

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

JAARREKENING IN EURO

NAAM: Montea

Rechtsvorm: Commanditaire vennootschap op aandelen

Adres: Industrielaan Nr.: 27 Bus:

Postnummer: 9320 Gemeente: Erembodegem

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van Dendermonde

Internetadres *:

Ondernemingsnummer BE 0417.186.211

DATUM 20 / 12 / 2012 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 21 / 05 / 2013

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01 / 01 / 2012 tot 31 / 12 / 2012

Vorig boekjaar van 01 / 01 / 2011 tot 31 / 12 / 2011

De bedragen van het vorige boekjaar zijn ~~zijn~~ 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
Nr.: BE 0882.872.026

Industrielaan 27, 9320 Erembodegem, België

Zaakvoerder
01/10/2006 - 17/05/2016

Vertegenwoordigd door:

Jo De Wolf

Assestraat 15, 1730 Asse, België

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren
CVBA
Nr.: BE 0446.334.711
Lidmaatschapsnr.: B00160

De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, België

Commissaris
18/05/2010 - 21/05/2013

Vertegenwoordigd door:

Christel De Weymeersch
Lidmaatschapsnr.: B00598

Papenstraat 11, 3350 Linter, België

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

Totaal aantal neergelegde bladen: 6 Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: 5.1.1., 5.1.2., 5.1.3., 5.2.1., 5.2.2., 5.3., 5.4., 5.5., 5.6., 5.7., 5.8., 5.9., 6., 7., 8., 9.

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Jo De Wolf
CEO Montea Comm.VA
Vaste vertegenwoordiger van Montea Management NV
(naam en hoedanigheid)
Zaakvoerder van Jo De Wolf BVBA

* Facultatieve vermelding.

** Schrappen wat niet van toepassing is.

*** checksum: 833088 *** OCR9002

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

BALANS	Nota	IFRS - 31/12/2012 12 maanden	IFRS - 31/12/2011 12 maanden
ACTIVA			
VASTE ACTIVA		248.469.306	214.096.782
A. Goodwill		0	0
B. Immateriële vaste activa	6.1	141.416	52.345
C. Vastgoedbeleggingen	6.2	198.295.119	186.366.030
D. Andere materiële vaste activa	6.3	7.882.968	8.086.620
E. Financiële vaste activa	6.4	42.118.902	19.561.534
F. Vorderingen financiële leasing		0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		30.901	30.252
H. Uitgestelde belastingen - activa		0	0
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie		0	0
VLOTTENDE ACTIVA		49.473.506	51.796.103
A. Activa bestemd voor verkoop	6.6	2.225.000	2.541.000
B. Financiële vlottende activa		0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0
D. Handelsvorderingen		3.779.676	4.085.705
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	6.7	36.070.597	39.979.634
F. Kas en kasequivalenten		5.956.997	4.120.259
G. Overlopende rekeningen	6.8	1.441.236	1.069.505
TOTAAL ACTIVA		297.942.812	265.892.885
BALANS		IFRS - 31/12/2012	IFRS - 31/12/2011
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN		123.229.276	116.462.933
EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		123.229.276	116.462.933
A. Kapitaal	6.9	128.339.611	107.328.535
B. Uitgiftepremies		532.681	542.880
C. Reserves	6.10	-2.541.385	8.888.332
D. Nettoresultaat van het boekjaar		-3.101.630	-296.814
MINDERHEIDSBELANGEN		0	0
VERPLICHTINGEN		174.713.536	149.429.952
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		136.176.499	115.538.515
A. Voorzieningen		208.000	0
B. Langlopende financiële schulden	6.11	116.641.193	104.234.488
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	6.11	19.327.307	11.304.027
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E. Andere langlopende verplichtingen		0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen		0	0
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		38.537.037	33.891.437
A. Voorzieningen		0	1.200.000
B. Kortlopende financiële schulden	6.11	31.850.652	26.781.893
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.12	1.904.789	1.906.555
E. Andere kortlopende verplichtingen		124.386	-121.273
F. Overlopende rekeningen	6.13	4.657.210	4.124.262
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		297.942.812	265.892.885

