

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. Globaal resultaat vóór winstverdeling
4. Resultaatverwerking
5. Mutatietabel Eigen Vermogen
6. Kasstroomoverzicht
7. Verklarende toelichting
8. Sociale balans
9. Waarderingsregels
10. Jaarverslag
11. Verslag van de commissaris over de jaarrekening

1. BALANS

BALANS	Nota	IFRS - 31/12/2013 12 maanden	IFRS - 31/12/2012 12 maanden
ACTIVA			
VASTE ACTIVA		275.588.026	248.469.306
A. Goodwill		0	0
B. Immateriële vaste activa	6.1	113.940	141.416
C. Vastgoedbeleggingen	6.2	228.270.255	198.295.119
D. Andere materiële vaste activa	6.3	7.651.152	7.882.968
E. Financiële vaste activa	6.4	39.521.494	42.118.902
F. Vorderingen financiële leasing		0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		31.185	30.901
H. Uitgestelde belastingen - activa		0	0
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie		0	0
VLOTTENDE ACTIVA		59.940.576	49.473.506
A. Activa bestemd voor verkoop	6.6	0	2.225.000
B. Financiële vlottende activa		0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0
D. Handelsvorderingen		4.779.949	3.779.676
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	6.7	45.024.810	36.070.597
F. Kas en kasequivalenten		3.029.164	5.956.997
G. Overlopende rekeningen	6.8	7.106.652	1.441.236
TOTAAL ACTIVA		335.528.602	297.942.812
BALANS		IFRS - 31/12/2013	IFRS - 31/12/2012
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN		138.456.956	123.229.276
EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		138.456.956	123.229.276
A. Kapitaal	6.9	137.536.658	128.339.611
B. Uitgiftepremies		1.771.262	532.681
C. Reserves	6.10	-16.821.386	-2.541.385
D. Nettoresultaat van het boekjaar		15.970.422	-3.101.630
MINDERHEIDSBELANGEN		0	0
VERPLICHTINGEN		197.071.646	174.713.536
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		158.147.780	136.176.499
A. Voorzieningen		0	208.000
B. Langlopende financiële schulden	6.11	144.317.618	116.641.193
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	6.11	13.830.162	19.327.307
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E. Andere langlopende verplichtingen		0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen		0	0
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		38.923.865	38.537.037
A. Voorzieningen		0	0
B. Kortlopende financiële schulden	6.11	28.528.864	31.850.652
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.12	2.216.259	1.904.789
E. Andere kortlopende verplichtingen		2.290.034	124.386
F. Overlopende rekeningen	6.13	5.888.709	4.657.210
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		335.528.602	297.942.812

2. RESULTATENREKENING

RESULTATENREKENING	Nota	IFRS - 31/12/2013 12 maanden	IFRS - 31/12/2012 12 maanden
I. Huurinkomsten (+)	6.14	18.102.162	14.523.338
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)		0	0
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)		-278.369	90.741
NETTO HUURRESULTAAT		17.823.793	14.614.079
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)		0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (+)	6.15	2.703.468	2.464.824
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 huurder op verhuurde gebouwen (-)	6.16	-3.231.984	-3.004.465
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)		1.251.748	1.666.109
VASTGOEDRESULTAAT		18.547.024	15.740.547
IX. Technische kosten (-)	6.17	-13.959	-28.544
X. Commerciële kosten (-)	6.18	-76.117	-76.352
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	6.19	-255.092	-173.856
XII. Beheerskosten vastgoed (-)	6.20	-226.511	-627.756
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	6.21	-39.277	-115.243
VASTGOEDKOSTEN		-610.956	-1.021.750
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		17.936.068	14.718.797
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	6.22	-3.412.180	-2.763.785
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)		-16.653	229.777
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		14.507.236	12.184.790
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)		716.377	362.070
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)		0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	6.23	-3.447.708	-4.759.844
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)		0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT		11.775.905	7.787.016
XX. Financiële inkomsten (+)	6.24	1.050.364	1.396.216
XXI. Netto interestkosten (-)	6.24	-6.241.954	-5.574.728
XXII. Andere financiële kosten (-)	6.24	-27.391	-102.297
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)		9.605.119	-6.569.611
FINANCIËLE RESULTAAT		4.386.139	-10.850.420
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures (+)			
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		16.162.044	-3.063.404
XXV. Vennootschapsbelasting (-)	6.25	-191.622	-38.226
XXVI. Exit taks (-)		0	0
BELASTINGEN		-191.622	-38.226
NETTO RESULTAAT		15.970.422	-3.101.630

