkosten	156	Toelichting 36: kas en kasequivalenten	169
Toelichting 7: recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	156	Toelichting 37: overlopende rekeningen	170
Toelichting 8: kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	157	Toelichting 38: eigen vermogen	170
Toelichting 9: huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	157	Toelichting 39: voorzieningen	171
Toelichting 10: andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	157	Toelichting 40: financiële schulden	172
Toelichting 11: technische kosten	157	Toelichting 41: handelsschulden en andere kortlopende schulden	173
Toelichting 12: commerciële kosten	157	Toelichting 42: overlopende rekeningen	173
Toelichting 13: kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	158	Toelichting 43: personeelskosten	173
Toelichting 14: beheerkosten vastgoed	158	Toelichting 44: financieel risicobeheer	174
Toelichting 15: andere vastgoedkosten	158	Toelichting 45: voorwaardelijke elementen en verplichtingen	176
Toelichting 16: algemene kosten van de vennootschap	158	Toelichting 46: verwervingen en verkopen van vastgoedbeleggingen	180
Toelichting 17: andere operationele opbrengsten en kosten	158	Toelichting 47: variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	180
Toelichting 18: resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	159	Toelichting 48: relaties met verbonden partijen	180
Toelichting 19: resultaat verkoop andere niet-financiële activa	159	Toelichting 49: gebeurtenissen na balansdatum	181
Toelichting 20: variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	159	Toelichting 50: gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het KB van 13 juli 2014	182
Toelichting 21: financiële opbrengsten	159	Toelichting 51: lijst van dochterondernemingen, geassocieerde ondernemingen en joint ventures	182
Toelichting 22: netto-interestkosten	160	Toelichting 52: naleving van verplichtingen van het GVV-status	183
Toelichting 23: andere financiële kosten	160	Toelichting 53: vergoeding van de commissaris	183
Toelichting 24: vennootschapsbelasting	160	Toelichting 54: uitgestelde belastingen	184
Toelichting 25: exit taks	161	Toelichting 55: reële waarde	184
Toelichting 26: resultaat per aandeel	161	Toelichting 56: verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap	185
Toelichting 27: goodwill	162		
Toelichting 28: immateriële vaste activa	162	<b>1.7 Verslag van de commissaris</b>	<b>186</b>
Toelichting 29: vastgoedbeleggingen	163		
Toelichting 30: projectontwikkelingen	165	<b>2. VERKORTE STATUTAIRE JAARREKENING 2015/2016</b>	<b>187</b>
		Verkorte statutaire resultatenrekening	187
		Verkort statutair overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	188
		Verkorte statutaire balans	188
		Verkort statutair mutatieoverzicht van het eigen vermogen	190
		Verkorte statutaire resultaatverwerking	192

# 1. Geconsolideerde jaarrekening

## 1.1 Geconsolideerde resultatenrekening

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		Toelichtingen	2016	2015
I.	Huurinkomsten	4	59.822	49.903
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	5	-35	-50
<b>Nettohuurresultaat</b>			<b>59.787</b>	<b>49.853</b>
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	6	25	32
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7	2.064	1.811
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	-2.064	-1.811
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	10	-1.454	-1.563
<b>Vastgoedresultaat</b>			<b>58.358</b>	<b>48.322</b>
IX.	Technische kosten	11	-1.119	-1.071
X.	Commerciële kosten	12	-584	-492
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	13	-119	-131
XII.	Beheerkosten vastgoed	14	-1.037	-892
XIII.	Andere vastgoedkosten	15	-1.252	-1.588
<b>Vastgoedkosten</b>			<b>-4.111</b>	<b>-4.174</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>			<b>54.247</b>	<b>44.148</b>
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	16	-6.694	-5.355
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	17	61	229
<b>Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille</b>			<b>47.614</b>	<b>39.022</b>
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	18	731	428
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	19	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	20	10.775	19.259
<b>Operationeel resultaat</b>			<b>59.120</b>	<b>58.709</b>
XX.	Financiële opbrengsten	21	283	478
XXI.	Netto-interestkosten	22	-11.904	-12.833
XXII.	Andere financiële kosten	23	-1.087	-792
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	47	-5.685	374
<b>Financieel resultaat</b>			<b>-18.393</b>	<b>-12.773</b>
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	0
<b>Resultaat voor belastingen</b>			<b>40.727</b>	<b>45.936</b>
XXV.	Vennootschapsbelasting	24	-461	-771
XXVI.	Exit taks	25	0	0
<b>Belastingen</b>			<b>-461</b>	<b>-771</b>
<b>Nettoresultaat</b>			<b>40.266</b>	<b>45.165</b>
Toerekenbaar aan:				
	Minderheidsbelangen		0	0
<b>Aandeelhouders van de groep</b>			<b>40.266</b>	<b>45.165</b>
<hr/>				
	Gewoon resultaat per aandeel (€)	26	2,85	4,24
	Verwaterd resultaat per aandeel (€)	26	2,85	4,24

## 1.2 Overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2016	2015
I. Nettoresultaat	40.266	45.165
II. Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten herbruikbaar in de resultatenrekening		
A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	-7.432
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdeckingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IRFS	-3.893	-181
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	0	0
<b>Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten</b>	<b>36.373</b>	<b>37.552</b>
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	<b>36.373</b>	<b>37.552</b>

## 1.3 Geconsolideerde balans

ACTIVA	Toelichtingen	2016	2015
<b>Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)</b>			
<b>I. Vaste activa</b>			
A. Goodwill	27	1.856	1.856
B. Immateriële vaste activa	28	119	102
C. Vastgoedbeleggingen	29	1.152.213	1.003.358
D. Andere materiële vaste activa	31	1.624	1.834
E. Financiële vaste activa	32	794	1.397
F. Vorderingen financiële leasing		0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	54	676	110
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	0
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>1.157.282</b>	<b>1.008.657</b>
<b>II. Vlottende activa</b>			
A. Activa bestemd voor verkoop	29	4.621	1.805
B. Financiële vlottende activa		0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0
D. Handelsvorderingen	34	3.880	4.352
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	35	1.374	962
F. Kas en kasequivalenten	36	4.947	3.598
G. Overlopende rekeningen	37	1.058	910
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>15.880</b>	<b>11.627</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>1.173.162</b>	<b>1.020.284</b>

<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		Toelichtingen	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)</b>				
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		38		
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>				
A.	Kapitaal		364.467	360.633
B.	Uitgiftepremies		155.509	151.388
C.	Reserves		60.507	41.084
	<i>a. Wettelijke reserve</i>		0	0
	<i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>		115.366	95.679
	<i>c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>		-25.015	-25.015
	<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>		-23.560	-19.667
	<i>e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>		-18.256	-18.717
	<i>h. Reserve voor eigen aandelen</i>		0	0
	<i>k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland</i>		110	244
	<i>m. Andere reserves</i>		0	0
	<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>		11.862	8.560
D.	Nettoresultaat van het boekjaar		40.266	45.165
<b>Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>			<b>620.749</b>	<b>598.270</b>
<b>II. Minderheidsbelangen</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>			<b>620.749</b>	<b>598.270</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>				
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>				
A.	Voorzieningen	39	0	0
B.	Langlopende financiële schulden			
	<i>a. Kredietinstellingen</i>	40	447.721	340.752
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	32	47.382	39.320
	<i>a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>		46.055	38.050
	<i>b. Andere</i>		1.327	1.270
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen		0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	54	2.881	2.435
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>			<b>497.984</b>	<b>382.507</b>
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>				
A.	Voorzieningen	39	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden			
	<i>a. Kredietinstellingen</i>	40	31.027	25.897
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden			
	<i>a. Exit taks</i>	41	4.505	813
	<i>b. Andere</i>	41	14.216	8.484
E.	Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F.	Overlopende rekeningen	42	4.681	4.313
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>			<b>54.429</b>	<b>39.507</b>
<b>TOTAAL VERPLICHTINGEN</b>			<b>552.413</b>	<b>422.014</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>			<b>1.173.162</b>	<b>1.020.284</b>

## 1.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	Toelichtingen	2016	2015
<b>KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>			
Nettoresultaat		40.266	45.165
Minderheidsbelangen		0	0
Belastingen	24	461	771
Afschrijvingen		701	670
Waardeverminderingen	5	15	33
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van projectontwikkelingen (+/-)	20	-10.775	-19.259
Gerealiseerde nettomeerwaarden	18	-731	-428
Financieel resultaat		18.393	12.773
Variaties in handelsvorderingen (+/-)		457	-1.446
Variaties in belastingvorderingen en andere vlottende activa (+/-)		321	-467
Variaties in overlopende rekeningen (activa) (+/-)		-148	-250
Variaties in handelsschulden en andere kortlopende schulden (behalve exit taks) (+/-)		1.135	-2.100
Variaties in overlopende rekeningen (passiva) (+/-)		366	1.253
<b>Kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten</b>		<b>50.461</b>	<b>36.715</b>
Betaalde belastingen		-376	-141
<b>Nettokasstroom uit de bedrijfsactiviteiten</b>		<b>50.085</b>	<b>36.574</b>
<b>KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>			
Aanschaffingen van immateriële vaste activa		-67	-96
Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen in exploitatie		-56.166	-66.675
Aanschaffingen van materiële vaste activa		-441	-577
Aanschaffingen van projectontwikkelingen		-20.604	-33.435
Verkoop van vastgoedbeleggingen		2.656	15.943
Nettovariatie van niet-vlottende vorderingen		51	49
Netto-investeringen in overige vaste activa		0	0
<b>Nettokasstroom uit de investeringsactiviteiten</b>		<b>-74.571</b>	<b>-84.791</b>
<b>KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>			
Kapitaalverhoging, na aftrek van de kosten *		0	149.158
Verkoop van eigen aandelen		0	56
Dividend van het voorbije boekjaar		-21.887	-8.891
Nettovariatie van bankkredietlijnen		108.583	20.749
Nettovariatie van de andere leningen		0	0
Netto betaalde financiële lasten		-13.634	-13.574
Terugbetaling van financiële schulden van verworven vennootschappen		-2.150	-36.258
Terugbetaling van behoefte aan bedrijfskapitaal van verworven vennootschappen		-45.077	-60.581
<b>Nettokasstroom uit de financieringsactiviteiten</b>		<b>25.835</b>	<b>50.659</b>
<b>TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE</b>			
<b>Totale kasstroom van de periode</b>		<b>1.349</b>	<b>2.442</b>
<b>RECONCILIATIE MET DE BALANS</b>			
Kas- en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar		3.598	1.156
Totale kasstroom van de periode		1.349	2.442
<b>Kas- en kasequivalenten op het einde van het boekjaar</b>	<b>36</b>	<b>4.947</b>	<b>3.598</b>

