

20				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr. 0417.186.211	Blz.	E.	D.	VKT 1.1

JAARREKENING IN EURO (2 decimalen)

NAAM: **Montea**

Rechtsvorm: **Comm. VA**

Adres: **Industrielaan**

Nr.: **27**

Postnummer: **9320**

Gemeente: **Erembodegem**

Land: **België**

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van **Dendermonde**

Internetadres *:

Ondernemingsnummer **0417.186.211**

DATUM **3/12/2008** van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING goedgekeurd door de algemene vergadering van

15/05/2012

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

1/01/2011

tot

31/12/2011

Vorig boekjaar van

1/01/2010

tot

31/12/2010

De bedragen van het vorige boekjaar zijn / ~~zijn niet~~ ** identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt:

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming, van de BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

Montea Management NV 0882.872.026

Industrielaan 27, 9320 Erembodegem, België

Functie : Zaakvoerder

Mandaat : 1/10/2006- 17/05/2016

Vertegenwoordigd door :

De Wolf Jo

Assestraat 15 , 1730 Asse, België

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren CVBA 0446.334.711

De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, België

Functie : Commissaris, Lidmaatschapsnummer : B00160

Mandaat : 18/05/2010- 21/05/2013

Vertegenwoordigd door :

Weymeersch Christel

Papenstraat 11 , 3350 Linter, België

Lidmaatschapsnummer : B00598

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

Totaal aantal neergelegde bladen:
omdat ze niet dienstig zijn: 8, 9

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Jo De Wolf

Gedelegeerd bestuurder

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

* Facultatieve vermelding.

** Schrapen wat niet van toepassing is.

De jaarrekening werd opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en het KB van 21 juni 2006 op de boekhouding en de jaarrekening van openbare vastgoedbevaks. Voor het eerst toegepast in het boekjaar 1.10.2006 tot 31.12.2007.

De jaarrekening is opgesteld in euro en op basis van de historische kostprijs, met uitzondering van de vastgoedbeleggingen en financiële instrumenten die gewaardeerd zijn aan de reële waarde.

Inhoudsopgave

1. Balans
2. Resultatenrekening
3. Resultaatverwerking
4. Mutatietabel Eigen Vermogen
5. Kasstroomoverzicht
6. Verklarende toelichting
7. Sociale balans
8. Waarderingsregels
9. Jaarverslag
10. Verslag van de commissaris over de jaarrekening

1. BALANS

			Boekjaar 12 maanden IFRS 31/12/2011	Boekjaar 12 maanden IFRS 31/12/2010
ACTIVA		Nota		
I.	VASTE ACTIVA		214.096.782	204.043.423
	A. Goodw ill		0	
	B. Immateriële vaste activa	6.1	52.345	83.237
	C. Vastgoedbeleggingen	6.2	186.366.030	184.165.374
	D. Andere materiële vaste activa	6.3	8.086.620	995.144
	E. Financiële vaste activa	6.4	19.561.534	18.784.322
	F. Vorderingen financiële leasing		0	0
	G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		30.252	15.347
	H. Uitgestelde belastingen - activa		0	0
	I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie		0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA		51.796.103	51.981.958
	A. Activa bestemd voor verkoop	6.6	2.541.000	0
	B. Financiële vlottende activa		0	0
	C. Vorderingen financiële leasing		0	0
	D. Handelsvorderingen		4.085.705	4.273.564
	E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	6.7	39.979.634	33.998.012
	F. Kas en kas equivalenten		4.120.259	13.191.493
	G. Overlopende rekeningen	6.8	1.069.505	518.890
TOTAAL ACTIVA			265.892.885	256.025.382
PASSIVA				
TOTAAL EIGEN VERMOGEN			116.462.933	123.857.630
	A. Kapitaal	6.9	107.328.535	107.328.535
	B. Uitgiftepremies		542.880	542.879
	C. Reserves	6.10	8.888.332	7.775.007
	D. Nettoresultaat van het boekjaar		-296.814	8.211.208
VERPLICHTINGEN			149.429.952	132.167.752
I.	Langlopende verplichtingen		115.538.515	124.087.015
	A. Voorzieningen		0	0
	B. Langlopende financiële schulden	6.11	104.234.488	116.341.452
	C. Andere langlopende financiële verplichtingen		11.304.027	7.745.563
	D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
	E. Andere langlopende verplichtingen		0	0
	F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen		0	0
II.	Kortlopende verplichtingen		33.891.437	8.080.737
	A. Voorzieningen		1.200.000	0
	B. Kortlopende financiële schulden	6.11	26.781.893	1.780.572
	C. Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
	D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.12	1.906.555	2.122.973
	E. Andere kortlopende verplichtingen		-121.273	921.617
	F. Overlopende rekeningen	6.13	4.124.262	3.255.574
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			265.892.885	256.025.382