2. RESULTATENREKENING

RESULTATENREKENING	Nota	IFRS - 31/12/2012 12 maanden	IFRS - 31/12/2011 12 maanden
I. Huurinkomsten (+)	6.14	14.523.338	14.646.389
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)		0	0
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)		90.741	-68.409
NETTO HUURRESULTAAT		14.614.079	14.577.980
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)		0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (+)	6.15	2.464.824	2.349.066
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur (-)		0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (-)	6.16	-3.004.465	-2.763.802
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)		1.666.109	684.059
VASTGOEDRESULTAAT		15.740.547	14.847.303
IX. Technische kosten (-)	6.17	-28.544	-53.191
X. Commerciële kosten (-)	6.18	-76.352	-132.946
XI. Kosten en taken van niet verhuurde goederen (-)	6.19	-173.856	0
XII. Beheerskosten vastgoed (-)	6.20	-627.756	-687.985
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	6.21	-115.243	-101.862
VASTGOEDKOSTEN		-1.021.750	-975.984
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		14.718.797	13.871.319
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	6.22	-2.763.785	-2.463.678
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)		229.777	-948.732
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		12.184.790	10.458.908
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)		362.070	-120
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)		0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	6.23	-4.759.844	-3.855.922
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)		0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT		7.787.016	6.602.867
XX. Financiële inkomsten (+)	6.24	1.396.216	1.492.524
XXI. Netto interestkosten (-)	6.24	-5.574.728	-5.550.828
XXII. Andere financiële kosten (-)	6.24	-102.297	-23.060
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	6.24	-6.569.611	-2.781.252
FINANCIEEL RESULTAAT		-10.850.420	-6.862.615
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures (+)			
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		-3.063.404	-259.749
XXV. Vennootschapsbelasting (-)	6.25	-38.226	-37.066
XXVI. Exit taks (-)		0	0
BELASTINGEN		-38.226	-37.066
NETTO RESULTAAT		-3.101.630	-296.814



3. RESULTAATVERWERKING

TE VERWERKEN RESULTAAT	IFRS - 31/12/2012 12 maanden	IFRS - 31/12/2011 12 maanden
A. NETTO RESULTAAT	-3.101.630	-296.814
B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES (-/+)	13.975.493	10.663.814
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve of negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	4.759.844	17.448.000
1a. Boekjaar	4.759.844	3.856.000
1b. Vorige boekjaren	0	13.592.000
1c. Realisatie vastgoed		
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	822.000	2.802.000
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
3a. Boekjaar	0	0
3b. Vorige boekjaren	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
4a. Boekjaar	0	0
4b. Vorige boekjaren	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 (-)	8.033.313	11.294.000
5a. Boekjaar	8.033.313	4.918.000
5b. Vorige boekjaren	0	6.376.000
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	0
6a. Boekjaar	0	0
6b. Vorige boekjaren	0	0
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 (-/+)	-2.950.663	-24.243.186
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	3.311.000	3.363.000
C. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 27, § 1, LID 1	6.344.409	10.367.000
D. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL, - ANDERE DAN C	4.529.454	0



4. MUTATIETABEL EIGEN VERMOGEN

MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN ('000 EUR)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Aftekort van mutatierechten en -kosten	Eigen Vermogen
OP 31/12/2010	107.328.535	542.879	11.860.007	8.211.208	-3.875.000	123.857.630
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen	0	0	4.083.600	0	-2.802.000	1.281.600
Kapitaalsverhoging	0	0	0	0	0	0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	2.802.000	0	-2.802.000	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	1.565.744	0	0	1.565.744
Andere	0	0	-284.144	0	0	-284.144
Subtotaal	0	0	-168.276	-8.608.022	0	-8.676.297
Dividenden	0	0	-8.379.483	0	0	-8.379.483
Overgedragen resultaat	0	0	8.211.208	-8.211.208	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	-296.814	0	-296.814
OP 31/12/2011	107.328.535	542.879	15.665.332	-296.814	-6.677.000	116.462.933
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen	21.011.076	-10.198	55.889	0	-822.000	20.234.767
Kapitaalsverhoging	20.997.963	0	0	0	0	20.997.963
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	822.000	0	-822.000	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-127.540	0	0	-127.540
Eigen aandelen	0	0	-638.572	0	0	-638.572
Aandeelekapitaal opties personeel	2.914	0	0	0	0	2.914
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	0
Rechtszettingen	10.199	-10.198	0	0	0	1
Subtotaal	0	0	-10.663.606	-2.804.817	0	-13.468.423
Dividenden	0	0	-10.366.792	0	0	-10.366.792
Overgedragen resultaat	0	0	-296.814	296.814	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	-3.101.631	0	-3.101.631
OP 31/12/2012	128.339.611	632.681	4.957.616	-3.101.630	-7.499.000	123.229.278