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

## 1.5 Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	1/07/2014	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat	Af- rondings- verschil	30/06/2015
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 variaties 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 variaties 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 variaties 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
<b>Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>	<b>397.075</b>	<b>149.392</b>	<b>33.670</b>	<b>56</b>	<b>37.552</b>	<b>-19.473</b>	<b>-2</b>	<b>598.270</b>
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>397.075</b>	<b>149.392</b>	<b>33.670</b>	<b>56</b>	<b>37.552</b>	<b>-19.473</b>	<b>-2</b>	<b>598.270</b>

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	1/07/2015	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat	Af- rondings- verschil	30/06/2016
Kapitaal	360.633	1	3.833	0	0	0	0	364.467
Uitgiftepremies	151.388	0	4.121	0	0	0	0	155.509
Reserves	41.084	0	0	0	-3.893	23.315	1	60.507
<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>	95.679	0	0	0	0	19.686	1	115.366
<i>c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-25.015	0	0	0	0	0	0	-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>	-19.667	0	0	0	-3.893	0	0	-23.560
<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>	-18.717	0	0	0	0	461	0	-18.256
<i>h. Reserve voor eigen aandelen</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland</i>	244	0	0	0	0	-134	0	110
<i>m. Andere reserves</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	8.560	0	0	0	0	3.302	0	11.862
Resultaat van het boekjaar	45.165	0	0	0	40.266	-45.165	0	40.266
<b>Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>	<b>598.270</b>	<b>1</b>	<b>7.954</b>	<b>0</b>	<b>36.373</b>	<b>-21.850</b>	<b>1</b>	<b>620.749</b>
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>598.270</b>	<b>1</b>	<b>7.954</b>	<b>0</b>	<b>36.373</b>	<b>-21.850</b>	<b>1</b>	<b>620.749</b>



## 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 investeringen in zorgvastgoed en in het bijzonder de huisvesting voor senioren wil profileren. Haar strategie berust op de demografische grondstroom van de vergrijzing van de bevolking in Europa en de specifieke zorg- en huisvestingbehoefte die daaruit voortvloeien. Aedifica wil een evenwichtige portefeuille opbouwen waarbij terugkerende inkomsten samengaan met een meerwaardepotentieel.

De activiteiten van de groep worden hoofdzakelijk uitgeoefend in de sector van de huisvesting voor senioren; de groep exploiteert ook appartementsgebouwen en bezit hotels en andere types 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 2016 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 28 oktober 2016 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 2016. 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 2016 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 2016, 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.

Er is geen nieuwe norm, nieuwe wijziging en nieuwe interpretatie die verplicht van toepassing is voor de groep sinds 1 juli 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 2016 beginnen. Deze wijzigingen die de groep niet vervroegd heeft toegepast, zijn de volgende (situatie op 30 juni 2016):

- Nieuwe IFRS-norm 9 “Financial Instruments” (toepasbaar op 1 juli 2018, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Wijziging van IFRS-norm 11 “Administratieve verwerking van verwervingen van belangen in gezamenlijke bedrijfsactiviteiten” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2016);
- Wijziging van IAS-norm 16 en IAS-norm 38 “Verduidelijking van aanvaardbare afschrijvingsmethoden” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2016);
- Wijziging van IAS-norm 16 en IAS-norm 41 “Landbouw: vruchtdragende planten” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2016);
- Nieuwe IFRS-norm 14 “Regulatory Deferral Accounts” (waarvoor geen toepassingsdatum bepaald kan worden, omdat de EU beslist heeft het goedkeuringsproces van deze voorlopige norm niet te versnellen, in afwachting van de publicatie van een definitieve norm);
- Nieuwe IFRS-norm 15 “Revenue from Contracts with Customers” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2018, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Nieuwe IFRS-norm 16 “Leases” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2019, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Wijziging van de IAS-norm 27 “De „equity”-methode in de enkelvoudige jaarrekening” (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2016);
- Annual Improvements to IFRS 2012-2014 Cycle gepubliceerd in september 2014 (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2016);
- Wijziging van de IFRS-norm 1 “Initiatief op het gebied van de informatieverschaffing” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2016);
- 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);
- Wijziging van de IAS-norm 12 “Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2017, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Wijziging van de IAS-norm 7 “Disclosure Initiative” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2017, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Clarificatie van de 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 IFRS-norm 2 “Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2018, 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, met uitzondering van de onderstaande regel I.C 1.3 (“Verwerking van de verschillen bij de opname in portefeuille”) die op 1 juli 2015 anticipatief werd toegepast om (i) de boekhoudkundige methode voor de erkenning van de overdrachtsrechten te vereenvoudigen en (ii) om aan te sluiten bij de praktijken van andere GVV's in België of van andere vergelijkbare vennootschappen in het buitenland (Real Estate Investment Trusts). Tot en met 30 juni 2015 werden bij een acquisitie de overdrachtsrechten die van toepassing waren bij een latere hypothetische overdracht rechtstreeks geboekt in het eigen vermogen. Elke variatie in de reële waarde van de gebouwen in de loop van het boekjaar werd in de resultatenrekening erkend. Sinds 1 juli 2015 worden de overdrachtsrechten bij een acquisitie, alsook elke variatie in de reële waarde van het vastgoed in de loop van het boekjaar, rechtstreeks geboekt in de resultatenrekening. Deze aanpassing verklaart waarom lijn II.A. van het overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten op 30 juni 2016 een nul bedrag vertoont, terwijl er op 30 juni 2015 een bedrag van 7 miljoen € werd vertoond. Deze aanpassing heeft geen enkel effect op het niveau van het eigen vermogen. De regel I.C 1.3 leest voortaan als volgt: *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 lijn “XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen” van de resultatenrekening geboekt.*

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 IFRS 10 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 overname van een vastgoedmaatschappij of via partiële splitsing, worden de aktekosten, de audit- en de bijstandskosten, de wederbeleggingsvergoedingen, de handlichtingskosten van de financieringen van de overgenomen vennootschappen en andere kosten verbonden aan de operatie, beschouwd als deel uitmakend van de aankoopprijs en worden zij geactiveerd.

##### 1.2. De reële waarde

De onroerende goederen in portefeuille, of die in de portefeuille worden opgenomen door aankoop onder bezwarende titel of door inbreng, worden door de onafhankelijke 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

Deze regel is veranderd sinds 1 juli 2015 (zie vorige pagina).

Indien, naar aanleiding van een in sectie I.C 1.1 ("Aanschaffingswaarde") hierboven vermelde transactie, uit de waardering van de onroerende goederen door de expert een reële waarde resulteert die verschilt van de aanschaffingswaarde, zoals bepaald in sectie I.C 1.1., wordt het verschil, na aftrek van de exit taks, op 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 waarderungen of waarderungen 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 opneming 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 waarderungen zijn voor Aedifica dwingend wat de opstelling van de jaarrekening betreft. De boekwaarde van de onroerende goederen opgenomen in de jaarrekening komt dus overeen met de reële waarde waartegen die goederen door de vastgoeddeskundige van Aedifica werden gewaardeerd.

#### **3.5. Boeking van de variaties van de reële waarde**

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

### **4. Realisatie van de activa**

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

## 5. Vastgoed voor eigen gebruik

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

## 6. Projectontwikkelingen

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

### I.D. Andere materiële vaste activa

De materiële vaste activa die geen onroerende goederen zijn en waarvan de levensduur in de tijd is beperkt, worden geboekt tegen hun aanschaffingswaarde. De methode van waardering per bestanddeel is niet van toepassing (verwaarloosbare belangrijkheid). Men past een lineaire afschrijving toe, pro rata temporis. Indien het boekjaar betrekking heeft op minder of meer dan 12 maanden, worden de afschrijvingen pro rata temporis berekend. De restwaarden worden als verwaarloosbaar beschouwd en bijgevolg worden de afschrijvingen tegen 100% van de aanschaffingswaarde doorgevoerd.

Volgende percentages zijn van toepassing:

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

### I.E. Financiële vaste activa

#### 1. Indekkingsinstrumenten

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

### I.H. Activa van uitgestelde belastingen

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

### II.A. Activa bestemd voor verkoop

De onroerende goederen die niet als strategisch worden beschouwd en die zullen worden verkocht, worden geboekt onder de rubriek II.A. Zij worden gewaardeerd tegen hun reële waarde, volgens IFRS 5.

### II.C/D/E. Vorderingen

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

## **II.G. Overlopende rekeningen in de actiefzijde**

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

## **I.A. en II.A. Voorzieningen**

Een voorziening wordt geboekt in de balans wanneer de groep een in rechte afdwingbare verplichting of feitelijke verplichting heeft naar aanleiding van een gebeurtenis uit het verleden, en waarbij het waarschijnlijk is dat er een uitgaande kasstroom vereist zal zijn om aan de verplichting te voldoen. Voorzieningen worden bepaald door de verwachte toekomstige kasstromen aan de 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 (operationele leases overeenkomstig de vereisten van IAS 17), 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". Deze contracten zijn in toelichting 39 geanalyseerd.