3. GLOBAAL RESULTAAT VÓÓR WINSTVERDELING

VERKORT GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	31-12-2013 12 maanden	31-12-2012 12 maanden
Netto resultaat	15.969	-3.106
Items die in het resultaat zullen worden genomen	-1.286	-1.196
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-1.095	-1.068
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	-191	-128
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0
Items die niet in het resultaat zullen worden genomen	0	0
Globaal resultaat	14.682	-4.302
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	14.684	-4.297
Minderheidsbelangen	-2	-4

4. RESULTAATVERWERKING

TE VERWERKEN RESULTAAT		IFRS - 31/12/2013	IFRS - 31/12/2012
		12 maanden	12 maanden
A.	NETTO RESULTAAT	15.970.422	-3.101.630
B.	TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES (-/+)	-2.992.085	13.975.493
1.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve of negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	3.428.000	4.759.844
1a.	Boekjaar	3.428.000	4.759.844
1b.	Vorige boekjaren	0	0
1c.	Realisatie vastgoed		
2.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	590.000	822.000
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 (-)	-5.497.000	8.033.313
5a.	Boekjaar	-5.497.000	8.033.313
5b.	Vorige boekjaren	0	0
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 (-/+)	-1.513.000	-2.950.663
11.	Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	0	3.311.000
C.	VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 27, § 1, LID 1	7.447.337	6.344.409
D.	VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL, - ANDERE DAN C	5.531.000	4.529.454

5. MUTATIETABEL EIGEN VERMOGEN

MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (*000 EUR)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Aftreksel van mutatierechten en -kosten	Eigen Vermogen
OP 31/12/2011	107.328.535	542.879	15.565.332	-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 verveemding 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
Aandeelkapitaal opties personeel	2.914	0	0	0	0	2.914
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	0
Rechtzettingen	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	532.681	4.957.615	-3.101.630	-7.499.000	123.229.276
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen	9.197.047	1.238.582	285.492	0	-590.000	10.131.121
Kapitaalsverhoging	9.197.047	1.238.582	0	0	0	10.435.629
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische verveemding van vastgoedbeleggingen	0	0	590.000	0	-590.000	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-191.413	0	0	-191.413
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	0
Andere	0	0	-113.094	0	0	-113.094
Subtotaal	0	0	-13.975.494	19.072.052	0	5.096.558
Dividenden	0	0	-10.873.863	0	0	-10.873.863
Overgedragen resultaat	0	0	-3.101.631	3.101.631	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	15.970.421	0	15.970.421
OP 31/12/2013	137.536.658	1.771.263	-8.732.387	15.970.422	-8.089.000	138.456.954

6. KASSTROOMOVERZICHT

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (EUR x 1.000)	31-12-2013 12 maanden	31-12-2012 12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN BIJ HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR (A)	5.956.997	4.120.259
Netto resultaat	15.970.422	-3.101.630
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	-6.661.251	8.378.473
Afschrijvingen en waardeverminderingen	212.537	64.757
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	154.240	155.498
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	135.537	13.667
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)	-77.240	-104.408
Andere niet-kas elementen	-6.873.788	8.313.715
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	3.447.708	4.759.844
Variaties in de reële waarde van participaties (+/-)	-4.107.974	-1.453.669
IAS 39 impact (+/-)	-5.497.144	6.569.611
Andere elementen		
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	-716.377	-362.070
Voorzieningen	0	-1.200.000
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL	9.309.171	5.276.843
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal	-11.969.583	4.710.917
Bewegingen in activa posten	-15.678.199	3.934.076
Handelsvorderingen	-1.058.570	396.770
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-8.954.214	3.909.037
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-5.665.416	-371.731
Bewegingen in passiva posten	3.708.616	776.841
Handelsschulden	-165.412	142.345
Andere kortlopende passiva	2.642.530	101.548
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	1.231.499	532.948
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (B)	-2.660.412	9.987.760
Investeringsactiviteiten	-23.975.824	-35.829.998
Acquisitie van immateriële vaste activa	-17.907	-118.744
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-29.548.043	-19.415.089
Deelneming in verbonden ondernemingen	5.620.717	-20.896.363
Andere materiële activa	-26.241	-9.313
Zonnepanelen	-4.350	-2.489
Activa bestemd voor verkoop	0	4.612.000
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (C)	-23.975.824	-35.829.998
VRIJE CASHFLOW (B+C)	-26.636.236	-25.842.238
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	24.146.638	17.683.463
Toename (+) /Afname (-) van de financiële schulden	24.354.638	17.475.463
Toename (+) /Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	0	0
Toename (+) /Afname (-) van de andere verplichtingen	-208.000	208.000
Verandering in eigen vermogen	-438.234	9.995.513
Toename (+) /Afname (-) in kapitaal	9.197.047	21.011.076
Toename (+) /Afname (-) in uitgiftepremies	1.238.582	-10.199
Uitgekeerde dividenden	-10.873.863	-10.366.792
Toename (+) /Afname (-) van de reserves	0	-638.572
NETTO FINANCIELE KASSTROOM (D)	23.708.403	27.678.976
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A+B+C+D)	3.029.165	5.956.997