f

5. KASSTROOMOVERZICHT

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (EUR x 1.000)	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	4.120.269	13.191.493
Netto resultaat	-3.101.630	-296.814
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	8.378.473	8.082.779
Afschrijvingen en waardeverminderingen	64.767	246.486
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	155.498	177.076
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	13.667	107.399
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)	-104.408	-38.990
Andere niet-kas elementen	8.313.716	7.837.294
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	4.759.844	3.855.922
Variaties in de reële waarde van participaties (+/-)	-1.453.669	-2.136.292
IAS 39 impact (+/-)	6.569.611	4.917.544
Andere elementen		
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	-362.070	120
Voorzieningen	-1.200.000	1.200.000
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL	5.276.843	7.786.964
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal	4.710.517	-5.615.728
Bewegingen in activa posten	3.934.076	-5.182.763
Handelsvorderingen	396.770	104.544
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3.909.037	-6.008.352
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-371.731	721.055
Bewegingen in passiva posten	776.841	-432.975
Handelsschulden	142.345	-461.146
Andere kortlopende passiva	101.548	-771.433
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	532.948	799.604
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)	9.987.760	2.170.237
Investeringsactiviteiten	-35.829.998	-15.766.346
Acquisitie van immateriële vaste activa	-118.744	0
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-19.415.089	-10.374.655
Deelneming in verbonden ondernemingen	-20.896.363	0
Andere materiële activa	-9.313	-20.507
Zonnepanelen	-2.489	-7.902.183
Activa bestemd voor verkoop	4.612.000	2.541.000
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B)	-35.829.998	-15.766.346
VRIJE CASHFLOW (A+B)	26.842.238	-13.586.109
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	17.683.463	12.894.368
Toename (+) /Afname (-) van de financiële schulden	17.475.463	13.086.021
Toename (+) /Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	0	-191.663
Toename (+) /Afname (-) van de andere verplichtingen	208.000	0
Verandering in eigen vermogen	9.995.513	-8.379.483
Toename (+) /Afname (-) in kapitaal	21.011.076	0
Toename (+) /Afname (-) in uitgiftepremies	-10.199	0
Uitgekeerde dividenden	-10.366.792	-8.379.483
Toename (+) /Afname (-) van de reserves	-638.572	0
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C)	27.678.976	4.514.875
VARIATIE IN DE TOTALE KASSTROOM (A+B+C)	1.836.738	-9.071.234
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	5.956.997	4.120.269

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

IMMATERIELE VASTE ACTIVA	
Op 31.12.2010	83.237
Aankopen	0
Afschrijvingen	-30.892
Buitengebruikstellingen	0
Buitengebruikstellingen afschrijvingen	0
Op 31.12.2011	52.345
Aankopen	118.744
Afschrijvingen	-29.673
Buitengebruikstellingen	0
Buitengebruikstellingen afschrijvingen	0
Op 31.12.2012	141.416

6.2. VASTGOEDBELEGGINGEN

VASTGOEDBELEGGINGEN	
Op 31.12.2010	184.165.374
Investeringsuitgaven	6.882.007
- nieuw e verw ervingen	1.793.191
- investeringsuitgaven	177.381
- eigen personeel	-2.541.000
- verkoop van vastgoedbeleggingen	-3.855.922
Stijging/(daling) van de reële waarde	
Op 31.12.2011	186.621.030
Investeringsuitgaven	17.550.526
- nieuw e verw ervingen	3.436.177
- investeringsuitgaven	146.729
- eigen personeel	-4.612.000
- verkoop van vastgoedbeleggingen	-4.847.343
Stijging/(daling) van de reële waarde	
Op 31.12.2012	198.295.119