2. RESULTATENREKENING

	 RESULTATENREKENING	Nota	Boekjaar 12 maanden IFRS 31/12/2011	Boekjaar 12 maanden IFRS 31/12/2010
I.	Huurinkomsten (+)	6.14	14.646.389	12.995.996
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)		0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten (+/-)		-68.409	-56.086
	NETTO HUURRESULTAAT		14.577.980	12.939.911
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten (+)		0	160.112
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	6.15	2.349.066	2.310.284
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur (-)		0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	6.16	-2.763.802	-2.812.917
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)		684.059	0
	VASTGOEDRESULTAAT		14.847.303	12.597.389
IX.	Technische kosten (-)	6.17	-53.191	-4.047
X.	Commerciële kosten (-)	6.18	-132.946	-92.547
XI.	Kosten en belastingen van niet verhuurde goederen (-)	6.19	0	0
XII.	Beheerskosten vastgoed (-)	6.20	-687.985	-485.112
XIII.	Andere vastgoedkosten (-)	6.21	-101.862	-111.169
	VASTGOEDKOSTEN		-975.984	-692.875
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		13.871.319	11.904.515
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap (-)	6.22	-2.463.678	-2.217.961
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)		-948.732	-51.338
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		10.458.908	9.635.215
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)		-120	548.360
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)		0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	6.23	-3.855.922	518.822
XIX.	Ander portefeuilleresultaat (+/-)		0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT		6.602.867	10.702.397
XX.	Financiële inkomsten (+)	6.24	1.492.524	1.248.173
XXI.	Netto interestkosten (-)	6.24	-5.550.828	-5.368.860
XXII.	Andere financiële kosten (-)	6.24	-23.060	-13.730
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)		-2.781.252	1.643.148
	FINANCIËLE RESULTAAT		-6.862.615	-2.491.270
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		-259.749	8.211.127
	Vennootschapsbelasting (-)	6.25	-37.066	0
	Exit taks (-)		0	0
	BELASTINGEN		-37.066	0
	NETTO RESULTAAT		-296.814	8.211.127

3. RESULTAATVERWERKING

 RESULTAATVERWERKING	Boekjaar 12 maanden IFRS 31/12/2011	Boekjaar 12 maanden IFRS 31/12/2010
A. Netto resultaat	-297	8.211
B. Toevoeging / onttrekking reserves (-/+)	10.664	168
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve of negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	17.448	-6.264
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	2.802	-559
3. Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	0	0
4. Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0	0
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	11.294	8.019
6. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0	-1.643
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	0	0
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	0	0
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	0	0
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	-24.243	-2.580
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	3.363	3.195
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 27, § 1, lid 1	10.367	8.379
D. vergoeding voor het kapitaal, - andere dan c	0	0

4. MUTATIETABEL EIGEN VERMOGEN

	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Aftrekrecht van mutatierechten en kosten	Eigen vermogen
OP 31/12/2009	68.964.362	0	22.897.946	-3.195.047	-4.434.000	84.233.262
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen						
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-559.000		559.000	0
Overgedragen resultaat			-3.195.047	3.195.047		0
SUBTOTAAL	68.964.362	0	19.143.899	0	-3.875.000	84.233.262
Overgedragen resultaat						0
Kapitaalsverhoging	38.364.173	542.879				38.907.052
Dividenden			-7.493.390			-7.493.390
Resultaat van het boekjaar				8.211.208		8.211.208
Andere						0
OP 31/12/2010	107.328.535	542.879	11.650.007	8.211.208	-3.875.000	123.857.630
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen						
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			2.802.000		-2.802.000	0
Andere			-284.144			
Herw aarderingsmeerw aarde zonnepanelen			1.565.744			
Overgedragen resultaat			8.211.208	-8.211.208		0
SUBTOTAAL	107.328.535	542.879	23.944.816	0	-6.677.000	125.139.230
Overgedragen resultaat						0
Dividenden			-8.379.483			-8.379.483
Resultaat van het boekjaar				-296.814		-296.814
Andere						0
OP 31/12/2011	107.328.535	542.879	15.565.333	-296.814	-6.677.000	116.462.933

5. KASSTROOMOVERZICHT

	31/12/2011 12 maanden	31/12/2010 12 maanden
Netto resultaat	-296.814	8.211.208
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	9.168.624	1.632.022
Afschrijvingen en waardeverminderingen	245.485	221.663
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	177.076	165.578
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	107.399	73.438
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)	-38.990	-17.352
Andere niet-kas elementen	8.923.140	1.410.358
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	3.855.922	3.664.174
Variaties in de reële waarde van participaties (+/-)	-2.136.292	-4.182.996
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	120	-548.360
IAS 39 impact	4.917.544	-1.643.148
Voorzieningen	1.200.000	
Betaalde interesten	2.577.934	5.368.860
Ontvangen interesten	-1.492.088	-1.248.173
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL	8.871.810	9.843.230
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal	-5.615.728	4.616.709
Bewegingen in activa posten	-5.182.753	1.078.196
Handelsvorderingen	104.544	-2.519.388
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-6.008.352	3.576.166
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	721.055	21.418
Bewegingen in passiva posten	-432.975	3.538.513
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-461.146	627.597
Andere kortlopende passiva	-771.433	556.399
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	799.604	2.354.517
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)	3.256.082	14.459.939
Investeringsactiviteiten	-15.756.345	-28.926.598
Acquisitie van immateriële vaste activa	0	-7.059
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-10.374.655	-37.063.760
Andere materiële activa	-20.507	-152.321
Zonnepanelen	-7.902.183	0
Verkoop vastgoedbeleggingen	2.541.000	8.297.360
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B)	-15.756.345	-28.926.598
VRIJE CASHFLOW (A+B)	-12.500.263	-14.466.659
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	11.808.512	-4.909.803
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden	13.086.021	-789.116
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	-191.663	0
Betaalde interesten	-2.577.934	-5.368.860
Ontvangen interesten	1.492.088	1.248.173
Verandering in eigen vermogen	-8.379.483	31.413.660
Toename (+) / Afname (-) in kapitaal	0	38.364.173
Toename (+) / Afname (-) in uitgiftepremies	0	542.879
Uitgekeerde interimdividenden (-)	-8.379.483	-7.493.392
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C)	3.429.029	26.503.857
KASSTROOM VAN HET BOEKJAAR	-9.071.234	12.037.199