7. VERKLARENDE TOELICHTING

7.1. STAAT VAN DE IMMATERIELE VASTE ACTIVA

IMMATERIELE VASTE ACTIVA	
Op 31.12.2011	52.345
Aankopen	118.744
Afschrijvingen	-29.673
Buitengebruikstellingen	0
Buitengebruikstellingen afschrijvingen	0
Op 31.12.2012	141.416
Aankopen	17.907
Afschrijvingen	-45.383
Buitengebruikstellingen	0
Buitengebruikstellingen afschrijvingen	0
Op 31.12.2013	113.940

7.2. VASTGOEDBELEGGINGEN

VASTGOEDBELEGGINGEN	
Op 31.12.2011	186.366.030
Investeringsen	17.190.000
- nieuwe verwervingen	17.190.000
- verwervingen via aandelentransacties	0
Desinvesteringen	-1.954.000
Stijging/(daling) van de reële waarde	-3.306.911
Op 31.12.2012	198.295.119
Investeringsen	40.200.000
- nieuwe verwervingen	40.200.000
- verwervingen via aandelentransacties	0
Desinvesteringen	-8.746.000
Stijging/(daling) van de reële waarde	-1.478.864
Op 31.12.2013	228.270.255

7.3. ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	
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
Aanschaffingswaarde 01.01.2013	8.289.542
Aanschaffingen van het boekjaar	26.241
Desinvesteringen van het boekjaar	0
Zonnepanelen	-187.063
Aanschaffingswaarde 31.12.2013	8.128.719
Afschrijvingen 01.01.2013	406.574
Afschrijvingen van het boekjaar	70.994
Desinvesteringen van het boekjaar	0
Afschrijvingen 31.12.2013	477.568
OP 31.12.2013	7.651.152

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

7.4. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	
OP 31.12.2011	19.561.534
Stijging/(daling) van de reële waarde	22.557.368
OP 31.12.2012	42.118.902
Stijging/(daling) van de reële waarde	-2.597.408
OP 31.12.2013	39.521.494

7.5. 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
Acer Parc NV Industrielaan 27 9320 Aalst		100	31-12-2013	EUR	110.726	49.226
Ghent Logistics NV Adelaarsstraat 24 9051 Gent		100	30-09-2013	EUR	468.183	-48.849
Montea Nederland NV WTC Schiphol Airport Schiphol Boulevard 231, B-Tower, 5th Floor NL-1118 BH Amsterdam Schiphol		100	31-12-2013	EUR	7.025.891	-19.109
Montea France SCI Montea Square Edouard VII, 4 F-75009 Paris		100	31-12-2013	EUR	4.358.422	1.116.284
SCI 3R Esplanade du Général De Gaulle 77 F-92914 Paris La Défense Cedex		95	31-12-2013	EUR	1.947.402	-38.042
SCI Actipole Cambrai Esplanade du Général De Gaulle 77 F-92914 Paris La Défense Cedex		100	31-12-2013	EUR	126.161	-158.112
SCI Sagittaire Esplanade du Général De Gaulle 77 F-92914 Paris La Défense Cedex		100	31-12-2013	EUR	6.784.836	766.770
SCI Saxo Esplanade du Général De Gaulle 77 F-92914 Paris La Défense Cedex		100	31-12-2013	EUR	1.645.179	194.413
SCI Sévigné Esplanade du Général De Gaulle 77 F-92914 Paris La Défense Cedex		100	31-12-2013	EUR	6.253.515	639.498
SCI Socrate Esplanade du Général De Gaulle 77 F-92914 Paris La Défense Cedex		100	31-12-2013	EUR	3.227.701	500.596

7.6. ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	
OP 31.12.2011	2.541.000
Desinvestering	-316.000
OP 31.12.2012	2.225.000
Desinvestering	-2.225.000
OP 31.12.2013	0