6.3. ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	
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
Aanschaffingswaarde 01.01.2012	8.405.280
Aanschaffingen van het boekjaar	9.313
Desinvesteringen van het boekjaar	0
Zonnepanelen	-125.051
Aanschaffingswaarde 31.12.2012	8.289.542
Afschrijvingen 01.01.2012	318.660
Afschrijvingen van het boekjaar	87.914
Desinvesteringen van het boekjaar	0
Afschrijvingen 31.12.2012	406.574
OP 31.12.2012	7.882.968

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

6.4. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	
OP 31.12.2010	18.784.322
Stijging/(daling) van de reële waarde	777.212
OP 31.12.2011	19.561.534
Stijging/(daling) van de reële waarde	22.557.368
OP 31.12.2012	42.118.902

6.5. INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

NAAM EN ZETEL	Maatschappelijke rechten gehouden door de		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	31/12/2012	EUR	3.242.138	393.069
SCI 3R Esplanade du Général De Gaulle 77 F-92914 Paris La Défense Cedex		95	31/12/2012	EUR	1.985.445	-87.840
SCI Actipole Cambrai Esplanade du Général De Gaulle 77 F-92914 Paris La Défense Cedex		99	31/12/2012	EUR	284.273	-443.851
SCI Sagittaire Esplanade du Général De Gaulle 77 F-92914 Paris La Défense Cedex		100	31/12/2012	EUR	6.018.066	530.988
SCI Saxo Esplanade du Général De Gaulle 77 F-92914 Paris La Défense Cedex		100	31/12/2012	EUR	1.450.766	310.964
SCI Sévigné Esplanade du Général De Gaulle 77 F-92914 Paris La Défense Cedex		100	31/12/2012	EUR	5.614.017	667.778
SCI Socrate Esplanade du Général De Gaulle 77 F-92914 Paris La Défense Cedex		100	31/12/2012	EUR	2.727.105	285.505
Warehouse Nine NV Industrielaan 27/6 B-9320 Erembodegem		100	31/12/2012	EUR	17.636.977	-13.215

6.6. ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	
OP 31.12.2010	0
Desinvestering	2.541.000
OP 31.12.2011	2.541.000
Desinvestering	-316.000
OP 31.12.2012	2.225.000

6.7. BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Belastingen	217.643	258.519	337.295
Belastingen op de toegevoegde waarde (BTW)	88.744	102.891	181.667
Exit taks		26.730	26.730
Inkomstenbelastingen	128.898	128.898	128.898
Andere	35.852.954	39.721.115	33.660.717
Rekening courant verbonden ondernemingen	34.331.168	38.146.041	31.317.075
Interessen op rekening courant verbonden ondernemingen	1.219.473	1.410.311	1.238.247
Diversen	302.314	191.492	1.105.395
TOTAAL	36.070.597	39.979.634	33.998.012

6.8. OVERLOPENDE REKENINGEN

OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET ACTIEF	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Over te dragen kosten	1.156.914,22	813.522,03	1.712.587,65
Verkegen opbrengsten	284.321,62	255.982,60	8.888,89
TOTAAL	1.441.236	1.069.505	1.721.477

6.9. KAPITAAL

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL	Aantal aandelen	
Geplaatst kapitaal		
- Per einde van het vorig boekjaar	107.328.535	5.634.126
- Wijzigingen tijdens het boekjaar	21.011.076	814.148
OP 31.12.2012	128.339.611	6.448.274
Samenstelling van het kapitaal		
- Soorten aandelen	128.339.611	6.448.274
Aandelen zonder vermelding van nominale waarde		

STRUCTUUR VAN HET AANDEELHOUDERSCHAP VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE JAARAFSLUITING		
Aandelhouders	Aantal aandelen	Percentage
Familie De Pauw	1.426.287	22,12%
Banimmo	833.934	12,93%
Belfius Insurance Belgium	648.873	10,06%
Federale Verzekeringen	661.056	10,25%
Familie De Smet	248.959	3,86%
Free Float	2.629.165	40,77%
OP 31.12.2011	6.448.274	100,00%