6. VERKLARENDE TOELICHTING**6.1. STAAT VAN DE IMMATERIELE VASTE ACTIVA**

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	
Op 31.12.2009	106.878
Aankopen	7.059
Afschrijvingen	-30.699
Buitengebruikstellingen	0
Buitengebruikstellingen afschrijvingen	0
Op 31.12.2010	83.237
Aankopen	0
Afschrijvingen	-30.892
Buitengebruikstellingen	0
Buitengebruikstellingen afschrijvingen	0
Op 31.12.2011	52.345

6.2. VASTGOEDBELEGGINGEN

VASTGOEDBELEGGINGEN	
Op 31.12.2009	159.255.000
Investeringsen	
- nieuw e verw ervingen	35.634.775
- investeringsuitgaven	1.388.202
- eigen personeel	40.784
- verkoop van vastgoedbeleggingen	-7.749.000
- overboeking gebouw eigen gebruik	-740.213
Stijging/(daling) van de reële waarde	-3.664.174
Op 31.12.2010	184.165.374
Investeringsen	
- nieuw e verw ervingen	6.882.007
- investeringsuitgaven	1.793.191
- eigen personeel	177.381
- verkoop van vastgoedbeleggingen	-2.541.000
Stijging/(daling) van de reële waarde	-3.855.922
Op 31.12.2011	186.621.030

6.3. ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	
OP 31.12.2009	237.172
Aanschaffingswaarde 01.01.2010	364.268
Aanschaffingen van het boekjaar	875.594
Desinvesteringen van het boekjaar	0
Aanschaffingswaarde 31.12.2010	1.239.862
Afschrijvingen 01.01.2010	127.096
Afschrijvingen van het boekjaar	117.622
Desinvesteringen van het boekjaar	0
Afschrijvingen 31.12.2010	244.719
OP 31.12.2010	995.143
Aanschaffingswaarde 01.01.2011	1.239.862
Transfer naar rubriek vastgoedbeleggingen	-757.272
Aanschaffingen van het boekjaar	20.507
Desinvesteringen van het boekjaar	0
Zonnepanelen	7.902.183
Aanschaffingswaarde 31.12.2011	8.405.280
Afschrijvingen 01.01.2011	244.719
Transfer naar rubriek vastgoedbeleggingen	-34.378
Afschrijvingen van het boekjaar	108.320
Desinvesteringen van het boekjaar	0
Afschrijvingen 31.12.2011	318.660
OP 31.12.2011	8.086.620

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de materiële vaste activa voor eigen gebruik.

6.4. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	
OP 31.12.2009	13.242.246
Stijging/(daling) van de reële waarde	5.542.075
OP 31.12.2010	18.784.322
Stijging/(daling) van de reële waarde	777.212
OP 31.12.2011	19.561.534

6.5. INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

NAAM EN ZETEL	Maatschappelijke rechten gehouden door de onderneming in de dochteronderneming		Jaarrekening per	Gegevens geput uit de laatste beschikbare jaarrekening		
	Aantal	%		Munteenheid	Eigen vermogen	Netto resultaat
Montea France SCI Montea Square Edouard VII, 4 F-75009 Paris		100	31/12/2011	EUR	2.849.069	277.790
SCI 3R Esplanade du Général De Gaulle 77 F-92914 Paris La Défense Cedex		95	31/12/2011	EUR	2.073.285	71.314
SCI Actipole Cambrai Esplanade du Général De Gaulle 77 F-92914 Paris La Défense Cedex		99	31/12/2011	EUR	728.125	67.278
SCI Sagittaire Esplanade du Général De Gaulle 77 F-92914 Paris La Défense Cedex		100	31/12/2011	EUR	5.487.078	601.249
SCI Saxo Esplanade du Général De Gaulle 77 F-92914 Paris La Défense Cedex		100	31/12/2011	EUR	1.139.802	153.933
SCI Sévigné Esplanade du Général De Gaulle 77 F-92914 Paris La Défense Cedex		100	31/12/2011	EUR	4.946.239	597.528
SCI Socrate Esplanade du Général De Gaulle 77 F-92914 Paris La Défense Cedex		100	31/12/2011	EUR	2.441.601	370.764

6.6. ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	
OP 31.12.2009	0
Desinvestering	0
OP 31.12.2010	0
Desinvestering	2.541.000
OP 31.12.2011	2.541.000

6.7. BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Belastingen	258.519	337.295	210.735
Belastingen op de toegevoegde waarde (BTW)	102.891	181.667	57.091
Exit taks	26.730	26.730	24.746
Inkomstenbelastingen	128.898	128.898	128.898
Andere	39.721.115	33.660.717	37.388.189
Rekening courant verbonden ondernemingen	38.146.041	31.317.075	
Interesten op rekening courant verbonden ondernemingen	1.410.311	1.238.247	
Diversen	191.492	1.105.395	
TOTAAL	39.979.634	33.998.012	37.598.923

6.8. OVERLOPENDE REKENINGEN

OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET ACTIEF	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Over te dragen kosten	813.522,03	1.712.587,65	529.621,27
Verkregen opbrengsten	255.982,60	8.888,89	10.686,98
TOTAAL	1.069.505	1.721.477	540.308

6.9. KAPITAAL

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL		Aantal aandelen
Geplaatst kapitaal		
- Per einde van het vorig boekjaar	68.964.362	3.585.354
- Wijzigingen tijdens het boekjaar	38.364.173	2.048.772
OP 31.12.2011	107.328.535	5.634.126
Samenstelling van het kapitaal		
- Soorten aandelen	107.328.535	5.634.126
Aandelen zonder vermelding van nominale waarde		

