

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

Statutaire jaarrekening Montea Comm VA per 31/12/2007

1. **BALANS PER 1/12/2007**

 <b>BALANS</b>		<b>Nota</b>	Boekjaar 15 maanden IFRS <b>31/12/2007</b>
I.	VASTE ACTIVA		130.248.105
	A. Goodwill		
	B. Immateriële vaste activa	<b>6.1</b>	9.130
	C. Vastgoed beleggingen	<b>6.2</b>	123.330.430
	D. Project ontwikkelingen	<b>6.3</b>	
	E. Andere materiële vaste activa	<b>6.4</b>	59.173
	F. Financiële vaste activa	<b>6.5</b>	6.848.849
	G. Vorderingen financiële leasing		
	H. Handelsvorderingen en andere vaste activa		524
	I. Uitgestelde belastingen - activa		
II.	VLOTTENDE ACTIVA		12.015.779
	A. Activa bestemd voor verkoop	<b>6.7</b>	1.008.000
	B. Financiële vlottende activa		
	C. Vorderingen financiële leasing		
	D. Handelsvorderingen		748.280
	E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	<b>6.8</b>	8.640.737
	F. Kas en kas equivalenten		1.506.011
	G. Overlopende rekeningen	<b>6.9</b>	112.752
	<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>142.263.884</b>
	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>		<b>88.674.554</b>
	A. Kapitaal	<b>6.10</b>	62.379.773
	B. Uitgiftepremies		
	C. Ingekochte eigen aandelen (-)		
	D. Reserves	<b>6.11</b>	18.125.189
	E. Resultaat		11.981.933
	F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)		-3.812.341
	G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
	H. Wisselkoersverschillen		
	<b>VERPLICHTINGEN</b>		<b>53.589.330</b>
I.	Langlopende verplichtingen		17.576.807
	A. Voorzieningen		
	B. Langlopende financiële schulden	<b>6.12</b>	17.576.807
	a. Kredietinstellingen		17.576.807
	b. Financiële leasing		
	c. Andere		
	C. Andere langlopende financiële verplichtingen		0
	D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		0
	E. Andere langlopende verplichtingen		
	F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen		
	a. Exit taks		
	b. Andere		
II.	Kortlopende verplichtingen		36.012.523
	A. Voorzieningen		
	B. Kortlopende financiële schulden	<b>6.12</b>	32.656.548
	a. Kredietinstellingen		32.650.127
	b. Financiële leasing		6.421
	c. Andere		
	C. Andere kortlopende financiële verplichtingen		
	D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	<b>6.13</b>	2.862.832
	a. Exit taks		1.157.456
	b. Andere		1.705.376
	E. Andere kortlopende verplichtingen		11.321
	F. Overlopende rekeningen	<b>6.14</b>	481.822
	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>142.263.884</b>

2. RESULTATENREKENING PER 31/12/2007

	 <b>RESULTATENREKENING</b>	<b>NOTA</b>	boekjaar 15 maanden IFRS <b>31/12/2007</b>
I.	Huurinkomsten (+)	<b>6.15</b>	10.169.445
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)		
III.	Met verhuur verbonden kosten (+/-)		
	<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>		<b>10.169.445</b>
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten (+)		
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	<b>6.16</b>	702.861
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin staatstelling op het einde van de huur (-)		-1.876
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	<b>6.17</b>	-721.335
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)		-17.243
	<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>10.131.853</b>
IX.	Technische kosten (-)	<b>6.18</b>	-340.121
X.	Commerciële kosten (-)	<b>6.19</b>	-35.504
XI.	Kosten en belastingen van niet verhuurde goederen (-)		-73.571
XII.	Beheerkosten vastgoed (-)	<b>6.20</b>	-415.580
XIII.	Andere vastgoedkosten (-)		-97.504
	<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-962.281</b>
	<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>9.169.572</b>
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap (-)	<b>6.21</b>	-1.476.995
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)		141.832
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>7.834.409</b>
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)		
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)		
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	<b>6.22</b>	5.686.094
XVIII.	Variaties in de reële waarde van participaties (+/-)	<b>6.22</b>	1.392.600
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>14.913.103</b>
XIX.	Financiële opbrengsten (+)	<b>6.23</b>	1.520.255
XX.	Interestkosten (-)	<b>6.23</b>	-2.006.384
XXI.	Andere financiële kosten (-)	<b>6.23</b>	-16.688
	<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>		<b>-502.817</b>
	<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>14.410.286</b>
XXII.	Vennootschapsbelasting (-)	<b>6.24</b>	-9.486
XXIII.	Exit taks (-)		
	<b>BELASTINGEN</b>		<b>-9.486</b>
	<b>NETTO RESULTAAT</b>		<b>14.400.800</b>
	<b>NETTO COURANT RESULTAAT (excl. Variatie reële waarde vastgoedportefeuille en IAS 39)</b>		<b>6.470.678</b>
	Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode		2.855.607
	<b>NETTO RESULTAAT PER AANDEEL</b>		<b>5,04</b>
	<b>NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL</b>		<b>2,27</b>