6.10. RESERVES

RESERVES	31.12.2012
a) Wettelijke reserve (+)	30.177
b) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	-20.769.374
c) Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-7.499.000
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 (+/-)	0
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 (+/-)	-19.327.307
f) Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+/-)	0
g) Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0
h) Reserve voor eigen aandelen (-)	-638.572
i) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa 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 financiële schulden (+/-)	0
m) Andere reserves (+/-)	45.662.691
n) Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	0
TOTAAL	-2.641.386

6.11. FINANCIËLE SCHULDEN

FINANCIËLE SCHULDEN	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
LANGLOPENDE SCHULDEN	135.968.499	115.538.515	116.341.452
Kredietinstellingen en financiële leasing	116.641.193	104.234.488	116.341.452
Investeringskrediet Belfius	30.000.000	40.000.000	45.000.000
Lening ING	17.500.000	30.000.000	33.000.000
Lening BNP Paribas	35.000.000	15.000.000	30.000.000
Lening KBC	29.000.000	12.500.000	
Borgstellingen	276.071	192.654	191.663
Financiële leasing	4.865.122	6.541.834	8.149.789
Indekkingsinstrumenten	19.327.307	11.304.027	11.304.027
KORTLOPENDE SCHULDEN	31.850.652	26.781.893	1.780.572
Kredietinstellingen	30.000.000	25.000.000	
Financiële leasing	1.850.652	1.781.893	1.780.572
TOTAAL	167.819.151	142.320.409	118.122.024

6.12. HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Exit taks	-26.730	0	0
Andere	1.931.519	1.906.555	2.122.973
Leveranciers	1.112.221	943.146	1.431.021
Belastingen sociale lasten en bezoldigingen	819.298	963.409	691.952
Belastingen	622.523	755.773	554.613
Sociale lasten	196.776	207.636	137.339
TOTAAL	1.904.789	1.906.555	2.122.973

6.13. OVERLOPENDE REKENINGEN

OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET PASSIEF	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Over te dragen opbrengsten	3.597.120	3.183.735	2.514.279
Toe te rekenen kosten	1.060.090	940.527	741.296
TOTAAL	4.657.210	4.124.262	3.255.574

6.14. HUURINKOMSTEN

HUURINKOMSTEN	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Huur	14.523.338	14.646.389	12.880.096
Gegarandeerde inkomsten	0	0	0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	0	115.900
TOTAAL	14.523.338	14.646.389	12.995.996

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

RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen			
Doorfacturatie van huurlasten	1.002.406	-22.633	848.289
Doorfacturatie van belastingen	1.462.419	2.371.699	1.461.994
TOTAAL	2.464.824	2.349.066	2.310.284

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

HUURLASTEN EN BELASTINGEN	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen			
Huurkosten gefactureerd aan de eigenaar	1.252.940	1.133.130	708.179
Belastingen	1.751.525	1.630.672	1.860.358
TOTAAL	3.004.465	2.763.802	2.568.537

6.17. TECHNISCHE KOSTEN

TECHNISCHE KOSTEN	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Recurrente kosten	28.544	53.191	248.428
Onderhoud en herstellingen	18.054	42.361	0
Verzekeringspremies	10.489	10.830	248.428
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	28.544	53.191	248.428

6.18. COMMERCIEËLE KOSTEN

COMMERCIEËLE KOSTEN	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Makelaarscommissies	64.919	65.014	39.404
Publiciteit	168	1.465	0
Erelonen van advocaten en juridische kosten	11.265	66.467	53.143
TOTAAL	76.352	132.946	92.547

6.19. KOSTEN EN BELASTINGEN VAN NIET VERHUURDE GOEDEREN

KOSTEN EN BELASTINGEN VAN NIET VERHUURDE GOEDEREN	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Nutsvoorzieningen	52.637	0	0
Onderhoud	14.354	0	0
Onroerende voorheffingen	86.247	0	0
Verzekeringen	20.618	0	0
TOTAAL	173.856	0	0