STRUCTUUR VAN HET AANDEELHOUDERSCHAP VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE		
Aandelhouders	Aantal aandelen	Percentage
Familie De Pauw	1.674.287	29,72%
Banimmo	833.934	14,80%
Dexia Insurance Belgium	440.000	7,81%
Federale Verzekeringen	250.000	4,44%
Familie De Smet	248.959	4,42%
Gemeentelijke Holding	204.041	3,62%
Free Float	1.982.905	35,19%
OP 31.12.2011	5.634.126	100,00%

6.10. RESERVES

RESERVES	31.12.2011
a) Wettelijke reserve (+)	30.177
b) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	-15.881.991
c) Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechterkosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-6.677.000
d) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelate afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	0
e) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelate afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-11.293.994
f) Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa passiva (+/-)	0
g) Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening een buitenlandse activiteit (+/-)	0
h) Reserve voor eigen aandelen (-)	0
i) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële beschikbaar voor verkoop (+/-)	0
j) Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen	0
k) Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+/-)	0
l) Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van schulden (+/-)	0
m) Andere reserves (+/-)	42.711.140
n) Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	0
TOTAAL	8.888.333

6.11. FINANCIËLE SCHULDEN

FINANCIËLE SCHULDEN	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
<i>LANGLOPENDE SCHULDEN</i>	<i>115.538.515</i>	<i>116.341.452</i>	<i>118.329.899</i>
Kredietinstellingen			
Investeringskrediet DEXIA	40.000.000	45.000.000	45.000.000
Lening ING	30.000.000	33.000.000	38.750.000
Lening Fortis	15.000.000	30.000.000	30.000.000
Lening KBC	12.500.000		
Depot 3R/Challenger	192.654	191.663	108.991
Financiële leasing	6.541.834	8.149.789	4.470.908
Indekkingsinstrumenten	11.304.027	11.304.027	11.304.027
<i>KORTLOPENDE SCHULDEN</i>	<i>26.781.893</i>	<i>1.780.572</i>	<i>581.241</i>
Kredietinstellingen	25.000.000		
Financiële leasing	1.781.893	1.780.572	581.241
Andere	0	0	0
TOTAAL	142.320.409	118.122.024	118.911.140

6.12. HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Exit taks	0	0	0
Andere	1.906.555	2.122.973	1.520.122
Leveranciers	943.146	1.431.021	1.264.620
Belastingen sociale lasten en bezoldigingen	963.409	691.952	255.503
Belastingen	755.773	554.613	156.513
Sociale lasten	207.636	137.339	98.989
TOTAAL	1.906.555	2.122.973	1.520.122

6.13. OVERLOPENDE REKENINGEN

OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET PASSIEF	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Over te dragen opbrengsten	3.183.735	2.514.279	234.801
Toe te rekenen kosten	940.527	741.296	666.256
TOTAAL	4.124.262	3.255.574	901.057

6.14. HUURINKOMSTEN

HUURINKOMSTEN	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Huur	14.646.389	12.880.096	12.455.984
Gegarandeerde inkomsten	0	0	67.389
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	115.900	0
TOTAAL	14.646.389	12.995.996	12.523.373

6.15. RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN

RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen			
Doorfacturatie van huurlasten	-22.633	848.289	1.280.048
Doorfacturatie van belastingen	2.371.699	1.461.994	397.710
TOTAAL	2.349.066	2.310.284	1.677.757

6.16. HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN

HUURLASTEN EN BELASTINGEN	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen			
Huurkosten gefactureerd aan de eigenaar	1.133.130	708.179	632.299
Belastingen	1.630.672	1.860.358	1.214.828
TOTAAL	2.763.802	2.568.537	1.847.127

6.17. TECHNISCHE KOSTEN

TECHNISCHE KOSTEN	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Recurrente kosten	53.191	248.428	198.870
Onderhoud en herstellingen	42.361	0	6.816
Verzekeringspremies	10.830	248.428	192.055
Niet recurrente kosten	0	0	0
Uitgaven met betrekking tot de verbetering van de installaties van de gebouwen	0	0	0
Verliezen door schadegevallen die gedekt worden door verzekeringscontracten	0	0	0
TOTAAL	53.191	248.428	198.870

6.18. COMMERCIEËLE KOSTEN

COMMERCIEËLE KOSTEN	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Makelaarscommissies	65.014	39.404	26.691
Publiciteit	1.465	0	5.551
Erelonen van advocaten en juridische kosten	66.467	53.143	44.029
TOTAAL	132.946	92.547	76.271

6.19. KOSTEN EN BELASTINGEN VAN NIET VERHUURDE GOEDEREN

KOSTEN EN BELASTINGEN VAN NIET VERHUURDE GOEDEREN	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Nutsvoorzieningen	0	0	0
Onderhoud	0	0	0
Onroerende voorheffingen	0	0	0
TOTAAL	0	0	0

6.20. BEHEERSKOSTEN VASTGOED

BEHEERSKOSTEN VASTGOED	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Interne en extrene beheerskosten van het patrimonium	665.151	485.112	376.180
TOTAAL	665.151	485.112	376.180

6.21. ANDERE VASTGOEDKOSTEN

ANDERE VASTGOEDKOSTEN	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Concessierechten	80.834	78.328	77.853
Andere	21.029	32.841	38.347
TOTAAL	101.862	111.169	116.200

6.22. ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Kantoorkosten	222.923	197.474	159.465
Erelonen betaald aan derde partijen	541.962	623.446	536.640
Public relations, communicatie en advertenties	127.145	175.165	150.618
Personeelskosten en vergoedingen zaakvoerders	1.394.572	1.056.300	848.259
Afschrijvingen en waardeverminderingen	177.076	221.663	111.398