### 3. RESULTAATVERWERKING

<b>RESULTAATVERWERKING</b>	boekjaar 15 maanden IFRS <b>31/12/2007</b>
<b>I. Te bestemmen winst (te verwerken verlies)</b>	<b>14.400.800</b>
Te bestemmen winst (te verwerken verlies) van het boekjaar	14.400.800
Overgedragen winst (verlies) van het vorig boekjaar	
<b>II. (Toevoeging aan) onttrekking aan het Eigen Vermogen</b>	<b>0</b>
Onttrekking aan de reserves	0
<b>III. Over te dragen winst (over te dragen resultaat)</b>	<b>11.981.933</b>
Over te dragen winst	11.981.933
<b>IV. Dividenduitkering</b>	<b>-2.418.867</b>
Dividenduitkering	-2.418.867

**4. MUTATIETABEL EIGEN VERMOGEN**

	Kapitaal	Reserves	Resultaat	Aftrek mutatie- rechten en -kosten	Eigen vermogen
<b>OP 1/10/2006</b>	62.379.773	17.689.332	0	-3.034.314	77.034.791
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen					
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-10.314		10.314	
<b>SUBTOTAAL</b>	62.379.773	17.679.018	0	-3.024.000	77.034.791
Betaalbaar gestelde interimdividenden					
Resultaat van de periode			2.234.475		2.234.475
<b>OP 31/12/2006</b>	62.379.773	17.679.018	2.234.475	-3.024.000	79.269.266
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen					
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		446.171		-788.341	-342.170
<b>SUBTOTAAL</b>	62.379.773	18.125.189	2.234.475	-3.812.341	78.927.096
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen					
Betaalbaar gestelde interimdividenden			-2.418.862		-2.418.862
Resultaat van de periode			12.166.320		12.166.320
<b>OP 31/12/2007</b>	62.379.773	18.125.189	11.981.933	-3.812.341	88.674.554

## 5. KASSTROOMOVERZICHT

<b>KASSTROOMOVERZICHT</b>	<b>31/12/2007</b>
	<b>15 maand</b>
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	808.158
<b>Netto resultaat</b>	<b>14.400.800</b>
<b>Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat</b>	<b>-6.548.501</b>
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen</b>	<b>33.937</b>
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	33.937
<b>Andere niet-kas elementen</b>	<b>-6.582.437</b>
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-5.686.094
Variaties in de reële waarde van participaties (+/-)	-1.392.600
IAS 39 impact	-851.428
Betaalde interesten	2.006.384
Ontvangen interesten	-658.700
<b>NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL</b>	<b>7.852.299</b>
<b>Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal</b>	<b>-21.168.259</b>
<b>Bewegingen in activa posten</b>	<b>-5.803.019</b>
Handelsvorderingen	-303.718
Terug te vorderen belastingen	-566.223
Andere kortlopende activa	-4.959.089
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	26.010
<b>Bewegingen in passiva posten</b>	<b>-15.365.240</b>
Handelsschulden	-144.699
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	-9.360.172
Andere kortlopende passiva	-5.266.121
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	-594.248
<b>NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)</b>	<b>-12.507.802</b>
<b>Investeringsactiviteiten</b>	<b>-22.699.272</b>
Acquisitie van immateriële vaste activa	-12.666
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-17.156.513
Andere materiële activa	-53.565
Cash bij fusie Montea Building	162.035
Verwerving van deelnemingen	-5.638.563
<b>NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B)</b>	<b>-22.699.272</b>
<b>VRIJE CASHFLOW (A+B)</b>	<b>-35.207.075</b>
<b>Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden</b>	<b>39.131.951</b>
Toename (+) /Afname (-) van de financiële schulden	17.559.486
Toename (+) /Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	22.920.150
Betaalde interesten	-2.006.384
Ontvangen interesten	658.700
<b>Verandering in eigen vermogen</b>	<b>-2.418.867</b>
<b>Dividend ter betaling gesteld (+ winstdeelnamenplan)</b>	
Uitgekeerde interimdividenden (-)	-2.418.867
<b>NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C)</b>	<b>36.713.084</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE (A+B+C)</b>	<b>1.506.010</b>