7.7. BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Belastingen	373.327	217.643	258.519
Belastingen op de toegevoegde waarde (BTW)	102.631	88.744	102.891
Exit taks			26.730
Inkomstenbelastingen	270.696	128.898	128.898
Andere	44.651.484	35.852.954	39.721.115
Rekening courant verbonden ondernemingen	31.876.854	34.331.168	38.146.041
Interessen op rekening courant verbonden ondernemingen	938.780	1.219.473	1.410.311
Diversen	11.835.850	302.314	191.492
TOTAAL	45.024.810	36.070.597	39.979.634

7.8. OVERLOPENDE REKENINGEN

OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET ACTIEF	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Over te dragen kosten	6.710.258,48	1.156.914,22	813.522,03
Verkregen opbrengsten	396.393,40	284.321,62	255.982,60
TOTAAL	7.106.652	1.441.236	1.069.505

7.9. KAPITAAL

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL	Aantal aandelen	
Geplaatst kapitaal		
- Per einde van het vorig boekjaar	128.339.611	6.448.274
- Wijzigingen tijdens het boekjaar	9.197.047	360.688
OP 31.12.2013	137.536.658	6.808.962
Samenstelling van het kapitaal		
- Soorten aandelen	137.536.658	6.808.962
Aandelen zonder vermelding van nominale waarde		

STRUCTUUR VAN HET AANDEELHOUDERSCHAP VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE JAARAFSLUITING		
Aandeelhouders	Aantal aandelen	Percentage
Familie De Pauw	1.459.895	21,44%
Banimmo	833.934	12,25%
Belfius Insurance Belgium	898.139	13,19%
Federale Verzekeringen	690.058	10,13%
Familie De Smet	251.459	3,69%
Eigen aandelen	23.346	0,34%
Free Float	2.652.131	38,96%
OP 31.12.2013	6.808.962	100,00%

7.10. RESERVES

RESERVES	31.12.2013
a) Wettelijke reserve (+)	828.698
b) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	-24.388.821
c) Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-8.089.000
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 (+/-)	-13.830.162
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 (+/-)	29.296.471
n) Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	0
TOTAAL	-16.821.386

7.11. FINANCIËLE SCHULDEN

FINANCIËLE SCHULDEN	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
LANGLOPENDE SCHULDEN	154.147.780	135.968.499	115.538.515
Kredietinstellingen en financiële leasing	140.317.618	116.641.193	104.234.488
Investeringskrediet Belfius	28.333.333	30.000.000	40.000.000
Lening ING	40.000.000	17.500.000	30.000.000
Lening BNP Paribas	30.000.000	35.000.000	15.000.000
Lening KBC	9.000.000	29.000.000	12.500.000
Borgstellingen	205.190	276.071	192.654
Financiële leasing en publieke bond	32.779.095	4.865.122	6.541.834
Indekkingsinstrumenten	13.830.162	19.327.307	11.304.027
KORTLOPENDE SCHULDEN	28.528.864	31.850.652	26.781.893
Kredietinstellingen	26.666.667	30.000.000	25.000.000
Financiële leasing	1.862.197	1.850.652	1.781.893
TOTAAL	182.676.644	167.819.151	142.320.409

7.12. HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Exit taks	322.278	-26.730	0
Andere	1.893.981	1.931.519	1.906.555
Leveranciers	946.808	1.112.221	943.146
Belastingen sociale lasten en bezoldigingen	947.172	819.298	963.409
Belastingen	807.950	622.523	755.773
Sociale lasten	139.222	196.776	207.636
TOTAAL	2.216.259	1.904.789	1.906.555

7.13. OVERLOPENDE REKENINGEN

OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET PASSIEF	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2011
Over te dragen opbrengsten	3.989.104	3.597.120	3.183.735
Toe te rekenen kosten	1.899.605	1.060.090	940.527
TOTAAL	5.888.709	4.657.210	4.124.262

7.14. HUURINKOMSTEN

HUURINKOMSTEN	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Huur	17.392.935	14.523.338	14.646.389
Gegarandeerde inkomsten	0	0	0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	709.228	0	0
TOTAAL	18.102.162	14.523.338	14.646.389

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

RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen			
Doorfacturatie van huurlasten	1.184.153	1.002.406	-22.633
Doorfacturatie van belastingen	1.519.314	1.462.419	2.371.699
TOTAAL	2.703.468	2.464.824	2.349.066

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

HUURLASTEN EN BELASTINGEN	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen			
Huurkosten gefactureerd aan de eigenaar	1.285.353	1.252.940	1.133.130
Belastingen	1.946.631	1.751.525	1.630.672
TOTAAL	3.231.984	3.004.465	2.763.802

7.17. TECHNISCHE KOSTEN

TECHNISCHE KOSTEN	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Recurrente kosten	13.959	28.544	53.191
Onderhoud en herstellingen	23.863	18.054	42.361
Verzekeringspremies	-9.904	10.489	10.830
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	13.959	28.544	53.191