## Toelichting 3: Operationele segmenten

### Toelichting 3.1: Voor te stellen segmenten

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

- 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).
- Appartementsgebouwen: het betreft in steden gelegen appartementsgebouwen die worden verhuurd. Gelijkvloerse handelspanden en kantoorruimten zijn in de cijfers begrepen; ze worden als extra rendement beschouwd voor de residentiële ruimten.
- Hotels 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 van de vennootschap (België: 51.567 k€) met uitzondering van de opbrengsten die toegewezen zijn aan Duitsland (7.827 k€) en Nederland (428 k€), en alle vaste activa zijn gelegen in België, met uitzondering van 130.590 k€ gelegen in Duitsland en van 28.035 k€ in Nederland. In 2014/2015 waren alle opbrengsten afkomstig van externe klanten die toegewezen waren aan het land van verblijf van de vennootschap (België: 45.008 k€) met uitzondering van de opbrengsten die toegewezen zijn aan Duitsland (4.895 k€), en alle vaste activa waren gelegen in België, met uitzondering van 119.800 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 14 gebouwen die verhuurd worden (9 in België en 5 in Duitsland) door juridische entiteiten gecontroleerd door de groep Orpea, waarvan de huren 16% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2015/2016 voorstellen (11% in België en 4% in Duitsland; 2014/2015: 13% in België), die voorgesteld worden in het segment van de “huisvesting voor senioren”,
- de 18 gebouwen die verhuurd worden door juridische entiteiten gecontroleerd door de groep Senior Living Group (dochtervennootschap van de Korian-groep), waarvan de huren 14% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2015/2016 voorstellen (14% voor het vorige boekjaar), die voorgesteld worden in het segment van de “huisvesting voor senioren”,
- de 19 gebouwen die uitgbaat worden door juridische entiteiten gecontroleerd door de groep Armonea, waarvan de huren 23% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2015/2016 voorstellen (13% voor het vorige boekjaar, waaraan 8% moet worden toegevoegd voor de Soprim@-groep, die in 2015/2016 door de Armonea-groep werd overgenomen) 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

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		2015					TOTAAL
		Huisvesting voor senioren	Appar-tements-gebouwen	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten*	
<b>SECTORAAL RESULTAAT</b>							
I.	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
<b>Nettohuurresultaat</b>		<b>34.081</b>	<b>11.900</b>	<b>3.986</b>	<b>0</b>	<b>-114</b>	<b>49.853</b>
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 wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-547	-884	-145	-235	0	-1.811
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-74	-1.494	5	0	0	-1.563
<b>Vastgoedresultaat</b>		<b>34.007</b>	<b>10.436</b>	<b>3.993</b>	<b>0</b>	<b>-114</b>	<b>48.322</b>
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
<b>Vastgoedkosten</b>		<b>-179</b>	<b>-3.477</b>	<b>-44</b>	<b>-473</b>	<b>-1</b>	<b>-4.174</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>		<b>33.828</b>	<b>6.959</b>	<b>3.949</b>	<b>-473</b>	<b>-115</b>	<b>44.148</b>
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
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>33.870</b>	<b>6.944</b>	<b>3.949</b>	<b>-5.740</b>	<b>-1</b>	<b>39.022</b>
<b>ACTIVA VAN DE SEGMENTEN</b>							
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		694.467	214.461	72.696	-	-	981.624
Projectontwikkelingen		-	-	-	21.734	-	21.734
<b>Vastgoedbeleggingen</b>							<b>1.003.358</b>
Activa bestemd voor verkoop		1.805	0	0	-	-	1.805
Andere activa		-	-	-	15.121	-	15.121
<b>Totaal activa</b>							<b>1.020.284</b>
<b>SECTORALE AFSCHRIJVINGEN</b>		<b>0</b>	<b>-578</b>	<b>0</b>	<b>-92</b>	<b>0</b>	<b>-670</b>
<b>SECTORALE INVESTERINGEN</b>							
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		184.871	0	0	-	-	184.871
Projectontwikkelingen		-	-	-	1.526	-	1.526
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		<b>184.871</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.526</b>	<b>0</b>	<b>186.397</b>
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN IN AANSCHAFFINGSWAARDE</b>		<b>640.638</b>	<b>201.688</b>	<b>70.978</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>913.304</b>
<b>VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN</b>		<b>13.343</b>	<b>1.061</b>	<b>125</b>	<b>4.730</b>	<b>-</b>	<b>19.259</b>
<b>VERZEKERDE WAARDE</b>		<b>572.643</b>	<b>191.941</b>	<b>77.105</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>841.689</b>
<b>BRUTORENDEMENT IN REËLE WAARDE</b>		<b>5,9%</b>	<b>5,4%</b>	<b>6,2%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5,8%</b>

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



Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2016					
	Huisvesting voor senioren	Appar-tements-gebouwen	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten*	TOTAAL
<b>SECTORAAL RESULTAAT</b>						
I. Huurinkomsten	44.033	11.828	4.080	0	-119	59.822
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-6	-29	0	0	0	-35
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>44.027</b>	<b>11.799</b>	<b>4.080</b>	<b>0</b>	<b>-119</b>	<b>59.787</b>
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	25	0	0	0	25
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	983	1.043	38	0	0	2.064
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-983	-1.043	-38	0	0	-2.064
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-150	-1.310	6	0	0	-1.454
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>43.877</b>	<b>10.514</b>	<b>4.086</b>	<b>0</b>	<b>-119</b>	<b>58.358</b>
IX. Technische kosten	-110	-913	-18	-78	0	-1.119
X. Commerciële kosten	-24	-559	0	-1	0	-584
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	0	-113	-6	0	0	-119
XII. Beheerkosten vastgoed	-310	-676	0	-51	0	-1.037
XIII. Andere vastgoedkosten	-17	-1.201	-23	-11	0	-1.252
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-461</b>	<b>-3.462</b>	<b>-47</b>	<b>-141</b>	<b>0</b>	<b>-4.111</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>43.416</b>	<b>7.052</b>	<b>4.039</b>	<b>-141</b>	<b>-119</b>	<b>54.247</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-50	-84	0	-6.679	119	-6.694
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	33	37	3	-12	0	61
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>43.399</b>	<b>7.005</b>	<b>4.042</b>	<b>-6.832</b>	<b>0</b>	<b>47.614</b>
<b>ACTIVA VAN DE SEGMENTEN</b>						
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	835.300	219.332	71.657	-	-	1.126.289
Projectontwikkelingen	-	-	-	25.924	-	25.924
<b>Vastgoedbeleggingen</b>						<b>1.152.213</b>
Activa bestemd voor verkoop	4.621	0	0	-	-	4.621
Andere activa	-	-	-	16.328	-	16.328
<b>Totaal activa</b>						<b>1.173.162</b>
<b>SECTORALE AFSCHRIJVINGEN</b>	<b>0</b>	<b>-575</b>	<b>0</b>	<b>-126</b>	<b>0</b>	<b>-701</b>
<b>SECTORALE INVESTERINGEN</b>						
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	105.169	0	0	-	-	105.169
Projectontwikkelingen	-	-	-	5.089	-	5.089
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	<b>105.169</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.089</b>	<b>0</b>	<b>110.258</b>
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN IN AANSCHAFFINGSWAARDE</b>	<b>755.662</b>	<b>201.688</b>	<b>70.978</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.028.328</b>
<b>VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>17.589</b>	<b>338</b>	<b>-1.062</b>	<b>-6.090</b>	<b>-</b>	<b>10.775</b>
<b>VERZEKERDE WAARDE</b>	<b>809.808</b>	<b>241.990</b>	<b>76.269</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.128.067</b>
<b>BRUTORENDEMENT IN REËLE WAARDE</b>	<b>5,9%</b>	<b>5,3%</b>	<b>6,3%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5,8%</b>

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

#### **Toelichting 4: Huurinkomsten**

(x 1.000 €)	2016	2015
Huur	59.781	49.844
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurkortingen	-22	-23
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	63	82
<b>TOTAAL</b>	<b>59.822</b>	<b>49.903</b>

Alle verhuringen van gebouwen zijn operationele leases.

De stijging van de huurinkomsten vloeit voort uit de groei van de portefeuille tijdens de boekjaren 2015/2016 en 2014/2015.

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 2016 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 €)	2016	2015
Op hoogstens één jaar	57.621	49.573
Op meer dan één jaar en minder dan vijf jaar	218.316	185.327
Op meer dan vijf jaar	995.337	883.244
<b>TOTAAL</b>	<b>1.271.274</b>	<b>1.118.144</b>

De huurinkomsten bevatten voorwaardelijke leasebetalingen ten bedrage van 84 k€ (30 juni 2015: 41 k€).

#### **Toelichting 5: Met verhuur verbonden kosten**

(x 1.000 €)	2016	2015
Te betalen huur op gehuurde activa	-20	-17
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-15	-33
<b>TOTAAL</b>	<b>-35</b>	<b>-50</b>

#### **Toelichting 6: Recuperatie van vastgoedkosten**

(x 1.000 €)	2016	2015
Verkregen vergoedingen op huurschade	25	32
<b>TOTAAL</b>	<b>25</b>	<b>32</b>

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

(x 1.000 €)	2016	2015
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	1.170	785
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	894	1.026
<b>TOTAAL</b>	<b>2.064</b>	<b>1.811</b>

## 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 €)	2016	2015
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-1.170	-785
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-894	-1.026
<b>TOTAAL</b>	<b>-2.064</b>	<b>-1.811</b>

## Toelichting 10: Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

(x 1.000 €)	2016	2015
Reiniging	-274	-332
Energie	-307	-318
Afschrijving van meubelen	-539	-569
Personeelskosten	-247	-260
Andere	-87	-84
<b>TOTAAL</b>	<b>-1.454</b>	<b>-1.563</b>

## Toelichting 11: Technische kosten

(x 1.000 €)	2016	2015
Recurrente technische kosten		
Herstellingen	-338	-369
Verzekeringspremies	-95	-81
Personeelskosten	-386	-383
Onderhoud	-126	-110
Erelonen experts	-174	-128
<b>TOTAAL</b>	<b>-1.119</b>	<b>-1.071</b>

## Toelichting 12: Commerciële kosten

(x 1.000 €)	2016	2015
Makelaarscommissies	-263	-244
Publiciteit	-191	-227
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-49	-14
Andere	-81	-7
<b>TOTAAL</b>	<b>-584</b>	<b>-492</b>

### Toelichting 13: Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen

(x 1.000 €)	2016	2015
Kosten	-119	-131
<b>TOTAAL</b>	<b>-119</b>	<b>-131</b>

### Toelichting 14: Beheerkosten vastgoed

(x 1.000 €)	2016	2015
Externe beheervergoedingen	-165	-118
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-872	-774
<b>TOTAAL</b>	<b>-1.037</b>	<b>-892</b>

### Toelichting 15: Andere vastgoedkosten

(x 1.000 €)	2016	2015
Onroerende voorheffing en andere taksen	-1.252	-1.588
<b>TOTAAL</b>	<b>-1.252</b>	<b>-1.588</b>

Er zijn geschillen met betrekking tot door Aedifica betwiste gemeentelijke belastingen. De betwiste bedragen werden ten laste genomen en betaald.