## 6. VERKLARENDE TOELICHTING

### 6.1 STAAT VAN DE IMMATERIELE VASTE ACTIVA

<b>IMMATERIËLE VASTE ACTIVA</b>	
	<b>2007</b>
<b>OP 1.10.06</b>	
Aankopen	12.666
Afschrijvingen	-3.537
<b>OP 31.12.07</b>	<b>9.130</b>

### 6.2 VASTGOEDBELEGGINGEN

<b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	
	<b>2007</b>
<b>OP 1.10.06</b>	<b>87.372.698</b>
Investerings	
- nieuwe verwervingen	12.902.874
- overboeking van projectontwikkelingen	255.269
- investeringsuitgaven	4.084.770
- eigen personeel en intercalaire interesten	168.869
- activa aangehouden voor verkoop	-1.008.000
- fusie Montea Building	13.867.856
Stijging/(daling) van de reële waarde	5.686.094
<b>OP 31.12.07</b>	<b>123.330.430</b>

### 6.3 PROJECTONTWIKKELINGEN

<b>PROJECTONTWIKKELINGEN</b>	
	<b>2007</b>
<b>OP 1.10.06</b>	<b>255.269</b>
overboeking naar vastgoedbeleggingen	-255.269
<b>OP 31.12.07</b>	<b>0</b>

#### 6.4 ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

<b>ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>		<b>2007</b>
<b>Aanschaffingswaarde 1-10-06</b>		<b>331.434</b>
Aanschaffingen van het boekjaar		53.565
<b>Aanschaffingswaarde 31-12-07</b>		<b>384.999</b>
<b>Afschrijvingen 1-10-06</b>		<b>294.831</b>
Afschrijvingen van het boekjaar		30.995
<b>Afschrijvingen 31-12-07</b>		<b>325.826</b>
<b>OP 31.12.07</b>		<b>59.173</b>

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

#### 6.5 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

<b>FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>		<b>2007</b>
<b>Activa aan reële waarde via resultaat</b>		<b>6.848.849</b>
Indekkinginstrumenten		851.428
Deelnemingen aan reële waarde		5.997.421
<b>TOTAAL</b>		<b>6.848.849</b>

#### 6.6 INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

NAAM EN ZETEL	Maatschappelijke rechten gehouden door de onderneming in de dochteronderneming		Jaarrekening per	Gegevens geput uit de laatste beschikbare jaarrekening		
	Aantal	%		Munteenheid	Eigen vermogen	Netto resultaat
Montea France SCI Square Edouard VII, 4 F-75009 Paris		100	31/12/2007	EUR	3.846.114	146.114
SCI 3R Square Edouard VII, 4 F-75009 Paris		95	31/12/2007	EUR	1.823.871	-10.717

6.7 ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

<b>ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP</b>	
	<b>2007</b>
Vastgoedbeleggingen	1.008.000
<b>TOTAAL</b>	<b>1.008.000</b>

6.8 BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

<b>BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA</b>	
	<b>2007</b>
<b>Belastingen</b>	<b>1.693.050</b>
Belasting op toegevoegde waarde (BTW)	43.698
Exit taks	1.479.287
Inkomstenbelastingen	170.066
<b>Andere</b>	<b>6.947.687</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>8.640.737</b>

6.9 OVERLOPENDE REKENINGEN

<b>OVERLOPENDE REKENINGEN</b>	
	<b>2007</b>
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	47.377
Andere	65.374
<b>TOTAAL</b>	<b>112.752</b>

6.10 KAPITAAL

<b>A. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL</b>	<b>Bedrag (in duizenden EUR)</b>	<b>Aantal aandelen</b>
1. Geplaatst kapitaal		
- Per einde van het vorig boekjaar	27.827.599	1.466.766
- Wijzigingen tijdens het boekjaar	34.552.174	1.388.841
<b>PER EINDE BOEKJAAR</b>	<b>62.379.773</b>	<b>2.855.607</b>
2. Samenstelling van het kapitaal	<b>Bedrag (in duizenden EUR)</b>	<b>Aantal aandelen</b>
- Soorten aandelen		
Aandelen zonder vermelding van nominale waarde	62.379.773	2.855.607