6.20. BEHEERSKOSTEN VASTGOED

BEHEERSKOSTEN VASTGOED	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Interne en extrene beheerskosten van het patrimonium	627.756	687.985	485.112
TOTAAL	627.756	687.985	485.112

6.21. ANDERE VASTGOEDKOSTEN

ANDERE VASTGOEDKOSTEN	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Concessierechten	81.534	80.834	78.328
Andere	33.709	21.029	32.841
TOTAAL	115.243	101.862	111.169

6.22. ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Kantoorkosten	332.212	222.923	197.474
Erelonen betaald aan derde partijen	476.502	541.962	623.446
Public relations, communicatie en advertenties	140.872	127.145	175.165
Personeelskosten en vergoedingen zaakvoerders	1.658.701	1.394.572	1.056.300
Afschrijvingen en waardeverminderingen	155.498	177.076	221.663
TOTAAL	2.763.785	2.463.678	2.274.047

6.23. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN EN PARTICIPATIES

VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	880.037	1.988.807	1.263.869
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5.639.880	-5.844.729	-4.928.043
TOTAAL	-4.759.844	-3.855.922	-3.664.174

6.24. FINANCIËLE RESULTATEN

FINANCIËLE OPBRENGSTEN	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Geïnde interesten en dividenden	1.396.167	1.492.088	1.247.974
Inkomsten uit financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	0	0	2.515.442
Variaties reële waarde van financiële activa			
Andere financiële opbrengsten	49	436	199
TOTAAL	1.396.216	1.492.524	3.763.615

FINANCIËLE KOSTEN	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Interestkosten	5.574.728	5.550.828	5.371.287
Nominale interestlasten op leningen	2.833.074	2.577.934	1.638.236
Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	2.738.835	2.961.814	3.730.624
Andere	2.819	11.080	2.426
Andere financiële kosten	102.297	23.060	11.303
Bankkosten en andere commissies	102.234	22.047	11.083
Andere	63	1.012	220
Variaties in de reële waarde van financiële activa	6.569.611	2.781.252	-1.643.148
Variaties in de reële waarde van de contracten voor rentedekking	8.023.280	4.917.544	-1.643.148
Variatie in de waardering van de deelnemingen	-1.453.669	-2.136.292	0
TOTAAL	5.677.025	12.012.554	6.254.885

6.25. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

BELASTINGEN OP HET RESULTAAT	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	26.280	24.912	20.065
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	0	0	20.065
Geraamde belastingsupplementen	26.280	24.912	0
Belastingen op het resultaat van het vorig boekjaar	11.946	12.154	-20.147
Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen	11.946	12.154	-20.147
TOTAAL	38.226	37.066	-81

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

(x € 1.000)	Codes	Boekjaar
VERBONDEN ONDERNEMINGEN		
Financiële vaste activa		
- Deelnemingen en aandelen	9261	42.119
Vorderingen op verbonden ondernemingen	9291	
- Op hoogstens één jaar	9311	35.551
Financiële resultaten		
- Financiële opbrengsten	9441	1.219
- Andere financiële kosten	9471	

6.27. FINANCIËLE BETREKKINGEN

	Codes	Boekjaar
Totaal bedrag van de toegekende bezoldigingen uit hoofde van hun werkzaamheden in de consolideerden onderneming, haar dochteronderneming en geassocieerde vennootschappen, inclusief het bedrag van de aan de gewezen bestuurders of zaakvoerders uit dien hoofde toegekende rustpensioenen.	99097	497

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

(x €1.000)	Codes	Boekjaar
Bezoldiging van de commissaris(sen)	9505	63
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)		
- Andere controleopdrachten	95061	
- Belastingadviesopdrachten	95062	
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95063	
Bezoldigingen voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)		
- Andere controleopdrachten	95081	
- Belastingadviesopdrachten	95082	
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95083	

6.29. TRANSACTIES TUSSEN VERBONDEN ONDERNEMINGEN

TRANSACTIES TUSSEN VERBONDEN ONDERNEMINGEN (x € 1.000)	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Bestuurdersvergoedingen aangerekend door de zaakvoerder Montea Management NV	497	508	481
R/C Montea management NV	202	67	250
R/C aandeelhouders	10	10	10
TOTAAL	709	586	852

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 76,63% is ingedekt zal een stijging / daling van de rentevoeten geen grote impact hebben op het resultaat van Montea.