7.18. COMMERCIELE KOSTEN

COMMERCIELE KOSTEN	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Makelaarscommissies	33.014	64.919	65.014
Publiciteit	1.800	168	1.465
Erelonen van advocaten en juridische kosten	41.303	11.265	66.467
TOTAAL	76.117	76.352	132.946

7.19. KOSTEN EN BELASTINGEN VAN NIET VERHUURDE GOEDEREN

KOSTEN EN BELASTINGEN VAN NIET VERHUURDE GOEDEREN	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Nutsvoorzieningen	41.513	52.637	0
Onderhoud	38.750	14.354	0
Onroerende voorheffingen	137.133	86.247	0
Verzekeringen	37.697	20.618	0
TOTAAL	255.092	173.856	0

7.20. BEHEERSKOSTEN VASTGOED

BEHEERSKOSTEN VASTGOED	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Interne en extrene beheerskosten van het patrimonium	226.511	627.756	687.985
TOTAAL	226.511	627.756	687.985

7.21. ANDERE VASTGOEDKOSTEN

ANDERE VASTGOEDKOSTEN	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Concessierechten	0	81.534	80.834
Andere	39.227	33.709	21.029
TOTAAL	39.227	115.243	101.862

7.22. ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Kantoorkosten	414.007	332.212	222.923
Erelonen betaald aan derde partijen	615.324	476.502	541.962
Public relations, communicatie en advertenties	211.448	140.872	127.145
Personeelskosten en vergoedingen zaakvoerders	2.017.161	1.658.701	1.394.572
Afschrijvingen en waardeverminderingen	154.240	155.498	177.076
TOTAAL	3.412.180	2.763.785	2.463.678

7.23. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN EN PARTICIPATIES

VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	935.320	880.037	1.988.807
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4.383.028	-5.639.880	-5.844.729
TOTAAL	-3.447.708	-4.759.844	-3.855.922

7.24. FINANCIËLE RESULTATEN

FINANCIËLE OPBRENGSTEN	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Geïnde interesten en dividenden	1.048.502	1.396.167	1.492.088
Inkomsten uit financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	0	0	0
Variaties reële waarde van financiële activa	1.862	49	436
Andere financiële opbrengsten			
TOTAAL	1.050.364	1.396.216	1.492.524

FINANCIËLE KOSTEN	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Interestkosten	6.241.954	5.574.728	5.550.828
Nominale interestlasten op leningen	3.168.657	2.833.074	2.577.934
Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	3.068.414	2.738.835	2.961.814
Andere	4.882	2.819	11.080
Andere financiële kosten	27.391	102.297	23.060
Bankkosten en andere commissies	27.378	102.234	22.047
Andere	12	63	1.012
Variaties in de reële waarde van financiële activa	-9.605.119	6.569.611	2.781.252
Variaties in de reële waarde van de contracten voor rentedekking	-5.497.144	8.023.280	4.917.544
Variatie in de waardering van de deelnemingen	-4.107.974	-1.453.669	-2.136.292
TOTAAL	6.269.344	5.677.025	12.012.554

7.25. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

BELASTINGEN OP HET RESULTAAT	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	200.403	26.280	24.912
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	0	0	0
Geraamde belastingsupplementen	200.403	26.280	24.912
Belastingen op het resultaat van het vorig boekjaar	-8.781	11.946	12.154
Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen	-8.781	11.946	12.154
TOTAAL	191.622	38.226	37.066

7.26 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	39.521
Vorderingen op verbonden ondernemingen	9291	
- Op hoogstens één jaar	9311	44.873
Financiële resultaten		
- Financiële opbrengsten	9441	1.001
- Andere financiële kosten	9471	

7.27. 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	691

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

(x €1.000)	Codes	Boekjaar
Bezoldiging van de commissaris(sen)	9505	40
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)		
- Andere controleopdrachten	95061	50
- 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	

7.29. TRANSACTIES TUSSEN VERBONDEN ONDERNEMINGEN

TRANSACTIES TUSSEN VERBONDEN ONDERNEMINGEN (x € 1.000)	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Bestuurdersvergoedingen aangerekend door de zaakvoerder Montea			
Management NV	691	497	508
R/C Montea management NV	0	202	67
R/C aandeelhouders	10	10	10
TOTAAL	701	709	586

7.30. BUITENBALANSVERPLICHTINGEN

Er zijn geen buitenbalansverplichtingen.