**G. STRUCTUUR VAN HET AANDEELHOUDERSCHAP VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE JAARAFSLUTING**

<b>Aandeelhouders</b>	<b>Aantal aandelen</b>	<b>Percentage</b>
Familie Pierre De Pauw	906.586	31,75%
Affine en haar dochtermaatschappijen	722.895	25,31%
Aandeelhouders van Groep De Smet	158.431	5,55%
Publiek	1.067.695	37,39%
	<b>2.855.607</b>	<b>100,00%</b>

6.11 RESERVES

**RESERVES**

	<b>2007</b>
Wettelijke reserves	30.177
Onbeschikbare reserves	809
Beschikbare reserves	18.094.204
<b>TOTAAL</b>	<b>18.125.189</b>

6.12 FINANCIËLE SCHULDEN

<b>FINANCIËLE SCHULDEN</b>	<b>(x € 1.000)</b>
	<b>2007</b>
<i>LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN</i>	<i>17.576.807</i>
<b>Kredietinstellingen</b>	
Investeringskrediet DEXIA	17.576.807
<i>KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN</i>	<i>32.656.548</i>
<b>Kredietinstellingen</b>	
Straightloan ING	17.650.127
Straightloan Fortis	15.000.000
<b>Financiële leasing</b>	
Financiële leasing	6.421
<b>TOTAAL 31.12.07</b>	<b>50.233.355</b>

6.13 HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

<b>HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	
	<b>2007</b>
<b>Exit taks</b>	<b>1.157.456</b>
<b>Andere</b>	<b>1.705.377</b>
Leveranciers	1.285.246
Belastingen sociale lasten en bezoldigingen	420.130
Belastingen	378.199
Sociale lasten	9.660
Schulden m.b.t. bezoldigingen	32.271
<b>TOTAAL</b>	<b>2.862.832</b>

6.14 OVERLOPENDE REKENINGEN

<b>OVERLOPENDE REKENINGEN</b>	
	<b>2007</b>
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	123.749
Gelopen, niet vervallen intresten en andere kosten	358.073
<b>TOTAAL</b>	<b>481.822</b>

6.15 HUURINKOMSTEN

<b>HUURINKOMSTEN</b>	
	<b>2007</b>
Huur	9.755.918
Gegarandeerde inkomsten	346.202
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	67.324
<b>TOTAAL</b>	<b>10.169.445</b>

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

<b>RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN</b>	
	<b>2007</b>
<b>Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>	702.861
Doorfacturatie van huurlasten	305.664
Doorfacturatie van belastingen	397.197
<b>TOTAAL</b>	<b>702.861</b>

6.17 HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE  
HUURDER OP HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN

<b>HUURLASTEN EN BELASTINGEN</b>	
	<b>2007</b>
<b>Huurlasten en belastingen normaal gedragen dor de huurder op verhuurde gebouwen</b>	721.335
Huurkosten gefactureerd aan de eigenaar	241.065
Belastingen	480.271
<b>TOTAAL</b>	<b>721.335</b>

6.18 TECHNISCHE KOSTEN

<b>TECHNISCHE KOSTEN</b>	
	<b>2007</b>
<b>Recurrente kosten</b>	<b>326.594</b>
Onderhoud	111.630
Verzekeringspremies	214.964
<b>Niet recurrente kosten</b>	<b>13.527</b>
Uitgaven met betrekking tot de verbetering van de installaties van de gebouwen	10.889
Verliezen door schadegevallen die gedekt worden door verzekeringscontracten	2.639
<b>TOTAAL</b>	<b>340.121</b>

6.19 COMMERCIELE KOSTEN

<b>COMMERCIELE KOSTEN</b>	
	<b>2007</b>
Makelaarscommissies	3.492
Publiciteit	4.179
Erelonen van advocaten en juridische kosten	27.833
<b>TOTAAL</b>	<b>35.504</b>

6.20 BEHEERKOSTEN VASTGOED

<b>BEHEERKOSTEN VASTGOED</b>	
	<b>2007</b>
	-
Interne beheerkosten van het patrimonium	415.580
	-
<b>TOTAAL</b>	<b>415.580</b>