### Toelichting 16: Algemene kosten van de vennootschap

(x 1.000 €)	2016	2015
Advocaten/notarissen	-306	-337
Auditors	-126	-72
Vastgoedexperts	-671	-599
IT	-131	-139
Verzekeringen	-65	-56
Public relations, communicatie, marketing, reclame	-339	-258
Bestuurders en uitvoerend management	-1.987	-1.577
Personeelskosten	-1.214	-1.038
Afschrijvingen op andere vaste activa	-162	-101
Taksen	-575	-418
Andere	-1.118	-760
<b>TOTAAL</b>	<b>-6.694</b>	<b>-5.355</b>

### Toelichting 17: Andere operationele opbrengsten en kosten

(x 1.000 €)	2016	2015
Vergoedingen bij schadegevallen	27	6
Andere	34	223
<b>TOTAAL</b>	<b>61</b>	<b>229</b>

**Toelichting 18: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen**

(x 1.000 €)	2016	2015
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	2.656	15.943
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-1.925	-15.515
<b>TOTAAL</b>	<b>731</b>	<b>428</b>

**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 €)	2016	2015
Positieve variaties	22.396	34.209
Negatieve variaties	-11.621	-14.950
<b>TOTAAL</b>	<b>10.775</b>	<b>19.259</b>
bestaande uit: vastgoedbeleggingen in exploitatie	16.865	14.529
projectontwikkelingen	-6.090	4.730

**Toelichting 21: Financiële opbrengsten**

(x 1.000 €)	2016	2015
Geïnde interesten	59	31
Andere	224	447
<b>TOTAAL</b>	<b>283</b>	<b>478</b>

De financiële opbrengsten van 2015/2016 omvatten niet-recurrerende opbrengsten van 0,1 miljoen €, die de vergoeding vertegenwoordigen die Aedifica ontving naar aanleiding van de inbrengen in natura van 17 december 2015 en 24 maart 2016 ter vergoeding voor de toekenning van het volledig dividendrecht voor het boekjaar 2015/2016 aan de aandelen die die dag werden uitgegeven.

De financiële opbrengsten van 2014/2015 omvatten niet-recurrerende 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.

## Toelichting 22: Netto-interestkosten

(x 1.000 €)	2016	2015
Nominale interestlasten op leningen	-5.580	-6.753
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IRFS	-3.440	-3.566
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IRFS	-3.255	-3.186
Subtotaal	-6.695	-6.752
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IRFS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IRFS	0	1
Subtotaal	0	1
Interesten vervat in de kost van de betrokken activa	372	675
Andere interestkosten	-1	-4
<b>TOTAAL</b>	<b>-11.904</b>	<b>-12.833</b>

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 €)	2016	2015
Bankkosten en andere commissies	-1.049	-746
Andere	-38	-46
<b>TOTAAL</b>	<b>-1.087</b>	<b>-792</b>

## Toelichting 24: Vennootschapsbelasting

(x 1.000 €)	2016	2015
Moedervenootschap		
Resultaat voor belastingen	41.009	39.848
Resultaat vrijgesteld van belasting dankzij het GVV-regime	-41.009	-39.848
Belastbaar resultaat in België als gevolg van verworpen uitgaven	381	264
Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting aan het tarief van 33,99%	-130	-90
Correctie Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting van vorig boekjaar	-1	0
Buitenlandse verschuldigde en verrekenbare belasting	-213	-180
Buitenlandse uitgestelde belastingen: herkomsten	108	142
Buitenlandse uitgestelde belastingen: afwikkelingen	-432	-276
Subtotaal	-668	-404
Dochterondernemingen		
Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting	-147	-100
Buitenlandse verschuldigde en verrekenbare belasting	-90	-6
Buitenlandse uitgestelde belastingen: herkomsten	802	0
Buitenlandse uitgestelde belastingen: afwikkelingen	-358	-261
Subtotaal	207	-367
<b>TOTAAL</b>	<b>-461</b>	<b>-771</b>

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 variaties in reële waarde (zie toelichting 54).

## Toelichting 25: Exit taks

Aedifica heeft geen exit taks in resultaat geboekt.

## Toelichting 26: Resultaat per aandeel

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

	2016	2015
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (x 1.000 €)	40.266	45.165
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	14.122.758	10.658.981
Gewone EPS (in €)	2,85	4,24
Verwaterde EPS (in €)	2,85	4,24

Het resultaat vóór variaties in reële waarde 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 alleen 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 variaties in reële waarde zoals weergegeven door Aedifica kan verschillen van gelijkaardige waarderingen van andere vennootschappen.

Het wordt als volgt berekend:

(x 1.000 €)	2016	2015
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	40.266	45.165
Min: Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-10.775	-19.259
Min: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (zie toelichting 18)	-731	-428
Min: Uitgestelde belastingen (zie toelichting 54)	-120	395
Min: Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva (zie toelichting 47)	5.685	-374
Afrondingsverschil	1	-1
<b>Resultaat vóór variaties in reële waarde (vóór gerealiseerde meerwaarden)</b>	<b>34.326</b>	<b>25.498</b>
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	14.122.758	10.658.981
EPS vóór variaties in reële waarde (vóór gerealiseerde meerwaarden - in €)	2,43	2,39

## Toelichting 27 : Goodwill

(x 1.000 €)	2016	2015
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	1.856	1.856
Gecumuleerde bijzondere waardevermindingsverliezen bij het begin van het boekjaar	0	0
<b>Boekwaarde bij het begin van het boekjaar</b>	<b>1.856</b>	<b>1.856</b>
Wijzigingen tijdens het boekjaar	0	0
<b>BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>1.856</b>	<b>1.856</b>
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 verhuur 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, waar Aedifica appartementen verhuurt. Dit is de kasstroom genererende eenheid voor de behoeften van de waardetest.

Deze waardetest op basis van de berekening van de bedrijfswaarde werd uitgevoerd om te verzekeren dat de boekwaarde van de activa van de kasstroom genererende eenheid (gebouwen met een reële waarde van 31 miljoen €, meubels voor een boekwaarde van minder dan één miljoen € en goodwill voor een boekwaarde van minder dan 2 miljoen €, hetzij 33 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 70 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 3% 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 (1,5%), 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 37 miljoen €) te zijn om een normale variatie (ongeveer 1,5%) 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 €)	2016	2015
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	402	305
Gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen	-300	-284
<b>Boekwaarde bij het begin van het boekjaar</b>	<b>102</b>	<b>21</b>
Toevoegingen: apart verworven elementen	67	97
Afschrijvingen	-50	-16
<b>BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>119</b>	<b>102</b>
bestaande uit: brutowaarde	468	402
gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen	-350	-300



## Toelichting 29: Vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	TOTAAL
<b>BOEKWAARDE OP 1/07/2014</b>	<b>765.789</b>	<b>19.191</b>	<b>784.980</b>
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
<b>BOEKWAARDE OP 30/06/2015</b>	<b>981.624</b>	<b>21.734</b>	<b>1.003.358</b>
<b>BOEKWAARDE OP 1/07/2015</b>	<b>981.624</b>	<b>21.734</b>	<b>1.003.358</b>
Verwervingen	105.169	5.089	110.258
Verkoop	-1.925	0	-1.925
Geactiveerde interestlasten	0	372	372
Geactiveerde personeelskosten	0	28	28
Andere geactiveerde kosten	6.532	25.631	32.163
In exploitatie opgenomen	20.840	-20.840	0
Variatie van de reële waarde (zie toelichting 20)	16.865	-6.090	10.775
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	0	0	0
Activa bestemd voor verkoop	-2.816	0	-2.816
<b>BOEKWAARDE OP 30/06/2016</b>	<b>1.126.289</b>	<b>25.924</b>	<b>1.152.213</b>

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, in Duitsland en in Nederland.

De portefeuille van vastgoedbeleggingen in exploitatie wordt op 30 juni 2016 gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen tegen de reële waarde. De gemiddelde kapitalisatievoet die toegepast wordt op de contractuele huurgelden bedraagt 5,80% (volgens de evaluatiemethodes – 1<sup>ste</sup> bullet – in sectie 1.12 van de permanente documenten van dit jaarlijks financieel verslag 2015/2016). Een stijging van 0,10% van deze kapitalisatievoet zou resulteren in een negatieve variatie van 19 miljoen € van de reële waarde op deze portefeuille.

De projectontwikkelingen worden beschreven in het vastgoedverslag van het jaarlijks financieel verslag 2015/2016.

De activa bestemd voor verkoop (opgenomen op lijn II.A. van de actiefzijde van de balans) bedraagt 4,6 miljoen € op 30 juni 2016. Het betreft assistentiewoningen (huisvesting voor senioren) gelegen in Tienen en Aarschot (zie sectie 2.1.7. van het geconsolideerd beheersverslag) die als niet-strategische activa worden beschouwd.

De acquisities van het boekjaar zijn in het geconsolideerd beheersverslag van dit jaarlijks financieel verslag 2015/2016 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 2015/2016 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 2015/2016.

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 2016 (x 1.000 €)	Evaluatiemethode	Niet-waarneembare gegevens	Min	Max	Gewogen gemiddelde
Huisvesting voor senioren	839.921	DCF	GHW / m <sup>2</sup>	76	331	139
			Inflatie	1,0%	1,9%	1,3%
			Actualisatiegraad	4,9%	7,3%	5,7%
			Resterende duur (jaar)	3	29	23
Appartementsgebouwen	219.332	kapitalisatie	GHW / m <sup>2</sup>	69	175	119
			Kapitalisatiegraad	4,7%	8,4%	5,5%
			Hotels en andere	71.657	DCF	GHW / m <sup>2</sup>
Inflatie	1,3%	2,0%	1,7%			
Actualisatiegraad	5,9%	7,8%	7,2%			
Resterende duur (jaar)	21	32	27			
		kapitalisatie	GHW / m <sup>2</sup>	86	165	131
			Kapitalisatiegraad	3,4%	7,5%	5,3%
			Projectontwikkelingen	25.924	DCF	GHW / m <sup>2</sup>
Inflatie	1,3%	1,3%	1,3%			
Actualisatiegraad	5,1%	5,7%	5,3%			
Resterende duur (jaar)	20	27	25			
<b>Totaal</b>	<b>1.156.834</b>					

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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	68	201	132
			Kapitalisatiegraad	4,6%	8,8%	5,6%
Hotels en andere	72.696	DCF	GHW / m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	86	165	131
			Kapitalisatiegraad	3,3%	7,4%	5,2%
			Projectontwikkelingen	21.734	DCF	GHW / m <sup>2</sup>
Inflatie	1,0%	1,0%	1,0%			
Actualisatiegraad	4,7%	6,2%	5,5%			
Resterende duur (jaar)	27	27	27			
<b>Totaal</b>	<b>1.005.163</b>					

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 Valuation & Asset 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 <sup>2</sup>	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 2015/2016.