7.31. 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 82,2% 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 31/12/2013	Rentevoet	Reële waarde 2013	Reële waarde 2012	Reële waarde variatie
Forward IRS						-495	-495
Forward IRS	30/05/2017	10.000	10.000	2,82%	-749	-1.044	-295
Multi-Callable Swap	15/09/2017	13.425	13.425	3,82%	-1.622	-2.158	-536
Forward IRS	01/07/2018	25.000		2,62%	-1.559		1.559
Forward IRS	30/05/2019	10.000	10.000	3,07%	-1.042	-1.441	-399
Forward IRS				2,66%		-1.197	-1.197
Forward IRS	01/10/2020	10.000	10.000	2,77%	-930	-1.353	-423
Forward IRS	01/10/2020	10.000	10.000	2,77%	-939	-1.348	-409
Stepped IRS	01/07/2022	60.000	60.000	4,50%	-7.538	-10.291	-2.753
TOTAAL		138.425	113.425		-14.379	-19.327	-4.948

Het bedrag van de reële waarde van de indekkinginstrumenten op 31.12.2013 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.

Montea boekte, als gevolg van de aanpassingen volgens IFRS 13, tevens een bijkomende positieve variatie in de waardering van de indekkingsinstrumenten van EUR 549K (dit betreft de zogenaamde "Debit Value Adjustment"). Bijgevolg wordt de totale negatieve marktwaarde EUR 13.830K.

8. SOCIALE BALANS

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

WERKNEMERS INGESCHREVEN IN HET PERSONEELSREGISTER

Tijdens het boekjaar

Gemiddeld aantal werknemers

Voltijds	1001	6,4	2,1	4,3
Deeltijds	1002	1,2	0,3	0,9
Totaal in voltijds equivalenten (VTE)	1003	7,3	2,2	5,1

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Voltijds	1011	11.215,0	3.706,0	7.509,00
Deeltijds	1012	1.544,0	244,0	1.300,00
Totaal	1013	12.759,0	3.950,0	8.809,00

Personeelskosten

Voltijds	1021	644.749,0		
Deeltijds	1022	52.031,0		
Totaal	1023	696.780,0	257.419,0	439.361,0

Bedrag van de voordelen bovenop het loon

	1033			
--	------	--	--	--

Tijdens het vorige boekjaar

		(boekjaar)	(boekjaar)	(boekjaar)
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	8,4	2,3	6,1
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	14.057,5	4.058,0	9999,5
Personeelskosten	1023	718.467,0	279.198,0	439.269,00
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033			

**WERKNEMERS WAARVOOR DE P?DER?EMING 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 ingeschreven in het	105	8,0	1,0	8,5
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	8,0	0,0	8,0
Overeenkomst voor bepaalde tijd	111	0,0	1,0	0,5
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	1,0	2,5
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	1,0	1,5
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	1,0	8,5
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 PERSONEELSVEROLOP TIJDENS HET BOEKJAAR**INGETREDEN**

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers die tijdens het boekjaar Volgens de aarde van de arbeidsovereenkomst	205	3,0	1,0	3,5
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	2,0	0,0	2,0
Overeenkomst voor bepaalde tijd	211	1,0	1,0	1,5
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	4,0	2,0	4,0
Volgens de aarde van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	2,0	0,0	2,0
Overeenkomst voor bepaalde tijd	311	2,0	0,0	2,0
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	4,0	0,0	4,0
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
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

9. WAARDERINGSREGELS

8.1. 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 in België, bijgestaan door Deloitte in Frankrijk en Troostwijk in Nederland¹ maken 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.

De reële waarde stemt overeen met de prijs die een derde partij-investeerder bereid zou zijn te betalen teneinde elk van de gebouwen in de portefeuille te verwerven. De reële waarde moet daarbij de lopende huurcontracten, de huidige kasstromen en redelijke veronderstellingen met betrekking tot de verwachte huurinkomsten 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 gekomen tot het besluit dat de impact van de verwervingskosten op belangrijk investeringsvastgoed dat een waarde van EUR 2.500.000 overstijgt, beperkt is tot 2,5%. De investeringswaarde stemt overeen met de "fair value" waarde met toevoeging van 2,5% verwervingskosten.

De reële waarde is dus te berekenen door de waarde vrij op naam te delen door 1,025. Objecten die onder de drempel van EUR 2.500.000 liggen, blijven onderhevig aan de gebruikelijke registratieheffing en hun reële waarde stemt dus overeen met de 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 (als onderdeel van de rubriek I.C. Reserves) De netto wijziging van de reële waarde van vastgoedbeleggingen wordt in de resultatenrekening getoond onder de rubriek XVIII.