6.21 ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

<b>ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP</b>	
	<b>2007</b>
Kantoorkosten	180.933
Erelonen betaald aan derde partijen	724.714
Noteringskosten	161.306
Public relations, communicatie en advertenties	22.840
Personeelskosten	65.646
Vergoedingen zaakvoerders	275.240
Afschrijvingen en waardeverminderingen	46.318
<b>TOTAAL</b>	<b>1.476.995</b>

6.22 VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN EN PARTICIPATIES

<b>VARIATIES IN DE REELE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN EN PARTICIPATIES</b>	
	<b>2007</b>
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.122.350
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-436.256
	<b>5.686.094</b>
Positieve variatie in de reële waarde van participaties	1.392.600
Negatieve variatie in de reële waarde van participaties	0
	<b>1.392.600</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>7.078.694</b>

6.23 FINANCIËLE RESULTATEN

<b>FINANCIELE OPBRENGSTEN</b>	
	<b>2007</b>
Geïnde interesten en dividenden	512.933
Inkomsten uit financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	145.767
Variaties in de reële waarde financiële activa	861.461
Andere	95
<b>TOTAAL</b>	<b>1.520.255</b>

<b>FINANCIELE KOSTEN</b>	
	<b>2007</b>
<b>Interestkosten</b>	<b>2.006.384</b>
Nominale interestlasten op leningen	2.003.151
Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	3.233
<b>Andere financiële kosten</b>	<b>16.688</b>
Bankkosten en andere commissies	3.943
Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	2.414
Variaties in de reële waarde van financiële activa	10.033
Andere	298
<b>TOTAAL</b>	<b>2.023.072</b>

6.24 BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

<b>BELASTINGEN OP HET RESULTAAT</b>		<b>2007</b>
<b>Belastingen op het resultaat van het boekjaar</b>		<b>27.884</b>
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen		27.884
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen		
Geraamde belastingsupplementen		
<b>Belastingen op het resultaat van het vorige boekjaar</b>		<b>18.398</b>
Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen		
Geraamde belastingsupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd		
Regularisatie belastingen vorig boekjaar		18.398

6.25 BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN MET ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT

(x € 1.000)

**VERBONDEN ONDERNEMINGEN**

**Financiële vaste activa**

- Deelnemingen

Vorderingen op verbonden ondernemingen

- Op hoogstens één jaar

Financiële resultaten

- Financiële opbrengsten

Codes	Boekjaar
-208	5.987
9291	
9311	6.772
9441	248

6.26 FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE ONDERNEMING RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN

(x € 1.000)

**Uitstaande vorderingen op deze personen**

Codes	Boekjaar
9500	134

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

(x €1.000)

**Bezoldiging van de commissaris(sen)**

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

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

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

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

Codes	Boekjaar
9505	13
95061	7
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

6.27 TRANSACTIES TUSSEN VERBONDEN ONDERNEMINGEN

(x €  
1.000)

TRANSACTIES TUSSEN VERBONDEN ONDERNEMINGEN	2007 15 maand
--	---------------------

Bestuurdersvergoedingen aangerekend door de zaakvoerder Montea Management	585
Aankoop Gebouw te Savigny Le Temple jegens Affine	9.183
Betaalde interesten aan Affine	61

<b>TOTAAL</b>	<b>9.829</b>
---------------	--------------

6.28 UITENBALANSVERPLICHTINGEN

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

6.29 FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Het risicobeleid van Montea is, in het geconsolideerd jaarverslag ([www.montea.eu](http://www.montea.eu)), uiteengezet onder hoofdstuk 12.3 "Operationeel en financieel risicobeheer".

Onder hoofdstuk 13.10 wordt de reële waarde van de indekkingstrumenten, inclusief looptijden, nominaal bedrag en rente, weergegeven. 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.

Analyse impact interest:

Onderstaande analyse toont de impact van de variatie van de interestvoet op het resultaat van Montea. Voor de sensitiviteitsanalyse wordt uitgegaan van een stijging, respectievelijk daling, van 1%.

Montea was gedurende het volledige boekjaar voor 100% ingedekt tegen renteschommelingen door middel van "interest rate swaps" waarbij de variabele rente werd "geswapped" tegen een vaste rente. Een stijging of daling van de rentevoeten heeft alsdusdanig enkel een effect op de "market-to-market" waarde van de IRS contracten.