### Toelichting 31: Andere materiële vaste activa

(x 1.000 €)	2016	2015
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	5.531	5.080
Gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen bij het begin van het boekjaar	-3.697	-3.169
<b>Boekwaarde bij het begin van het boekjaar</b>	<b>1.834</b>	<b>1.911</b>
Toevoegingen	442	577
Vervreemdingen	0	0
Afschrijvingen	-652	-654
<b>BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>1.624</b>	<b>1.834</b>
bestaande uit: brutowaarde	5.972	5.531
gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen	-4.348	-3.697

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 €)	2016	2015
Leningen en vorderingen		
Borgstellingen	0	0
Andere langlopende vorderingen	298	349
Activa aan reële waarde via resultaat		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	496	1.048
Andere		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	0	0
<b>TOTAAL VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b>794</b>	<b>1.397</b>
Verplichtingen aan reële waarde via resultaat		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	-22.361	-18.383
Andere	-1.327	-1.270
Andere langlopende financiële verplichtingen		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	-23.694	-19.667
<b>TOTAAL VAN DE ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN</b>	<b>-47.382</b>	<b>-39.320</b>

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 dekkingen 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 dekkingen worden vermeld in toelichting 22 en 47.

De andere verplichtingen aan reële waarde via resultaat (1.327 k€) omvatten de verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap (zie toelichtingen 47 en 56).

## Toelichting 33: Indekkingsinstrumenten

### 1. Algemeen kader

Om het renterisico te beperken, heeft Aedifica dekkingen 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 dekkingen (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 dekkingen leveren tegenover risico's met betrekking tot rentevoeten. Alle dekkingen 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 dekkingen wordt hierbij verstrekt.

<b>INSTRUMENT</b> Overzicht op 30 juni 2015	<b>Referentiebedragen</b> (x 1.000 €)	<b>Begin</b>	<b>Frequentie</b> (maanden)	<b>Duur (jaren)</b>	<b>Eerste mogelijke datum om de call uit te oefenen</b>	<b>Rentevoet in het slechtste geval</b> (in %)	<b>Reële waarde</b> (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
<b>TOTAAL</b>	<b>513.135</b>						<b>-37.001</b>

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

<b>INSTRUMENT</b> Overzicht op 30 juni 2016	<b>Referentiebedragen</b> (x 1.000 €)	<b>Begin</b>	<b>Frequentie</b> (maanden)	<b>Duur (jaren)</b>	<b>Eerste mogelijke datum om de call uit te oefenen</b>	<b>Rentevoet in het slechtste geval</b> (in %)	<b>Reële waarde</b> (x 1.000 €)
IRS*	10.175	1/04/2011	3	32	-	4,89	-6.957
IRS*	26.796	31/07/2014	3	29	-	4,39	-13.585
IRS	15.000	2/04/2013	3	9	-	3,50	-3.377
IRS	12.000	3/06/2013	3	9	-	3,64	-2.772
IRS	8.000	3/06/2013	3	9	-	3,67	-1.907
Cap	25.000	1/11/2015	3	2	-	2,50	0
IRS	25.000	3/01/2014	3	7	-	3,10	-3.919
Cap	25.000	1/11/2014	3	3	-	2,50	0
IRS	25.000	2/02/2015	3	6	-	1,94	-2.351
IRS	25.000	3/11/2014	3	6	-	2,51	-2.945
IRS	25.000	1/01/2015	3	3	-	0,70	-329
Cap	50.000	1/10/2015	3	3	-	0,50	23
Cap	50.000	1/10/2015	3	4	-	0,35	86
IRS	25.000	3/11/2014	3	6	-	2,76	-3.219
IRS	25.000	1/01/2015	3	3	-	0,89	-391
IRS	25.000	3/10/2016	3	5	-	2,88	-4.303
Cap	8.000	6/06/2016	1	1	-	0,00	0
Cap	50.000	1/07/2016	3	4	-	0,50	72
Cap	100.000	1/11/2017	3	2	-	0,50	114
Cap	50.000	1/07/2017	3	4	-	0,50	201
<b>TOTAAL</b>	<b>604.971</b>						<b>-45.559</b>

\* 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 605 miljoen € dat in de tabel hierboven vermeld is, wordt als volgt verdeeld:

- lopende instrumenten: 222 miljoen €;
- lopende en "out of the money" instrumenten (caps): 158 miljoen €;
- instrumenten met uitgestelde inwerkingtreding: 225 miljoen €.

De som van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de tabel hierboven (- 45.559 k€) wordt als volgt verdeeld: 496 k€ wordt op lijn I.E. van de actiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld (zie toelichting 32) en 46.055 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 (1.848 k€) bedraagt de IAS 39-impact op het eigen vermogen van de vennootschap - 47.407 k€.

## **2. Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is**

(x 1.000 €)	2016	2015
<b>Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten</b>		
Bij het begin van het boekjaar	-19.667	-19.484
Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (niet-ervallen interesten)	-10.416	-6.454
Transfers naar resultatenrekening van vervallen interesten uit indekkingsinstrumenten	6.523	6.271
Transfers naar resultatenrekening m.b.t. beëindigde indekkingen	0	0
<b>OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>-23.560</b>	<b>-19.667</b>

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 2016 en 31 juli 2043.

Op balansdatum bevat het eigen vermogen het effectieve deel (volgens IAS 39) van de variatie van de reële waarde (-3.893 k€) van de financiële instrumenten die overeenstemmen met de derivaten waarvoor hedge accounting mag worden toegepast, en het niet-effectieve deel van het boekjaar 2014/2015 (geen last) dat in 2015/2016 ingevolge een beslissing die door de gewone algemene vergadering van oktober 2015 gestemd werd. Deze derivaten zijn derivaten van "niveau 2", volgens IFRS 13p81. Het niet-effectieve deel bedraagt 135 k€ in 2015/2016. 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 last van 5.456 k€ (30 juni 2015: een opbrengst van 461 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 ten bedrage van 238 k€ (30 juni 2015: 291 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 2015 en 30 juni 2016. Dit leidde tot een last van 5.590 k€ geboekt in resultatenrekening en tot een last van 13.893 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 832 k€ (856 k€ op 30 juni 2015) 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 kunnen opties bevatten, waarvan de reële waarde evolueert op een asymmetrische en niet-lineaire wijze die ook afhankelijk kan zijn van andere parameters (volatiliteit van de rentevoeten). De gevoeligheid van de "mark-to-market" van deze instrumenten voor een stijging van de rentevoeten met 10 basispunten werd geschat op een positief effect van 820 k€ (1.134 k€ op 30 juni 2015) 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 €)	2016	2015
<b>NETTO HANDELSVORDERINGEN</b>	<b>3.880</b>	<b>4.352</b>

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 (2016: 23,6 miljoen €; 2015: 20,0 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 €)	2016	2015
Vervallen op minder dan 90 dagen	817	206
Vervallen op meer dan 90 dagen	458	130
Subtotaal	1.275	336
Niet-vervallen	2.718	4.128
Waardeverminderingen	-113	-112
<b>BOEKWAARDE</b>	<b>3.880</b>	<b>4.352</b>

De waardeverminderingen zijn op volgende wijze geëvolueerd:

(x 1.000 €)	2016	2015
Bij het begin van het boekjaar	-112	-227
Toevoegingen	-39	-58
Bestedingen	8	137
Terugnages	30	38
Fusies	0	-2
<b>OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>-113</b>	<b>-112</b>

## Toelichting 35: Belastingvorderingen en andere vlottende activa

(x 1.000 €)	2016	2015
Belastingen	988	608
Andere	386	354
<b>TOTAAL</b>	<b>1.374</b>	<b>962</b>

De belastingvorderingen hebben voornamelijk betrekking op voorafbetalingen.

## Toelichting 36: Kas en kasequivalenten

(x 1.000 €)	2016	2015
Korte termijnbeleggingen	0	0
Liquide middelen	4.947	3.598
<b>TOTAAL</b>	<b>4.947</b>	<b>3.598</b>

Kas en kasequivalenten zijn activa die interesten opbrengen tegen verschillende rentevoeten. De bedragen op 30 juni 2016 en op 30 juni 2015 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 €)	2016	2015
Niet-ervallen vastgoedopbrengsten	738	563
Vooraf betaalde vastgoedkosten	320	347
Andere	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>1.058</b>	<b>910</b>

## Toelichting 38: Eigen vermogen

Aedifica heeft drie kapitaal verhogingen uitgevoerd door middel van een inbreng in natura gedurende het boekjaar 2015/2016:

- 2 oktober 2015: kapitaalverhoging van ca. 1 miljoen € (uitgiftepremie inbegrepen) uitgevoerd door middel van een inbreng in natura die de acquisitie van het terrein waarop het woonzorgcentrum Heydeveld in Opwijk gesitueerd is, mogelijk heeft gemaakt.
- 17 december 2015: kapitaalverhoging uitgevoerd van ca. 6 miljoen € (uitgiftepremie inbegrepen) door middel van een inbreng in natura die de acquisitie van de site van huisvesting voor senioren Prinsenhof in Beringen (Koersel) mogelijk heeft gemaakt.
- 24 maart 2016: kapitaalverhoging van ca. 1 miljoen € (uitgiftepremie inbegrepen) uitgevoerd door middel van een inbreng in natura die de acquisitie van het terrein waarop de site van huisvesting voor senioren Poortvelden in Aarschot gesitueerd is, mogelijk heeft gemaakt.

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

	Aantal aandelen	Bedrag (x 1.000 €)
Situatie bij het begin van het vorige boekjaar	10.249.117	270.451
Kapitaalverhogingen	3.796.814	100.190
<b>Situatie op het einde van het vorige boekjaar</b>	<b>14.045.931</b>	<b>370.641</b>
Kapitaalverhoging van 2 oktober 2015	19.856	524
Kapitaalverhoging van 17 december 2015	104.152	2.748
Kapitaalverhoging van 24 maart 2016	22.093	583
<b>Situatie op het einde van het boekjaar</b>	<b>14.192.032</b>	<b>374.496</b>

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).

Sinds 18 december 2015 bezit geen enkele aandeelhouder meer dan 5% van de aandelen. De free float bedraagt dus 100%. De kennisgevingen alsook de controlelijnen zijn op de website van Aedifica terug te vinden. De vennootschap heeft geen kennisgeving in het kader van de transparantiewetgeving ontvangen na 18 december 2015.

Alle 14.192.032 aandelen die waren uitgegeven op 30 juni 2016, zijn genoteerd op Euronext Brussels (continuumarkt), met uitzondering van de 19.856 aandelen die op de beurs genoteerd zullen worden na onthechting van de coupon met betrekking tot het boekjaar 2015/2016 die in principe op 2 november 2016 plaats zal vinden.

De kapitaalverhogingen worden beschreven in de "permanente documenten" van het jaarlijks financieel verslag 2015/2016. 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 74.230 k€ 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 14 december 2015. 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 71 miljoen € op 30 juni 2016.