8.2. Projectontwikkelingen

Onroerende goederen welke worden gebouwd of ontwikkeld met het oog op een toekomstig gebruik als vastgoedbelegging, worden opgenomen onder de rubriek "vastgoedbeleggingen" en aan reële waarde gewaardeerd ("Fair Value").

Alle rechtstreekse aan de ontwikkeling gerelateerde kosten worden geactiveerd, alsook de direct toewijsbare interestlasten worden gekapitaliseerd, in overeenstemming met de bepalingen van IAS 23 - Financieringskosten.

8.3. Andere materiële vaste activa

Alle materiële vaste activa welke niet voldoen aan de definitie van vastgoedbelegging, noch aan de definitie van projectontwikkeling, catalogeren we 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 bijzondere afwaardering genomen ten laste van het resultaat voor het verschil.

Zonnepanelen worden gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 - Materiële vaste activa. Na de initiële opname dient het actief waarvan de reële waarde betrouwbaar kan worden bepaald, te worden geboekt tegen de geherwaardeerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van de herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten.

De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op 20 jaar.

De waardering van de zonnepanelen wordt op trimestriële basis bepaald.

De meerwaarde bij opstart van een nieuwe site qua zonnepanelen wordt in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen. Minderwaarden worden ook in deze component opgenomen, tenzij ze gerealiseerd zijn of tenzij de reële waarde onder de oorspronkelijke kost daalt. In deze laatste gevallen worden zij in het resultaat opgenomen.

8.3.1. 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.

8.3.2. Financiële vaste activa

De financiële vaste activa worden gewaardeerd tegen aanschaffingsprijs of inbrengwaarde. Voor de vorderingen en borgtochten heeft de boeking plaats tegen de nominale waarde. Tot een waardevermindering wordt overgegaan in geval van duurzame minderwaarde of ontwaarding.

8.3.3. Kas en kasequivalenten

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

8.3.4. 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, juridische, notaris en publicatiekosten, ...). Het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de externe deskundigen, wordt opgenomen in de rubriek "Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" van het eigen vermogen. 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 (onbeschikbare reserves). Dividenden maken deel uit van het overgedragen resultaat tot wanneer de algemene vergadering der aandeelhouders de dividenden toekent.

8.3.5. 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.

8.3.6. 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.

8.3.7. 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. De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden onmiddellijk in resultaat genomen.

8.3.8. Kosten

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

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;

- 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 en eventuele andere adviseurs, enz. ... 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.

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 aankoop prijs 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.

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 en afschrijvingen van activa welke gebruikt worden voor het algemeen beheer.

8.3.8.1. Financieel resultaat

Het financieel resultaat bestaat enerzijds uit de interestkosten op leningen, bijkomende financieringskosten en opbrengsten van beleggingen en anderzijds uit positieve en negatieve variaties in de reële waarde van indekkingsinstrumenten. Rente-inkomsten en kosten worden pro rata tempore opgenomen in de resultatenrekening. Eventuele dividendinkomsten worden in de resultatenrekening geboekt op de dag dat het dividend wordt toegekend.

8.3.8.2. 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 belastingvorderingen 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 belastingvorderingen 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, splitsing, inbreng in natura of overdracht van een vastgoedbevak met een onderneming die geen vastgoedbevak is¹.

Wanneer deze laatste voor het eerst in de consolidatiekring van de groep wordt opgenomen, wordt een voorziening voor exit taks opgenomen samen met een meerwaarde die gelijk is aan het verschil tussen de waarde kosten-koper (investeringswaarde verminderd met alle met de verkoop gerelateerde kosten zoals registratie- en notariskosten) van het gebouw op het ogenblik van de verwerving en de boekwaarde. De exit taks is in principe ten laste van de inbrenger van een pand of vennootschap maar Montea moet deze

¹ De exit taks is de belasting op het verschil tussen de reële waarde en de boekwaarde en bedraagt 16,5% + crisisbelasting.

boeken omwille van het feit dat de taks pas na een zekere tijd wordt ingekohierd. Deze taks wordt in mindering gebracht van de waarde van het in te brengen goed of de in te brengen vennootschap.

Elke daaropvolgende aanpassing van deze exit taks-verplichting wordt in het resultaat genomen. Het bedrag van de exit taks kan nog variëren na de inbreng of fusie waaruit deze variatie kan voortvloeien.