6.23. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN EN PARTICIPATIES

VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.988.807	1.263.869	1.241.391
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5.844.729	-4.928.043	-9.755.588
TOTAAL	-3.855.922	-3.664.174	-8.514.197

6.24. FINANCIËLE RESULTATEN

FINANCIËLE OPBRENGSTEN	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Geïnde interesten en dividenden	1.492.088	1.247.974	1.582.067
Inkomsten uit financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	0	2.515.442	154.910
Variaties reële waarde van financiële activa			
Andere financiële opbrengsten	436	199	3.856
TOTAAL	1.492.524	3.763.615	1.740.832

FINANCIËLE KOSTEN	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Interestkosten	5.539.748	5.368.860	6.250.125
Nominale interestlasten op leningen	2.577.934	1.638.236	3.248.158
Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	2.961.814	3.730.624	3.001.967
Andere financiële kosten	6.472.806	886.025	2.101.734
Bankkosten en andere commissies	22.047	11.083	9.145
Variaties in de reële waarde van financiële activa	6.438.666	872.295	2.089.439
Andere	12.092	2.646	3.150
TOTAAL	12.012.554	6.254.885	8.351.859

6.25. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

BELASTINGEN OP HET RESULTAAT	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	24.912	20.065	9.378
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	0	20.065	2.168
Geraamde belastingsupplementen	24.912	0	7.210
Belastingen op het resultaat van het vorig boekjaar	12.154	-20.147	0
Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen	12.154	-20.147	0
TOTAAL	37.066	-81	9.378

6.26. BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN MET ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT

(x € 1.000)

VERBONDEN ONDERNEMINGEN**Financiële vaste activa**

- Deelnemingen en aandelen

Vorderingen op verbonden ondernemingen

- Op hoogstens één jaar

Financiële resultaten

- Financiële opbrengsten
- Andere financiële kosten

Codes	Boekjaar
9261	19.562
9291	
9311	39.462
9441	1.410
9471	

6.27. FINANCIËLE BETREKKINGEN

Totaal bedrag van de toegekende bezoldigingen uit hoofde van hun werkzaamheden in de consolideerde onderneming, haar dochteronderneming en geassocieerde vennootschappen, inclusief het bedrag van de aan de gewezen bestuurders of zaakvoerders uit dien hoofde toegekende rustpensioenen.

Codes	Boekjaar
99097	508

6.28. DE COMMISARISSEN EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)

(x €1.000)

Bezoldiging van de commissaris(sen)**Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)**

- Andere controleopdrachten
- Belastingadviesopdrachten
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Bezoldigingen voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)

- Andere controleopdrachten
- Belastingadviesopdrachten
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Codes	Boekjaar
9505	41
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

6.29. TRANSACTIES TUSSEN VERBONDEN ONDERNEMINGEN

TRANSACTIES TUSSEN VERBONDEN ONDERNEMINGEN (x € 1.000)	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Bestuurdersvergoedingen aangerekend door de zaakvoerder Montea Management NV	508	481	470
Vordering Affine SA			
R/C Montea management NV	67	250	114
R/C Familie De Pauw	0	110	43
R/C aandeelhouders	10	10	0
R/C KKB	0	0	0
Gewaarborgde huur door Familie De Pauw	0	0	67
TOTAAL	586	852	694

6.30. BUITENBALANSVERPLICHTINGEN

Montea heeft het recht om eind 2012 de resterende 5% van de aandelen van SCI 3R te kopen.

6.31. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De langlopende en kortlopende financiële schulden Montea bestaan uitsluitend uit schulden met vlottende rente. Montea maakt gebruik van financiële indekkingsinstrumenten van het type IRS ("Interest Rate Swaps) om het renterisico in te dekken. Hieronder vindt u een overzicht van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

Daar het renterisico bij Montea voor bijna 100% is ingedekt zal een stijging / daling van de rentevoeten geen impact hebben op het resultaat van Montea.

(x 1.000 EUR)						
REELE WAARDE VAN DE INDEKKINGSINSTRUMENTEN	Vervaldatum	Nominaal Bedrag	Rentevoet	Reële waarde 2011	Reële waarde 2010	Reële waarde variatie
IRS	15/05/2012	27.249	4,31%	-386	-1.271	885
Multi-Callable Swap	15/09/2017	13.425	3,82%	-1.824	-1.381	-443
IRS	01/09/2018	25.000	4,49%	-4.484	-3.229	-1.255
Multi-Callable Swap	01/09/2018	10.000	4,11%	-1.616	-1.228	-388
Forward IRS	01/10/2020	10.000	2,77%	-581	393	-974
Forward IRS	30/05/2019	10.000	3,07%	-728	139	-867
IRS	01/10/2011	32.000	3,71%	0	-636	636
Forward IRS	01/10/2019	10.000	2,66%	-521	360	-881
Forward IRS	01/10/2020	10.000	2,77%	-585	385	-970
Forward IRS	30/05/2017	10.000	2,82%	-579	82	-661
TOTAAL		157.674		-11.304	-6.386	-4.918

Het bedrag van de reële waarde van de indekkinginstrumenten op 31.12.2010 vindt u terug onder de financiële vaste activa op het actief van de balans en op de langlopende financiële schulden op het passief van de balans.