De raad van bestuur heeft de uitkering van een dividend voorgesteld voor een bedrag van 2,10 € bruto per aandeel, hetzij een totaal dividend van 29.793 k€.

Rekening houdend met het koninklijk besluit van 13 juli 2014 bedragen op 30 juni 2016 de beschikbare (statutaire) reserves die berekend zijn in overeenstemming met artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen 12.848 k€ na de uitkering voorgesteld hierboven (2015: 10.801 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

In België financiert Aedifica verschillende pensioenregelingen op basis van vaste 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.

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

De verplichtingen in het kader van pensioenregelingen op basis van vaste bijdragen 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 2016 geëxternaliseerde activa van 240 k€. Tijdens het boekjaar 2016/2017 zal de verwachte bijdrage voor deze regelingen ongeveer 97 k€ bedragen. Een actuariële evaluatie (benadering van intrinsieke waarde) heeft aangetoond dat er geen enkele nettoactief of -passief moest worden opgenomen in de balans voor deze regelingen op 30 juni 2016.

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 2015/2016.

Gedurende het boekjaar 2015/2016 werd er een aanvullende regeling op basis van vaste bijdragen opgericht in Duitsland. Voor deze regeling dient er geen provisie te worden opgenomen gezien het volgens IAS 19 niet gaat over een "te bereiken doel" regeling, in tegenstelling tot de bovenvermelde regelingen op basis van vaste bijdragen in België.

## Toelichting 40: Financiële schulden

(x 1.000 €)	2016	2015
Langlopende financiële schulden		
Bankinstellingen	447.721	340.752
Kortlopende financiële schulden		
Bankinstellingen	31.027	25.897
<b>TOTAAL</b>	<b>478.748</b>	<b>366.649</b>

De verhoging van de financiële schulden komt van de stijging van de groei van de vastgoedportefeuille gedurende het boekjaar 2015/2016.

Aedifica beschikt op 30 juni 2016 over bevestigde kredieten (voorgesteld op de lijnen “kortlopende financiële schulden” en “langlopende financiële schulden”, en die behoren tot de categorie “financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs”) verleend door tien banken (Bank für Sozialwirtschaft, Bank Degroof Petercam, Banque Européenne du Crédit Mutuel, Belfius Bank, BNP Paribas Fortis, Caisse d'Épargne et de Prévoyance Nord France Europe, Deutsche Postbank, Förde Sparkasse, ING en KBC Bank) van 753 miljoen €.

- Aedifica kan 699 miljoen € gebruiken volgens haar behoeften op voorwaarde dat de schuldratio niet hoger is dan 60% 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 19 miljoen € met vaste rentevoet tussen 3,1% en 5,8%, en ten bedrage van 35 miljoen € met variabele rentevoet.

De gewogen gemiddelde kost inclusief kredietmarge en inbegrepen het effect van de indekkingsinstrumenten was 2,8% na activering van tussentijdse interesten (2,8% over het volledige boekjaar 2014/2015) of 2,9% voor activering van tussentijdse interesten (3,0% over het volledige boekjaar 2014/2015). Rekening houdend met de duur van de trekkingen met variabele rentevoet benadert de boekwaarde van de financiële schulden hun reële waarde (460 miljoen €). De toepassing van de indekkingen worden voorgesteld in toelichting 33. De reële waarde van de financiële schulden met vaste rentevoet (19 miljoen €) wordt geschat op 21 miljoen €.

Op 30 juni 2016 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 12 van de 15 Duitse gebouwen in hypotheek gegeven. Zij voldoen aan de eisen van artikel 43 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de geregelende 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 €):

	Lijnen	Opname
— 2016/2017 :	30	30
— 2017/2018 :	92	60
— 2018/2019 :	131	111
— 2019/2020 :	80	80
— 2020/2021 :	91	66
— 2021/2022 :	95	75
— > 2022/2023 :	<u>234</u>	<u>58</u>
<b>Totaal</b>	<b>753</b>	<b>480</b>
<b>Gemiddelde resterende duur (in jaren)</b>	<b>4,5</b>	<b>3,7</b>

## Toelichting 41: Handelsschulden en andere kortlopende schulden

(x 1.000 €)	2016	2015
Exit taks	4.505	813
Andere		
Leveranciers	10.639	4.661
Huurders	1.370	1.408
Belastingen	1.174	1.513
Bezoldigingen en sociale lasten	1.010	880
Dividenden van de voorbije boekjaren	23	22
<b>TOTAAL</b>	<b>18.721</b>	<b>9.297</b>

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 €)	2016	2015
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	451	424
Gelopen niet-ervallen interesten	2.059	1.912
Andere niet-ervallen kosten	2.171	1.977
<b>TOTAAL</b>	<b>4.681</b>	<b>4.313</b>

## 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 €)	2016	2015
Reinigingskosten (zie toelichting 10)	-247	-260
Technische kosten (zie toelichting 11)	-386	-383
Commerciële kosten	-76	-51
Algemene kosten (zie toelichting 16)	-1.214	-1.038
Beheerkosten vastgoed (zie toelichting 14)	-872	-774
Geactiveerde kosten	-28	-20
<b>TOTAAL</b>	<b>-2.823</b>	<b>-2.526</b>

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

	2016	2015
Totaal exclusief studenten	44	35
Studenten	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>44</b>	<b>35</b>

## 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 2016 40,4% op statutair niveau en 42,5% 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). De schuldratio wordt maandelijks opgevolgd in het kader van de boekhoudkundige afsluitingen en zijn evolutie wordt geschat tijdens de goedkeuringsprocedure van elk omvangrijk investeringsproject; de schuldratio wordt driemaandelijks gepubliceerd. 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). De Vennootschap heeft in elk van haar drie laatste verrichtingsnota's (2010, 2012 en 2015) verklaard dat haar beleid op dit gebied erop gericht is op lange termijn een gepaste schuldgraad van ongeveer 50 tot 55% te handhaven.

Aangezien het financiële model van Aedifica gebaseerd is op een structurele schuldpositie, blijft de cashpositie die belegd is bij een financiële instelling relatief beperkt. Deze bedroeg ongeveer 5 miljoen € op 30 juni 2016.

Op 30 juni 2016 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, op 30 juni 2016, 12 van de 15 Duitse gebouwen in hypotheek gegeven, met naleving van artikel 43 van de wet van 12 mei 2014 (het totale bedrag dat gedekt is door de hypotheeken mag niet meer bedragen dan 50% van de totale reële waarde en de hypotheek die bepaald vastgoed bezwaart, slaat op maximum 75% van de waarde van dat bezwaard goed.) Het valt niet uit te sluiten dat in het kader van bijkomende financiering met betrekking tot goederen gelegen in Duitsland, bijkomende hypotheeken zouden worden verstrekt.

### 2. Liquiditeitsrisico

Aedifica heeft een sterke en duurzame relatie met haar bankiers, die een gediversifieerde pool vormen van een jaar na jaar toenemend aantal lokale en internationale instellingen, waarbij elke bank een bilaterale relatie onderhoudt met de Vennootschap. De kenmerken van de kredietlijnen waarover Aedifica beschikt zijn uitgelegd in toelichting 40 van de geconsolideerde jaarrekening in dit jaarlijks financieel verslag.

Op 30 juni 2016 heeft Aedifica 480 miljoen € (2015: 367 miljoen €) op een totaal van 753 miljoen € van haar bevestigde kredietlijnen opgenomen. Het beschikbare saldo, te weten 273 miljoen €, is voldoende om de kortetermijnbehoeften evenals de bestaande projecten tot het einde van het boekjaar 2016/2017 te financieren. Het investeringsbedrag dat in het financieel plan van de Vennootschap voor de bestaande projecten op 30 juni 2016 is uitgetrokken, wordt geraamd op 252 miljoen €, te verhogen met 60 miljoen € met betrekking tot de acquisitie onder opschortende voorwaarden van een portefeuille van vijf rustoorden in Duitsland (aangekondigd op 6 juli 2016 en gerealiseerd op 31 augustus 2016) en een hypothetische investering van 50 miljoen €, wat de totale investering opgenomen in het financieel plan voor het boekjaar 2016/2017 op 290 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. Een geval van in gebreke blijven met betrekking tot één contract kan leiden tot een geval van in gebreke blijven met betrekking tot alle contracten ("cross-default" clausules). Hoewel, 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 2016 bestaan de niet-verdisconteerde uitgaande kasstromen met betrekking tot kredietlijnen uit 428 miljoen € (de hoofdsom) vervallend binnen het jaar, 41 miljoen € vervallend tussen 1 en 5 jaar en 10 miljoen € vervallend over meer dan 5 jaar, en 2,3 miljoen € interesten, vervallend binnen het jaar (2015: 352 miljoen € hoofdsom en 0,9 miljoen € interesten, vervallend binnen het jaar).

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

Op 30 juni 2016 (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	-3.871	-15.361	-5.529	-24.761
Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is	-3.199	-10.308	-9.939	-23.446

  

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

### 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. Er wordt op gewezen dat de Vennootschap bepaalde schulden aan vaste rentevoet heeft overgenomen, afkomstig van reeds bestaande investeringskredieten die verbonden waren aan vastgoedvennootschappen die door de Vennootschap verworven of geabsorbeerd werden.

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 2016/2017 ten opzichte van de gemiddelde rentevoet van de vooruitzichten een verhoging van de financieringskosten van ongeveer 1,7 miljoen € (op 30 juni 2017) 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 of met caps. Elke variatie van de rentecurve heeft een invloed op de reële waarde van de indekkingen in het resultaat en/of in het eigen vermogen (post "I.C.d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS" en "I.C.e. Reserve

voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS”). Een sensibiliteitsanalyse wordt gegeven in toelichting 33 van de geconsolideerde jaarrekening.

Bepaalde externe gebeurtenissen zouden een verhoging van de kredietmarge ten laste van de Groep kunnen veroorzaken, door toepassing van “increased cost” clausules die in bancaire overeenkomsten opgenomen werden. Er wordt echter op gewezen dat in de loop van de crisissen die sinds 2007 de financiële wereld klappen hebben toegediend, geen enkele bank ooit een van die clausules heeft ingeroepen ten opzicht van de Groep.

#### **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 volatiliteitcontext kan Aedifica niet uitsluiten dat één of meerdere van haar tegenpartijen in gebreke zou blijven.

In overeenstemming met de marktpraktijken voorzien de kredietovereenkomsten marktverstoringclausules en clausules van belangrijke verandering van omstandigheden (“MAC” clausules of “material adverse changes”) die, in sommige extreme omstandigheden, bijkomende kosten voor de vennootschap kunnen genereren, en zelfs in nog extremere gevallen tot stopzetting van het krediet kunnen leiden. Er wordt echter op gewezen dat in de loop van de crisissen die sinds 2007 de financiële wereld klappen hebben toegediend, geen enkele bank ooit een van die clausules heeft ingeroepen ten opzichte van de Groep.