8.3.8.4. Financiële afgeleide instrumenten

Montea gaat bij financiële instellingen kredieten aan met een variabele interestvoet. Om het risico van een stijging van deze variabele interestvoeten in te dekken maakt de Vennootschap gebruik van financiële indekkingsinstrumenten van het type IRS ("Interest Rate Swaps"). Zodoende worden de aan de kredieten gekoppelde variabele interestvoeten voor een groot gedeelte geswapt tegen een vaste interestvoet. In overeenstemming met haar financieel beleid en de van toepassing zijnde reglementering houdt Montea geen afgeleide instrumenten aan of geeft er geen uit voor speculatieve doeleinden.

De indekkingsinstrumenten voldoen evenwel niet aan de voorwaarden van het type "indekking" zoals bedoeld in IAS 39 waardoor alle bewegingen in de werkelijke waarde van het instrument volledig in de resultatenrekening worden opgenomen. Voor de bepaling van de reële waarde wordt de market-to-market waarde op balansdatum gehanteerd.

8.3.8.5. Niet in de balans opgenomen rechten en plichten

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 niet mogelijk is, worden de rechten en verplichtingen pro memorie vermeld.

8.3.9. Nieuwe standaarden en interpretaties

8.3.9.1. Wijzigingen van grondslagen - Nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties van toepassing op 1 januari 2013

De eerste toepassing van bepaalde standaarden en wijzigingen verplichten een onderneming tot het eventueel aanpassen van de cijfers in het vorige boekjaar, echter voor Montea hadden deze wijzigingen geen impact. Het betreft namelijk de standaarden IAS 19 Personeelsbeloningen (gewijzigd in 2011) en wijzigingen aan IAS 1 Weergave van de Jaarrekening.

Verschillende andere wijzigingen werden in 2013 voor het eerst toegepast en hieronder worden de aard en de impact van elk van de volgende nieuwe standaarden, wijzigingen en/of interpretaties beschreven:

- IFRS 7 Financiële Instrumenten: Toelichtingen – Compensatie van Financiële Activa en Verplichtingen – geen impact
- IFRS 13 Reële waardebepaling – er werd rekening gehouden met het non-performance risk bij de bepaling van de marktwaarde van de derivaten. Bovendien werden bijkomende disclosures opgenomen in dit verband.
- IAS 1 Weergave van de Jaarrekening – Weergave van de Niet-Gerealiseerde Resultaten – geen impact
- IAS 12 Winstbelastingen – Latente belastingen: Realisatie van onderliggende activa - geen impact
- IAS 19 Personeelsbeloningen (gewijzigd) - geen impact
- IFRIC 20 Verwijderingskosten tijdens de productiefase van een oppervlaktemijn - geen impact
- Jaarlijkse Verbeteringen aan IFRS (uitgebracht in mei 2012) - geen impact

8.3.9.2. Wijzigingen van grondslagen - Nieuwe en gewijzigde IFRS-standaarden en IFRIC-interpretaties die van kracht zijn voor boekjaren beginnend na 1 januari 2013

De onderstaande standaarden en interpretaties waren op de datum van publicatie van de jaarrekening van de Groep uitgegeven maar nog niet van kracht. Hier zijn alleen de standaarden en interpretaties opgesomd waarvan de groep een redelijke verwachting heeft dat deze bij toekomstige toepassing een impact zullen hebben op de toelichtingen, de financiële positie of de resultaten van de Groep. De Groep is van plan deze standaarden en interpretaties toe te passen zo gauw deze van toepassing zijn.

- IFRS 9 Financiële instrumenten
- IFRS 10 De geconsolideerde jaarrekening, van kracht per 1 januari 2014
- IFRS 11 Regelingen die resulteren in gezamenlijke zeggenschap, van kracht per 1 januari 2014
- IFRS 12 Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten, van kracht per 1 januari 2014
- IFRS 10-12 Overgangsleidraad - van kracht per 1 januari 2014
- IFRS 10, IFRS 12 en IAS 27 - Beleggingsinstellingen¹, van kracht per 1 januari 2014
- IAS 27 De enkelvoudige jaarrekening, van kracht per 1 januari 2014
- IAS 28 Belangen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures, van kracht per 1 januari 2014
- IAS 32 Financiële instrumenten - presentatie Salderen van financiële activa en financiële verplichtingen, van kracht per 1 januari 2014
- IAS 36 Bijzondere waardevermindering van activa – Toelichtingen inzake de realiseerbare waarde van niet-financiële activa¹, van kracht per 1 januari 2014
- IFRIC 21 Heffingen van overheidswege, van kracht per 1 januari 2014

De onderneming is momenteel de impact van deze wijzigingen aan het bestuderen. Echter blijkt uit de eerste analyses dat deze wijzigingen geen materiele impact zullen hebben.

10. JAARVERSLAG

11. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE JAARREKENING