7. SOCIALE BALANS**STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN****WERKNEMERS INGESCHREVEN IN HET PERSONEELSREGISTER**

Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar	Codes	1. Voltijds (boekjaar)	2. Deeltijds (boekjaar)	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (boekjaar)	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (vorig boekjaar)
Gemiddeld aantal werknemers	100	7,6	0,0	7,6 (VTE)	7,0 (VTE)
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101	12.866,0	0,0	12.866,0 (T)	11.609,5 (T)
Personeelskosten	102	621.556,0	0,0	621.556 (T)	544.134 (T)
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	103	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	0,0 (T)	0,0 (T)

Op de afsluitsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister	105	8,0	0,0	8,0
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	8,0	0,0	8,0
Overeenkomst voor bepaalde tijd	111	0,0	0,0	0,0
Overeenkomst voor duidelijk omschreven werk	112	0,0	0,0	0,0
Vervangingsovereenkomst	113	0,0	0,0	0,0
Volgens het geslacht en studieniveau				
Mannen:	120	2,0	0,0	2,0
lager onderwijs	1200	0,0	0,0	0,0
secundair onderwijs	1201	0,0	0,0	0,0
hoger niet-universitair onderwijs	1202	1,0	0,0	1,0
universitair onderwijs	1203	1,0	0,0	1,0
Vrouwen:	121	6,0	0,0	6,0
lager onderwijs	1210	0,0	0,0	0,0
secundair onderwijs	1211	1,0	0,0	1,0
hoger niet-universitair onderwijs	1212	4,0	0,0	4,0
universitair onderwijs	1213	1,0	0,0	1,0
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	0,0	0,0	0,0
Bedienden	134	8,0	0,0	8,0
Arbeiders	132	0,0	0,0	0,0
Andere	133	0,0	0,0	0,0

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	0,0	0,0
Aantal daadwerkelijke gepresteerde uren	151	0,0	0,0
Kosten voor de onderneming	152	0,0	0,0

TABEL VAN HET PERSONEELSVOLTOEGANG TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers die tijdens het boekjaar in het personeelsregister werden ingeschreven	205	4,0	0,0	4,0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	0,0	0,0	0,0
Overeenkomst voor bepaalde tijd	211	0,0	0,0	0,0
Overeenkomst voor duidelijk omschreven werk	212	0,0	0,0	0,0
Vervangingsovereenkomst	213	0,0	0,0	0,0

UITGETREDEN

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers met een in het personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	305	3,0	0,0	3,0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	0,0	0,0	0,0
Overeenkomst voor bepaalde tijd	311	0,0	0,0	0,0
Overeenkomst voor duidelijk omschreven werk	312	0,0	0,0	0,0
Vervangingsovereenkomst	313	0,0	0,0	0,0
Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
Pensioen	340	0,0	0,0	0,0
Brugpensioen	341	0,0	0,0	0,0
Afdanking	342	0,0	0,0	0,0
Andere reden	343	0,0	0,0	0,0
waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming	350	0,0	0,0	0,0

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven voor de werknemers ten laste van de werkgever

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Aantal betrokken werknemers	5801	0,0	5811	0,0
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	0,0	5812	0,0
Nettokosten voor de onderneming	5803	0,0	5813	0,0
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	0,0	58131	0,0
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	0,0	58132	0,0
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033	0,0	58133	0,0

informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven voor de werknemers ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers	5821	0,0	5831	0,0
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	0,0	5832	0,0
Nettokosten voor de onderneming	5823	0,0	5833	0,0

beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers	5841	0,0	5851	0,0
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842	0,0	5852	0,0
Nettokosten voor de onderneming	5843	0,0	5853	0,0

8. WAARDERINGSREGELS

De boekhouding en de jaarrekening worden opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

De jaarrekening is opgesteld in euro. De jaarrekening is opgesteld op basis van de historische kostprijs, met uitzondering van de vastgoedbeleggingen en financiële instrumenten die gewaardeerd zijn aan de reële waarde.

Gebruik van ramingen en oordelen

De voorbereiding van de financiële staten overeenkomstig IFRS vereist een goed beheer om oordelen, ramingen en veronderstellingen te kunnen maken die toepassing hebben op het beleid en de regelgeving en het rapporteren van de vorderingen en schulden, de inkomsten en de uitgaven. De ramingen en bijhorende veronderstellingen zijn gebaseerd op historische gebeurtenissen en diverse factoren die in die omstandigheden als redelijk worden geacht. De daadwerkelijke resultaten kunnen van deze ramingen afwijken.

De ramingen en onderliggende veronderstellingen worden herzien op continue basis. Revisie en accounting raming worden erkend in de periode waarin de raming wordt herzien, zowel als de raming het gecontroleerde boekjaar als de toekomst beïnvloedt. Per 31 december 2011 zijn er geen belangrijke veronderstellingen betreffende de toekomst en andere belangrijke bronnen van schattingonzekerheden op balansdatum, die een aanmerkelijk risico in zich dragen van een materiële aanpassing in de boekwaarde van de activa en de verplichtingen van het volgend boekjaar.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen omvatten alle gebouwen en terreinen die verhuurbaar zijn en (geheel of gedeeltelijk) huurinkomsten genereren, met inbegrip van de gebouwen waar een beperkt gedeelte wordt aangehouden voor eigen gebruik.