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 en BNP Paribas Fortis.

#### **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 en het vertrouwen dat ze van de markten geniet.

### **Toelichting 45: Voorwaardelijke elementen en verplichtingen**

#### **1. Verbintenissen**

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

##### ***1.1 Uitbreiding van het rustoord Aux Deux Parcs in Jette (België)***

Aedifica heeft zich ertoe verbonden de uitbreiding van het bestaand rustoord te financieren voor een bedrag van maximaal 2 miljoen €. De werken zullen in principe op korte termijn aanvangen.

##### ***1.2 Renovatie en uitbreiding van het rustoord l’Air du Temps in Chênée (België)***

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 7 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 (België)**

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 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

### **1.4 Renovatie en uitbreiding van het rustoord Op Haanven in Veerle-Laakdal (België)**

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 miljoen €. De werken, waarvan de eerste fase (2 miljoen €) reeds in gebruik is genomen, zijn verder in uitvoering (voor een bedrag van 2 miljoen €).

### **1.5 Bouw van een nieuwe serviceflatresidentie naast het bestaande rustoord Cheveux d'Argent in Sart-lez-Spa (België)**

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 miljoen €. De stedenbouwkundige vergunning hiertoe werd bekomen.

### **1.6 Renovatie en uitbreiding van het rustoord 't Hoge in Kortrijk (België)**

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 6 miljoen €. De bouwwerken, waarvan de eerste fase (4 miljoen €) reeds in gebruik genomen is, zijn verder in uitvoering (voor een bedrag van 2 miljoen €).

### **1.7 Renovatie en uitbreiding van het rustoord Plantijn in Kapellen (België)**

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met Armonea heeft Aedifica er zich toe verbonden de renovatie en de uitbreiding van het rustoord Plantijn te financieren voor een budget van maximaal 9 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

### **1.8 Renovatie en uitbreiding van het rustoord Huize Lieve Moenssens in Dilsen-Stokkem (België)**

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de uitbater van het rustoord Huize Lieve Moenssens heeft Aedifica er zich toe verbonden de renovatie en de uitbreiding van dit rustoord te financieren voor een budget van maximaal 7 miljoen €.

### **1.9 De uitbreiding van het rustoord De Stichel in Vilvoorde (België)**

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de uitbater van het rustoord De Stichel heeft Aedifica er zich toe verbonden de uitbreiding van dit rustoord te financieren voor een budget van maximaal 4 miljoen €.

### **1.10 Uitbreiding van het rustoord Oase Binkom in Binkom (België)**

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 miljoen €. De stedenbouwkundige vergunning werd bekomen.

### **1.11 Renovatie en uitbreiding van het rustoord La Ferme Blanche te Remicourt (België)**

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 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

### **1.12 Bouw van een nieuw rustoord en renovatie van de groep van assistentiewoningen Villa Temporis te Hasselt (België)**

Aedifica heeft zich ertoe verbonden de bouw van een nieuw rustoord en de renovatie van de bestaande serviceflatresidentie te financieren voor een bedrag van 10 miljoen € (terrein inbegrepen). De bouwwerken zijn in uitvoering.

### **1.13 Verwerving van een site van huisvesting voor senioren in Glabbeek (België)**

Op 12 juni 2014 heeft Aedifica een principeakkoord (onder opschortende voorwaarden) aangekondigd dat Aedifica toelaat om een vastgoedvennootschap te verwerven die eigenaar is van een in opbouw zijnd woonzorgcentrum te Glabbeek. De aanschaffingswaarde van dit onroerend goed bedraagt ca. 10 miljoen €.

#### **1.14 Uitbreiding en renovatie van het rustoord Vinkenbosch in Kermt (Hasselt-België)**

Aedifica heeft er zich toe verbonden de uitbreiding en de renovatie van het bestaande rustoord Vinkenbosch gelegen te Kermt (Hasselt) te financieren voor een budget van maximaal 12 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

#### **1.15 Uitbreiding van het hotel Martin's Brugge in Brugge (België)**

Aedifica heeft er zich toe verbonden de verbouwing van bestaande vergaderinfrastructuur van het hotel Martin's Brugge gelegen te Brugge tot 20 bijkomende hotelkamers te financieren voor een budget van maximaal 1 miljoen €. De stedenbouwkundige vergunning werd bekomen.

#### **1.16 Uitbreiding van het rustoord Prinsenhof in Koersel (Beringen- België)**

Aedifica heeft er zich toe verbonden de uitbreiding van het bestaande rustoord Prinsenhof gelegen te Koersel (Beringen) te financieren voor een budget van maximaal 4 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

#### **1.17 Verwerving van de zorgresidentie Molenenk te Deventer (Nederland)**

Aedifica Nederland BV heeft zich ertoe verbonden de in aanbouw zijnde zorgresidentie Molenenk te Deventer te verwerven bij de voorlopige oplevering ("turnkey") voor een bedrag van maximaal 10 miljoen € (terrein inbegrepen).

#### **1.18 Verwerving van een rustoord in Mechelen (België)**

Aedifica heeft een kaderovereenkomst (onder opschortende voorwaarden) gesloten dat Aedifica toelaat om de aandelen van een vennootschap te verwerven. Deze vennootschap zal eigenaar zijn van een nieuw rustoord gelegen te Mechelen. De aanschaffingswaarde van dit onroerend goed zal ca. 17 miljoen € bedragen.

#### **1.19 Verwerving van een site van huisvesting voor senioren in Oostende (België)**

Aedifica heeft een kaderovereenkomst (onder opschortende voorwaarden) gesloten dat Aedifica toelaat om de aandelen van een vennootschap te verwerven. Deze vennootschap zal eigenaar zijn van een site voor de huisvesting voor senioren in Oostende. De aanschaffingswaarde van dit onroerend goed zal ca. 11 miljoen € bedragen.

#### **1.20 Verwerving van de zorgresidentie Walgaerde in Hilversum (Nederland)**

Aedifica Nederland BV heeft een overeenkomst gesloten met het oog op de verwerving van de zorgresidentie Walgaerde in Hilversum (Nederland) na uitvoering van de interne verbouwingswerken. Deze verbouwingswerken zijn in uitvoering. De aanschaffingswaarde van dit onroerend goed zal ca. 4 miljoen € bedragen.

#### **1.21 Verwerving van zeven sites van huisvesting voor senioren in de Belgische provincies van Antwerpen, Limburg en Vlaams-Brabant (België)**

Aedifica heeft een overeenkomst (onder opschortende voorwaarden) gesloten waarbij Aedifica zich ertoe verbindt de aandelen van acht vennootschappen te verwerven. Deze acht vennootschappen zijn eigenaar van 7 sites van huisvesting voor senioren (Oosterzonne te Zutendaal, De Witte Bergen te Lichtaart, Seniorenhof te Tongeren, Beerzelhof te Putte, Uylenspiegel te Genk, Coham te Ham en Sorgvliet te Linter). Tevens heeft Aedifica zich verbonden tot de verwerving van een site voor de huisvesting van senioren (Ezeldijk te Diest) via een koopovereenkomst onder BTW. De aanschaffingswaarde van deze onroerende goederen zal ca. 97 miljoen € bedragen.

#### **1.22 Verwerving van het rustoord Jardins de la Mémoire in Anderlecht (België)**

Aedifica heeft een overeenkomst (onder opschortende voorwaarden) gesloten met het oog op de verwerving van het rustoord Jardins de la Mémoire in Anderlecht. Deze investering zal uitgevoerd worden door een gemengde inbreng in natura (inclusief overname van de bestaande leningen). De conventionele aanschaffingswaarde van het onroerend goed zal ca. 11 miljoen € bedragen en de lening ca. 7 miljoen €.

#### **1.23 Verwerving van de zorgresidentie Martha Flora Rotterdam in Rotterdam (Nederland)**

Op 2 juni 2016 heeft Aedifica Nederland BV een principeakkoord (onder opschortende voorwaarden) aangekondigd met het oog op de verwerving door Aedifica Nederland BV van de zorgresidentie in Rotterdam (Nederland). Dit gebouw, dat zal worden uitgbaat door de groep Martha Flora, bevindt zich nog in de planningsfase. De conventionele aanschaffingswaarde van de site zal ca. 8 miljoen €.



### **1.24 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, Seniorenresidenz Mathilde, Die Rose im Kalletal, Seniorenresidenz Klosterbauerschaft, Senioreneinrichtung Haus Matthäus, Bonifatius Seniorenzentrum, Senioreneinrichtung Haus Elisabeth, Seniorenresidenz Am Stübchenbach, Seniorenresidenz Kierspe en Käthe-Bernhardt-Haus.

### **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 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;
- 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 1340 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 bedingt Aedifica marktconforme verklaringen en waarborgen.