## 7. SOCIALE BALANS

### I. STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

#### A. WERKNEMERS INGESCHREVEN IN HET PERSONEELSREGISTER

1. Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar				
Codes	1. Voltijds (boekjaar)	2. Deeltijds (boekjaar)	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (boekjaar)	
Gemiddeld aantal werknemers	100	2,7	0,4	3,0 (VTE)
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101	4.582,0	596,0	5.178,0 (T)
Personeelskosten	102	0,0	0,0	182.938,1 (T)
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	103	xxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxx	0,0 (T)

#### 2. Op de afsluitingsdatum van het boekjaar

- a. Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister  
b. Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd  
Overeenkomst voor bepaalde tijd  
Overeenkomst voor duidelijk omschreven werk  
Vervangingsovereenkomst

- c. Volgens het geslacht

- Mannen  
Vrouwen

- d. Volgens de beroeps categorie

- Directiepersoneel  
Bedienden  
Arbeiders  
Andere

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
105	4,0	1,0	4,8
110	4,0	1,0	4,8
111	0,0	0,0	0,0
112	0,0	0,0	0,0
113	0,0	0,0	0,0
120	0,0	0,0	0,0
121	4,0	1,0	4,8
130	0,0	0,0	0,0
131	4,0	1,0	4,8
132	0,0	0,0	0,0
133	0,0	0,0	0,0

#### B. 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

**II. TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR**

**A. INGETREDEN**

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
a. Aantal werknemers die tijdens het boekjaar in het personeelsregister werden ingeschreven	205	5,0	1,0	5,8
b. Volgens de aarde van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	2,0	1,0	2,8
Overeenkomst voor bepaalde tijd	211	3,0	0,0	3,0
Overeenkomst voor duidelijk omschreven werk	212	0,0	0,0	0,0
Vervangingsovereenkomst	213	0,0	0,0	0,0
c. Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen: lager onderwijs	220	1,0	0,0	1,0
secundair onderwijs	221	0,0	0,0	0,0
hoger niet-universitair onderwijs	222	0,0	0,0	0,0
universitair onderwijs	223	0,0	0,0	0,0
Vrouwen: lager onderwijs	230	4,0	1,0	4,8
secundair onderwijs	231	0,0	0,0	0,0
hoger niet-universitair onderwijs	232	0,0	0,0	0,0
universitair onderwijs	233	0,0	0,0	0,0

**B. UITGETREDEN**

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
a. Aantal werknemers met een in het personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	305	5,0	1,0	5,8
b. Volgens de aarde van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	2,0	1,0	2,8
Overeenkomst voor bepaalde tijd	311	3,0	0,0	3,0
Overeenkomst voor duidelijk omschreven werk	312	0,0	0,0	0,0
Vervangingsovereenkomst	313	0,0	0,0	0,0
c. Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen: lager onderwijs	320	1,0	0,0	1,0
secundair onderwijs	321	0,0	0,0	0,0
hoger niet-universitair onderwijs	322	0,0	0,0	0,0
universitair onderwijs	323	0,0	0,0	0,0
Vrouwen: lager onderwijs	330	4,0	1,0	4,8
secundair onderwijs	331	0,0	0,0	0,0
hoger niet-universitair onderwijs	332	0,0	0,0	0,0
universitair onderwijs	333	0,0	0,0	0,0
d. 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	3,0	1,0	3,3
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