In toepassing van IAS 40 worden vastgoedbeleggingen aan reële waarde of "fair value" gewaardeerd. Een externe, onafhankelijke deskundige, De Crombrugghe & Partners, maakt per kwartaal een waardering van de vastgoedportefeuille op. Elke winst of verlies, na de acquisitie van een gebouw, als gevolg van een wijziging in de reële waarde wordt geboekt in de resultatenrekening. De waardering wordt uitgevoerd in overeenstemming met de methode van verdiscontering van de huurinkomsten zoals uiteengezet in de International Valuation Standards 2005, uitgegeven door het International Valuation Standards Committee. Deze waarde stemt overeen met de prijs die een derde partij investeerder bereid zou zijn te betalen teneinde elke van de gebouwen in de portefeuille te verwerven. De marktwaarde moet daarbij de lopende huurcontracten, de huidige kasstromen en redelijke veronderstellingen met betrekking tot de verwachte huurinkomens en kosten weergeven.

De verkoop van een vastgoedbelegging is gewoonlijk onderhevig aan de betaling aan de publieke overheden van de registratierechten of een belasting op de toegevoegde waarde. Aangaande de omvang van deze registratierechten publiceerde de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA) op 8 februari 2006 een mededeling dienaangaande. Na analyse van een groot aantal transacties werd door deze werkgroep van deskundigen gekomen tot het besluit dat de impact van de koopkosten op belangrijk investeringsvastgoed dat een waarde van 2.500.000 Eur overstijgt, beperkt is tot 2,5%. De waarde vrij op naam stemt overeen met de fair

value waarde met toevoeging van 2,5% koopkosten. De reële waarde is dus te berekenen door de waarde vrij op naam te delen door 1,025. Objecten die onder de drempel van 2.500.000 Eur liggen, blijven onderhevig aan de gebruikelijke registratieheffing en hun reële waarde stemt dus overeen met de waarde kosten koper (waarde exclusief kosten van registratie, notaris en BTW), rekening houdend met de lopende huurovereenkomsten.

De impact op de reële waarde van de geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen worden getoond als een afzonderlijke rubriek van het eigen vermogen (rubriek I.F). De netto wijziging van de reële waarde van vastgoedbeleggingen wordt in de resultatenrekening getoond onder de rubriek XVIII. Het aandeel van het effectief in de geschatte mutatierechten en – kosten bij hypothetische vervreemding wordt jaarlijks onder bovenvermelde rubriek in het eigen vermogen aangepast ten gunste of ten nadele van de rubriek reserves van het eigen vermogen (rubriek I.D.).

Projectontwikkelingen

Onroerende goederen welke worden gebouwd of ontwikkeld met het oog op een toekomstig gebruik als vastgoedbelegging worden opgenomen aan kostprijs onder de rubriek “projectontwikkelingen” tot op het ogenblik van voltooiing van de werken. Op dit ogenblik worden ze overgeboekt naar de rubriek “vastgoedbeleggingen”. Het verschil tussen de reële waarde en de boekwaarde wordt, op moment van de overboeking, erkend als winst of verlies in de resultatenrekening.

Op elke afsluiting wordt een schatting gemaakt of de boekwaarde van deze projecten de marktwaarde niet overschrijdt. Indien dit het geval is, wordt het verschil in resultaat genomen.

Alle rechtstreeks aan de ontwikkeling gerelateerde kosten worden geactiveerd. Indien de duur van het project één jaar overschrijdt, worden ook de interestlasten gekapitaliseerd.

Andere materiële vaste activa

Alle materiële vaste activa welke niet voldoen aan de definitie van vastgoedbelegging, catalogeren onder deze rubriek.

De andere materiële vaste activa worden initieel opgenomen tegen kostprijs en daarna gewaardeerd in overeenstemming met het kostprijsmodel. Subsidies worden in mindering gebracht van de kostprijs. Bijkomende kosten worden slechts geactiveerd indien de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het materieel vast actief toenemen voor de vennootschap.

Andere materiële vaste activa worden afgeschreven op basis van de lineaire afschrijvingsmethode. De volgende percentages zijn van toepassing op jaarbasis:

- installaties, machines en uitrusting: 20%-25%
- meubilair en rollend materieel: 20%
- informaticamaterieel : 33%
- vastgoed voor eigen gebruik: 2%

Indien het actiefbestanddeel onderhevig is aan een bijzonder waardeverlies, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien deze laatste lager is, wordt een bijzonder afwaardering genomen ten laste van het resultaat voor het verschil.

Langlopende vorderingen

Langlopende vorderingen worden gewaardeerd op basis van hun verdisconteerde waarde volgens de geldende marktrentevoet op het tijdstip van hun uitgifte. Er wordt een waardevermindering geboekt indien er onzekerheid bestaat betreffende de volledige betaling van de vordering op de vervaldag.

Financieel vaste activa

Montea gebruikt financieel afgeleide instrumenten (interest rate swaps) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. In overeenstemming met haar financieel beleid houdt Montea geen afgeleide instrumenten aan of geeft er geen uit voor speculatieve doeleinden. De indekkingsinstrumenten kwalificeren evenwel niet aan de voorwaarden voor het type "indekking" waardoor alle bewegingen in de werkelijke waarde van het instrument in de resultatenrekening worden opgenomen.

Kas en kasequivalenten

Kas en kasequivalenten omvatten bankrekeningen, geldmiddelen en korte termijn beleggingen.

Eigen vermogen

Het kapitaal omvat de netto geldmiddelen verkregen bij oprichting, fusie of kapitaalverhoging, waarbij de rechtstreekse externe kosten in mindering worden gebracht (zoals registratierechten, notaris en publicatiekosten,...).

Het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de externe deskundigen, kunnen op het einde worden opgenomen in de rubriek "Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" in het eigenvermogen.

Wanneer de onderneming overgaat tot de inkoop van eigen aandelen, wordt het betaalde bedrag, inclusief de direct toewijsbare kosten in mindering gebracht van het eigen vermogen.