## **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 €)	Rechtspersonen- register	Verwervings- datum**	Wijze van integratie
La Croix Huart NV	Huisvesting voor senioren	10	0454.836.562	2/07/2015	Verwerving van aandelen
Senior Hotel Flandria NV en Patrimoniale Flandria NV	Huisvesting voor senioren	10	0434.250.687 0437.966.183	9/07/2015	Verwerving van aandelen
Vinkenbosch NV	Huisvesting voor senioren	4	0438.349.532	1/10/2015	Verwerving van aandelen
Heydeveld BVBA	Huisvesting voor senioren	9	0860.484.327	2/10/2015	Inbreng in natura en verwerving van aandelen
Prinsenhof	Huisvesting voor senioren	6	-	17/12/2015	Inbreng in natura
Käthe-Bernhardt-Haus	Huisvesting voor senioren	7	-	1/03/2016	Verwerving van gebouw
Holland	Huisvesting voor senioren	12	-	1/03/2016	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Benvenuta	Huisvesting voor senioren	3	-	1/03/2016	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Molenenk	Huisvesting voor senioren	3	-	1/03/2016	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Woon & Zorg Vg Poortvelde BVBA	Huisvesting voor senioren	12	0840.009.013	24/03/2016	Inbreng in natura en verwerving van aandelen
RL Invest NV	Huisvesting voor senioren	21	0456.868.317	31/03/2016	Verwerving van aandelen
Saksen Weimar	Huisvesting voor senioren	8	-	13/05/2016	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Martha Flora Lochem	Huisvesting voor senioren	2	-	31/05/2016	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Die Rose im Kalletal	Huisvesting voor senioren	3	-	15/06/2016	Verwerving van gebouw via Aedifica Luxemburg I SARL
<b>TOTAAL</b>		<b>110</b>			

\* 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 €)	2016	2015
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-135	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-5.456	461
Subtotaal	-5.591	461
Andere	-94	-87
<b>TOTAAL</b>	<b>-5.685</b>	<b>374</b>

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 (1.987 k€ voor het boekjaar 2015/2016 en 1.577 k€ voor het boekjaar 2014/2015). 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

### — Akkoord voor de acquisitie van een portefeuille van vijf rustoorden in Duitsland

Op 6 juli 2016 meldde Aedifica de ondertekening van een overeenkomst met betrekking tot de verwerving van twee Luxemburgse vennootschappen die eigenaar zijn van vijf rustoorden in Duitsland. Deze overeenkomst was aan voornamelijk administratieve opschortende voorwaarden onderworpen, die op 31 augustus 2016 vervuld werden. De portefeuille bestaat uit vijf rustoorden in de Duitse deelstaten Saksen-Anhalt, Beieren en Berlijn. Alle gebouwen, met uitzondering van rustoord Frohnau, werden tussen 2001 en 2003 gebouwd. Rustoord Am Kloster is gelegen aan de rand van het centrum van Halberstadt (40.000 inwoners, deelstaat Saksen-Anhalt), 55 km ten zuidwesten van Maagdenburg. De site werd in 2003 gebouwd en biedt plaats aan 136 residenten. Rustoord Rosenpark is gelegen in Uehlfeld, vlakbij Höchststadt (13.000 inwoners, deelstaat Beieren), op 40 km van Neurenberg. De site bevindt zich aan de rand van een residentiële wijk in een groene omgeving. Het rustoord werd gebouwd in 2003 en biedt plaats aan 79 residenten. Rustoord Patricia is gelegen in een levendige residentiële wijk in Neurenberg (500.000 inwoners, deelstaat Beieren), in de buurt van verschillende recreatiemogelijkheden. Het rustoord werd in 2003 gebouwd en biedt plaats aan 174 residenten. Rustoord St. Anna is gelegen in een residentiële wijk aan de rand van het historische centrum van Höchststadt (13.000 inwoners, deelstaat Beieren). De site bevindt zich in een groene omgeving. Het rustoord werd in 2002 gebouwd en biedt plaats aan 161 residenten. Rustoord Frohnau is gelegen in Berlijn (3.562.000 inwoners, deelstaat Berlijn). De site heeft een uitstekende locatie in de groene, residentiële wijk Frohnau en biedt plaats aan 107 residenten. Het rustoord werd oorspronkelijk in 1969 gebouwd en vervolgens in 1992 gerenoveerd en uitgebreid. De ligging en omvang van de site bieden op termijn eveneens herontwikkelingspotentieel. Deze investering werd uitgevoerd via de verwerving van de controle van twee Luxemburgse vennootschappen die eigenaar zijn van de gebouwen. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De uitbater van de rustoorden is de groep Vitanas, een Duitse onderneming die sinds 1969 aanwezig is op de particuliere markt voor seniorenzorg. Vitanas exploiteert meer dan 5.000 bedden in 39 sites met meer dan 4.300 medewerkers. De huurovereenkomsten voor deze vijf sites zijn nieuwe, niet-opzegbare langetermijnovereenkomsten. Het initiële brutohuurrendement bedraagt meer dan 6% voor een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 60 miljoen €.

### — Acquisitie van een portefeuille van 8 sites van huisvesting voor senioren in België

Op 19 augustus 2016 meldde Aedifica de acquisitie van een portefeuille van acht sites van huisvesting voor senioren in België naar aanleiding van de vervulling van de opschortende voorwaarden, zoals aangekondigd in het persbericht van 24 mei 2016. Voor een beschrijving van de verworven sites kan de lezer sectie 2.1.1. van het geconsolideerd beheersverslag raadplegen, wetende dat de bouw van de sites Oosterzonne en Ezeldijk ondertussen werd afgerond. De operatie werd uitgevoerd als volgt:

- Ezeldijk werd verworven via een koopovereenkomst onder btw.
- De controle over de zeven andere sites werd verworven door de overname van een meerderheidsbelang in vastgoedvennootschappen. Aedifica zal vóór het einde van het jaar het resterende minderheidsbelang in deze vennootschappen met een waarde van ca. 20 miljoen € overnemen.

De gecumuleerde aanschaffingswaarde van deze acht sites bedraagt ca. 97 miljoen €. De operatie werd deels gefinancierd door middel van de kredietlijnen van Aedifica, en deels via de overname van bestaande investeringskredieten met een gemiddelde resterende duur van 12 jaar.

## 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 €)	2016	2015
Nettoresultaat	40.341	39.444
Afschrijvingen	701	670
Waardeverminderingen	15	33
Andere niet-geldelijke kosten	4.533	-2.187
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-731	-428
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-12.637	-12.105
Afrondingsverschil	1	-1
Gecorrigeerd resultaat	32.223	25.426
Noemer* (in aandelen)	14.186.987	10.924.613
<b>GECORRIGEERD RESULTAAT PER AANDEEL* (in € per aandeel)</b>	<b>2,27</b>	<b>2,33</b>

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

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

De lijst hieronder is de volledige lijst van ondernemingen bedoeld in de artikelen 114 en 165 van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen. Voor de dochterondernemingen die vorig jaar al aanwezig waren (Aedifica Invest NV, Aedifica Invest Brugge NV, Aedifica Asset Management GmbH, Aedifica Luxemburg I SARL, Aedifica Luxemburg II SARL en Aedifica Luxemburg III SARL), is het aandeel in het kapitaal onveranderd ten opzichte van dat op 30 juni 2015.

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonenregister	Aandeel in het kapitaal (in %)
Aedifica Invest NV*	België	Dochtervennootschap	BE0879.109.317	100,00
Aedifica Invest Brugge NV*	België	Dochtervennootschap	BE0899.665.397	100,00
Aedifica Asset Management GmbH**	Duitsland	Dochtervennootschap	DE297302957	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
Aedifica Nederland BV****	Nederland	Dochtervennootschap	NL856005356B01	100,00
La Croix Huart NV*	België	Dochtervennootschap	BE0454.836.562	100,00
Patrimoniaire Flandria NV*	België	Dochtervennootschap	BE0437.966.183	100,00
Senior Hotel Flandria NV*	België	Dochtervennootschap	BE0434.250.687	100,00
Vinkenbosch NV*	België	Dochtervennootschap	BE0438.349.532	100,00
Heydeveld BVBA*	België	Dochtervennootschap	BE0860.484.327	100,00
Woon & Zorg Vg Poortvelde BVBA*	België	Dochtervennootschap	BE0840.009.013	100,00
RL Invest NV*	België	Dochtervennootschap	BE0456.868.317	100,00

\* Gelegen Louizalaan 331 te 1050 Brussel (België).

\* Gelegen Frankfurter Landstr. 23 te 61352 Bad Homburg v.d. Höhe (Duitsland).

\* Gelegen avenue de la Liberté 55 te 1931 Luxemburg (Luxemburg).

\* Gelegen Herengracht 466 te 1017 CA Amsterdam (Nederland).

## Toelichting 52: Naleving van verplichtingen van het GVV-statuu

(x 1.000 €)	2016	2015
<b>Geconsolideerde schuldgraad (max.65%)</b>		
Totaal verplichtingen	552.413	422.014
Aanpassingen	-53.617	-44.798
Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014	498.796	377.216
Totaal activa	1.173.162	1.020.284
Aanpassingen	-496	-1.048
Totaal activa volgens het KB van 13 juli 2014	1.172.666	1.019.236
<b>Schuldgraad (in %)</b>	<b>42,5%</b>	<b>37,0%</b>
<b>STATUTAIRE UITKERINGSRATIO</b>		
Gecorrigeerd statutair resultaat	32.223	25.426
Voorgesteld dividend	29.793	21.849
<b>UITKERINGSRATIO (MIN. 80%)</b>	<b>92%</b>	<b>86%</b>

**Verbod om meer dan 20 % van de activa te beleggen in gebouwen die een enkel vastgoed geheel vormen**  
Zie "Risicofactoren", sectie 1.4 van het jaarlijks financieel verslag 2015/2016.

### 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 €)	2016	2015
Mandaat van de Commissaris (Aedifica NV)	36	29
Mandaat van de Commissaris (dochterondernemingen)	78	46
Controle-opdrachten voorzien door het Wetboek van Vennootschappen (Aedifica NV)	10	20
Andere controle-opdrachten (comfort letter, enz.) (Aedifica NV)	0	36
Belastingadviesopdrachten	0	0
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>124</b>	<b>131</b>

## 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
<b>BOEKWAARDE OP 1/07/2014</b>	<b>244</b>	<b>0</b>
Herkomsten	142	0
Afwikkelingen	-276	-261
Wijzigingen in de consolidatiekring	0	-2.174
<b>BOEKWAARDE OP 30/06/2015</b>	<b>110</b>	<b>-2.435</b>

(x 1.000 €)	Activa	Passiva
<b>BOEKWAARDE OP 1/07/2015</b>	<b>110</b>	<b>-2.435</b>
Herkomsten	763	147
Afwikkelingen	-197	-593
Wijzigingen in de consolidatiekring	0	0
<b>BOEKWAARDE OP 30/06/2016</b>	<b>676</b>	<b>-2.881</b>

## 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 2016
Vastgoedbeleggingen	-	-	1.152.213	1.152.213
Activa bestemd voor verkoop	-	-	4.621	4.621
Financiële vaste activa	-	794	-	794
Handelsvorderingen	-	3.880	-	3.880
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-	1.374	-	1.374
Kas en kasequivalenten	4.947	-	-	4.947
Langlopende financiële schulden (a. Kredietinstellingen)	-	-450.462	-	-447.721
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	-47.382	-	-47.382
Kortlopende financiële schulden (a. Kredietinstellingen)	-	-31.027	-	-31.027
Handelsschulden en andere kortlopende schulden (b. Andere)	-	-14.216	-	-14.216

(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

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 2016**

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 2016, 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 2016 en over de toelichting (alle stukken gezamenlijk de "Geconsolideerde Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen.

### **Verklaring 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 2016, opgesteld op grond van de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie, met een geconsolideerd balanstotaal van € 1.173.162 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 40.266 duizend.

### *Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan 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 2016 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 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 2016

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA

Commissaris

vertegenwoordigd door Jean-François Hubin\*, Vennoot

\* Handelend in naam van een BVBA