## Statutaire jaarrekening Montea Comm VA per 31/12/2007

### III. STAAT OVER HET GEBRUIK VAN DE MAATREGELEN TEN GUNSTE VAN DE WERKGELEGENHEID TIJDENS HET BOEKJAAR

MAATREGELEN TEN GUNSTE VAN DE WERKGELEGENHEID	Codes	Aantal betrokken werknemers		3. Bedrag van het financiële voordeel
		1. Aantal	2. In voltijdse equivalenten	
1. Maatregel met financieel voordeel Voordeelbanenplan (ter aanmoediging van de indienstneming van werkzoekenden die tot				
1.1. risicogroepen behoren)	414	0,0	0,0	0,0
1.2. Conventioneel halftijds brugpensioen	411	0,0	0,0	0,0
1.3. Volledige loopbaanonderbreking Vermindering van de arbeidsprestaties (deeltijdse	412	0,0	0,0	0,0
1.4. loopbaanonderbreking)	413	0,0	0,0	0,0
1.5. Sociale Maribel Structurele vermindering van de sociale	415	0,0	0,0	0,0
1.6. zekerheidsbijdragen	416	5,0	4,8	5.700,3
1.7. Doorstromingsprogramma's	417	0,0	0,0	0,0
1.8. Dienstenbanen	418	0,0	0,0	0,0
1.9. Overeenkomst werk-opleiding	503	0,0	0,0	0,0
1.10. Leerovereenkomst	504	0,0	0,0	0,0
1.11. Startbaanovereenkomst	419	0,0	0,0	0,0
2. Andere maatregelen				
2.1. Stage der jongeren Opeenvolgende arbeidsovereenkomsten voor een	502	0,0	0,0	
2.2. bepaalde tijd	505	0,0	0,0	
2.3. Conventioneel brugpensioen Vermindering van de persoonlijke bijdragen van sociale zekerheid aan werknemers met lage lonen	506	0,0	0,0	
2.4.	507	0,0	0,0	

Aantal werknemers betrokken bij één of meerdere maatregelen ten gunste van de werkgelegenheid:

- totaal voor het boekjaar

- totaal voor het vorig boekjaar

550	5,0	4,8
560	4,0	3,5

### IV. INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de opleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

1. Aantal betrokken werknemers
2. Aantal gevolgde opleidingsuren
3. Kosten voor de onderneming

Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
5801	0,0	5811	0,0
5802	0,0	5812	0,0
5803	0,0	5813	0,0

### V. INLICHTINGEN OVER DE ACTIVITEITEN VAN VORMING, BEGELEIDING OF MENTORSCHAP DOOR DE WERKNEMERS GEGEVEN IN TOEPASSING VAN DE WET VAN 5 SEPTEMBER 2001 TOT VERBETERING VAN DE WERKGELEGENHEIDSGRAAD VAN DE WERKNEMERS

- Activiteiten van vorming, begeleiding of mentorschap
1. Aantal werknemers welke deze activiteiten uitoefenden
  2. Aantal uren besteed aan deze activiteiten
  3. Aantal werknemers welke deze activiteiten volgden

Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
5804		5814	
5805		5815	
5806		5816	

## **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 2007 zijn er geen belangrijke veronderstellingen betreffende de toekomst en andere belangrijke bronnen van schattingonzekerheden op balansdatum, die een aanmerkelijk risico in zich dragen van een materiële aanpassing in de boekwaarde van de activa en de verplichtingen van het volgend boekjaar.

### **Vastgoedbeleggingen**

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

In toepassing van IAS 40 worden vastgoedbeleggingen aan reële waarde of "fair value" gewaardeerd. Een externe, onafhankelijke deskundige, De Crombrughe & 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 aankoopkosten 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;

- wederinstateelingskosten: 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 wederinstateelingswerkzaamheden 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 memoria vermeld.

**Nieuwe standaarden en interpretaties nog niet toegepast**

De geconsolideerde jaarrekeningen zijn opgesteld conform het International Financial Reporting boekhoudstelsysteem zoals aangenomen door de Europese Unie.

De Groep heeft gekozen om de toepassing van de nieuwe normen en interpretaties die werden uitgegeven voor de datum van goedkeuring van de publicatie van de jaarrekeningen maar die bij de afsluiting nog niet van toepassing waren, niet te anticiperen. Het betreft IFRS 8 Operationele segmenten, IFRIC 4, IFRIC 5, IFRIC 6, IFRIC 11, IFRIC 12 en IFRIC 14. Het management is evenwel van oordeel dat de toepassing van bovenvermelde standaarden en interpretaties weinig of geen effect zal hebben op haar financiële verslaggeving.

In het kader van de opstelling van haar geconsolideerde rekeningen moet de vennootschap cfr IFRS 7 bepaalde significante oordelen formuleren in de toepassing van de boekhoudprincipes (zoals bijvoorbeeld de vaststelling van de classificatie van huurcontracten) en tot bepaalde schattingen overgaan (onder meer de schatting van de voorzieningen). Om deze hypothesen te formuleren mag het management zich baseren op haar ervaring, de bijstand van derden (vastgoeddeskundige) en andere pertinente factoren. De reële resultaten kunnen verschillen van deze schattingen. Indien nodig worden deze laatste regelmatig herzien en bijgevolg gewijzigd.

**9. JAARVERSLAG**

**10. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE JAARREKENING**