Dividenden maken deel uit van het overgedragen resultaat tot wanneer de algemene vergadering der aandeelhouders de dividenden toekent.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de onderneming een wettelijke of contractuele 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 gewaardeerd aan de verdisconteerde waarde van de verwachte toekomstige kasstromen aan de marktrente.

Schulden

Handels- en andere schulden worden gewaardeerd aan hun nominale waarde op balansdatum. Rentedragende schulden worden initieel opgenomen aan kostprijs, verminderd met de direct toewijsbare kosten. Nadien wordt het verschil tussen de boekwaarde en het terugbetaalbaar bedrag opgenomen in de resultatenrekening over de periode van de lening op basis van de effectieve interestmethode.

Opbrengsten

Opbrengsten omvatten bruto huurinkomsten en opbrengsten resulterend uit de diensten en het beheer van de gebouwen. Opbrengsten worden gewaardeerd aan de reële waarde van de vergoeding welke is ontvangen of waarop men recht heeft. Opbrengsten worden slechts opgenomen vanaf het ogenblik dat het voldoende zeker is dat de economische voordelen zullen toekomen aan de onderneming.

Kosten van gratuïteiten en voordelen verleend aan de huurders worden erkend in mindering van de huurinkomsten over de looptijd van het huurcontract, zijnde de periode tussen de inwerkingtreding en de eerste verbrekingsoptie.

Kosten

De kosten worden gewaardeerd aan de reële waarde van de vergoeding die is betaald of die verschuldigd is.

1. Uitgevoerde werken in de gebouwen

Inzake uitgevoerde werken in de gebouwen wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- onderhouds- en herstellingswerken: dit zijn kosten die de verwachte toekomstige economische voordelen van het gebouw niet verhogen en komen als dusdanig integraal ten laste van het resultaat van de periode waarin ze worden gedragen;

- wederinstandstellingskosten: het betreft kosten welke gemaakt worden door de vennootschap naar aanleiding van het vertrek van een huurder (vernieuwen vloerbekleding, ...). Ook deze kosten worden ten laste gelegd van het resultaat in de periode waarin ze worden gedragen. Wanneer de huurder bij het verlaten van het gebouw, een vergoeding heeft betaald voor het herstellen van het gebouw naar zijn oorspronkelijke staat, worden deze ontvangen schadevergoedingen geboekt op een overlopende passiefrekening. Ze worden pas in resultaat genomen op het moment van beëindiging van de werken van wederinstandstelling of tot het moment waarop men voldoende zekerheid heeft omtrent de kostprijs van de werken.

- uitgebreide renovatiewerken: dit zijn kosten naar aanleiding van occasionele werken aan het gebouw welke wel de verwachte economische voordelen van het gebouw aanzienlijk verhogen. De direct toewijsbare kosten aan deze werken zoals de materialen, de aannemingswerken, erelonen architecten,... worden geactiveerd.

- Huurvoordelen: het betreft hier tegemoetkomingen van de verhuurder aan de huurder om deze laatste te overtuigen bestaande of bijkomende ruimten te huren. Deze kosten worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van het huurcontract tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid en worden in mindering geboekt van de huurinkomsten.

2. Commissies betaald aan vastgoedmakelaars

Commissies met betrekking tot het verhuren van gebouwen worden ten laste genomen van het resultaat in de periode waarin ze werden gedragen. Commissies met betrekking tot de aankoop van gebouwen, registratierechten en andere bijkomende kosten worden beschouwd als zijnde een deel van de aankoopprijs van het gebouw en worden als gevolg mee geactiveerd. Commissies betaald bij het verkopen van gebouwen worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

3. Algemene kosten

Algemene kosten zijn kosten die verband houden met het beheer en de algemene werking van de vastgoedbevak. Dit betreft onder meer algemene administratieve kosten, personeelskosten voor algemeen beheer, afschrijvingen voor activa welke gebruikt worden voor het algemeen beheer.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat bestaat uit de interestkosten op leningen en bijkomende financieringskosten, verminderd met de opbrengsten van beleggingen. Rente-inkomsten worden pro rata temporis opgenomen in de resultatenrekening, rekening houdend met het effectieve rendement van het actief. Dividendinkomsten worden in de resultatenrekening geboekt op de dag dat het dividend wordt toegekend.

Belastingen en exit taks

De belasting op het resultaat van het boekjaar omvat de courante belastinglast. De belasting op het resultaat wordt geboekt in de resultatenrekening met uitzondering van de elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen worden geboekt.

Uitgestelde belastingsvorderingen en –verplichtingen worden geboekt op basis van de schuldmethode (“liability methode”) voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde voor financiële rapporteringsdoeleinden en dit zowel voor activa als passiva. Uitgestelde belastingsvorderingen worden slechts erkend indien het waarschijnlijk is dat zij in de toekomst zullen kunnen afgezet worden tegen belastbare winsten.

De exit taks is de belasting op de meerwaarde als gevolg van een fusie van een Vastgoedbevak met een onderneming die geen Vastgoedbevak is. Wanneer deze laatste voor het eerst in de consolidatiekring van de Groep wordt opgenomen, wordt een voorziening voor exit taks opgenomen tezamen met een herwaarderingsmeerwaarde gelijk de marktwaarde van het gebouw. Elke daaropvolgende aanpassing van deze exit taks verplichting wordt in resultaat genomen.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Deze rechten en verplichtingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde op basis van het bedrag dat in het contract wordt vermeld.

Indien er geen nominale waarde beschikbaar is of waardering is niet mogelijk, worden de rechten en verplichtingen pro memorie vermeld.

9. JAARVERSLAG

10. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE JAARREKENING