REËLE WAARDE VAN DE INDEKKINGSINSTRUMENTEN (EUR x 1.000)	Vervaldatum	Nominaal Bedrag	Opgenomen Bedrag 31/12/2012	Rentevoet	Reële waarde 2012	Reële waarde 2011	Reële waarde variatie
IRS	15/05/2012	27.249	0	4,31%	0	-386	386
Forward IRS	27/01/2016	15.000	15.000	1,35%	-495	0	-495
Forward IRS	30/05/2017	10.000	10.000	2,82%	-1.044	-579	-465
Multi-Callable Swap	15/09/2017	13.425	13.425	3,82%	-2.158	-1.824	-334
Multi-Callable Swap	01/09/2018	10.000	0	4,11%	0	-1.616	1.616
IRS	01/09/2018	25.000	0	4,49%	0	-4.484	4.484
Forward IRS	30/05/2019	10.000	10.000	3,07%	-1.441	-728	-713
Forward IRS	01/10/2019	10.000	10.000	2,66%	-1.197	-521	-676
Forward IRS	01/10/2020	10.000	10.000	2,77%	-1.353	-581	-772
Forward IRS	01/10/2020	10.000	10.000	2,77%	-1.348	-585	-763
Stepped IRS	01/07/2022	60.000	30.000	4,50%	-10.291	0	-10.291
TOTAAL		200.674	108.425		-19.327	-11.304	-8.023

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

Tijdens het boekjaar**Gemiddeld aantal werknemers**

Volijds
Deeltijds
Totaal in volijds equivalenten (VTE)

Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
1001	8,0	2,2	5,8
1002	0,6	0,3	0,3
1003	8,4	2,3	6,1
Aantal daadwerkelijk gepesteeerde uren			
1011	13277,5	3762,0	9515,5
1012	780,0	296,0	484,0
1013	14057,5	4058,0	9999,5
Personeelskosten			
1021	682286	.....	.....
1022	36181	.....	.....
1023	718467	279198	439269
1033	.....	.....	.....

Bedrag van de voordelen bovenop het loon**Tijdens het vorige boekjaar**

Gemiddeld aantal werknemers in VTE
Aantal daadwerkelijk gepesteeerde uren
Personeelskosten
Bedrag van de voordelen bovenop het loon

Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
1003	7,6	1,9	5,7
1013	12866,0	3216,5	9649,5
1023	621556	155389	466167
1033	.....	.....	.....

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

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar

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

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar

Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren
Kosten voor de onderneming

Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
150		
151		
152		

TABEL VAN HET PERSONEELSVEROLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers waarvoor een onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister	205	3	2	3,8
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	1	.....	1,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211	2	2	2,8
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	212	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	213	.....	.....	.....

UITGETREDEN

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	305	2	2	2,8
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	1	.....	1,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	311	1	2	1,8
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	312	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	313	.....	.....	.....
Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
Pensioen	340	.....	.....	.....
Werkloosheid met bedrijfs toeslag	341	.....	.....	.....
Afdanking	342	.....	.....	.....
Andere reden	343	2	2	2,8
Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming	350	.....	.....	.....

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
Aantal gevolgde opleidingsuren
Nettokosten voor de onderneming
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)

Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
5801		5811	.....
5802		5812	.....
5803		5813	.....
58031		58131	.....
58032		58132	.....
58033		58133	.....

Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
Aantal gevolgde opleidingsuren
Nettokosten voor de onderneming

5821	.....	5831	.....
5822	.....	5832	.....
5823	.....	5833	.....

Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
Aantal gevolgde opleidingsuren
Nettokosten voor de onderneming

5841	.....	5851	.....
5842	.....	5852	.....
5843	.....	5853	.....

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 volgende 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;

- wederinstaatstellingskosten: 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 wederinstaatstelling 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.

Nr. 0417.186.211

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2012

9. JAARVERSLAG

10. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE JAARREKENING

✓