

De jaarrekening werd opgesteld in overeenstemming met de “International Financial Reporting Standards” (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en het KB van 13 juli 2014 op de boekhouding en de jaarrekening van GVV's. 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	IFRS - 31/12/2016	IFRS - 31/12/2015
EUR (x 1.000)	12 maanden	12 maanden
ACTIVA		
VASTE ACTIVA	435.415	403.124
A. Goodwill	0	0
B. Immateriële vaste activa	189	214
C. Vastgoedbeleggingen	281.813	288.391
D. Andere materiële vaste activa	10.093	10.500
E. Financiële vaste activa	143.288	103.987
F. Vorderingen financiële leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	32	32
H. Uitgestelde belastingen - activa	0	0
VLOTTENDE ACTIVA	150.881	135.716
A. Activa bestemd voor verkoop	0	0
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	6.191	4.640
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	123.515	110.286
F. Kas en kasequivalenten	2.406	3.427
G. Overlopende rekeningen	18.769	17.363
TOTAAL ACTIVA	586.297	538.840
PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN	251.472	207.779
EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	251.472	207.779
A. Kapitaal	200.292	185.289
B. Uitgiftepremies	32.439	20.893
C. Reserves	-15.734	-22.427
D. Nettoresultaat van het boekjaar	34.474	24.024
VERPLICHTINGEN	334.825	331.061
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	309.647	290.848
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden	284.843	266.660
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	24.804	24.188
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	25.178	40.213
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	10.590	27.491
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.618	5.013
E. Andere kortlopende verplichtingen	127	14
F. Overlopende rekeningen	7.844	7.695
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	586.297	538.840

2. RESULTATENREKENING

RESULTATENREKENING	IFRS - 31/12/2016	IFRS - 31/12/2015
EUR (x 1.000)	12 maanden	12 maanden
I. Huurinkomsten (+)	25.581	22.038
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)	-1.305	-1.076
NETTO HUURRESULTAAT	24.277	20.962
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (+)	3.306	3.239
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur (-)	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (-)	-3.871	-3.926
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	1.298	1.378
VASTGOEDRESULTAAT	25.009	21.654
IX. Technische kosten (-)	-55	-47
X. Commerciële kosten (-)	-82	-146
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-31	-102
XII. Beheerskosten vastgoed (-)	-336	-588
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-41	-43
VASTGOEDKOSTEN	-545	-926
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	24.464	20.728
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-3.434	-3.472
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	713	854
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	21.743	18.110
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	5.227	5
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	604	462
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	27.574	18.576
XX. Financiële inkomsten (+)	4.830	6.536
XXI. Netto interestkosten (-)	-8.892	-12.154
XXII. Andere financiële kosten (-)	-113	-30
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	11.297	11.367
FINANCIELE RESULTAAT	7.123	5.718
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	34.697	24.294
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	-223	-270
XXV. Uitgiftepremies	0	0
BELASTINGEN	-223	-270
NETTO RESULTAAT	34.474	24.024
Aantal gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de periode (in '000)	9.722	7.822
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode (in '000)	9.952	8.754
NETTO (gewoon / verwaterd) RESULTAAT PER AANDEEL in euros	3,55	2,41
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL in euros	3,46	2,41

3. GLOBAAL RESULTAAT VÓÓR WINSTVERDELING

 VERKORT STATUTAIR GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
	12 maanden	12 maanden	12 maanden
Netto resultaat	34.474	24.024	6.128
Andere elementen van het globaal resultaat	-2.790	-831	-872
Items die in het resultaat zullen worden opgenomen:	-2.070	-1.044	-809
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-2.070	-1.044	-809
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0	0
Items die niet in het resultaat zullen worden opgenomen:	-720	213	-63
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	-720	213	-63
Globaal resultaat	31.684	23.193	5.256
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	31.684	23.193	5.256
Minderheidsbelangen	0	0	0

4. RESULTAATVERWERKING¹

TE VERWERKEN RESULTAAT EUR (x 1.000)	IFRS - 31/12/2016 12 maanden	IFRS - 31/12/2015 12 maanden
A. NETTO RESULTAAT	34.474	24.024
B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES (-/+)	-13.476	-5.325
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve of negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	-4.788	-462
1a. Boekjaar	-4.788	-462
1b. Vorige boekjaren	0	0
1c. Realisatie vastgoed	0	0
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	0	0
3. Toevoeging 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
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 (-)	-616	-438
5a. Boekjaar	-616	-438
5b. Vorige boekjaren	0	0
6. Onttrekking 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 (-/+)	-8.072	-4.425
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	0	0
C. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13	14.033	9.910
D. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL, - ANDERE DAN C	6.966	8.790

¹ De deelnemingen worden opgenomen onder punt 5 (reserve voor saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten) en niet onder punt 1.

5. MUTATIETABEL EIGEN VERMOGEN EN DETAIL RESERVES

 MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN ('000 EUR)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Aftrekrecht van mutatierechten en -kosten	Eigen Vermogen
OP 31/12/2014	176 062	14 650	3 919	6 128	-17 813	182 946
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen	9 227	6 243	6 043	0	-5 443	16 070
Kapitaalsverhoging	9 227	6 243	0	0	0	15 470
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	5 443	0	-5 443	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	213	0	0	213
Eigen aandelen	0	0	387	0	0	387
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	0
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0
Subtotaal	185 289	20 893	9 963	6 128	-23 256	199 016
Dividenden	0	0	-15 262	0	0	-15 262
Overgedragen resultaat	0	0	6 128	-6 128	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	24 024	0	24 024
OP 31/12/2015	185 289	20 893	829	24 024	-23 256	207 779
Elementen onmiddellijk erkend als EV	15 004	11 546	3 439	-1 840	-2 070	16 070
Kapitaalsverhoging	15 004	11 546	0	0	0	26 550
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	3 910	-1 840	-2 070	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-720	0	0	-720
Eigen aandelen	0	0	249	0	0	249
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	0
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0
Subtotaal	200 292	32 440	4 267	22 184	-25 326	233 858
Dividenden	0	0	-18 700	0	0	-18 700
Overgedragen resultaat	0	0	24 024	-24 024	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	36 314	0	36 314
OP 31/12/2016	200 292	32 440	9 592	34 474	-25 326	251 472

6. KASSTROOMOVERZICHT

 STATUTAIR KASSTROOMOVERZICHT (in EUR)	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR (A)	3.427.035	3.182.561
Netto resultaat	34.474.064	24.024.484
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	-11.928.952	-11.637.133
Afschrijvingen en waardeverminderingen	195.961	195.769
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	195.961	196.202
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	0	1.765
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)	0	-2.198
Andere niet-kas elementen	-12.124.913	-11.832.902
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-604.497	-461.586
Variaties in de reële waarde van participaties (+/-)	-11.913.103	-10.928.255
IAS 39 impact (+/-)	616.059	-438.371
Andere elementen		
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	0	-4.690
Belastingen	-223.371	0
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL (B)	22.545.112	12.387.351
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal (C)	-14.320.444	9.622.092
Bewegingen in activa posten	-16.186.478	2.392.971
Handelsvorderingen en andere vaste activa (lange termijn)	-113	0
Handelsvorderingen (korte termijn)	-1.551.312	3.962.550
Andere kortlopende activa	-13.229.277	6.535.036
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-1.405.776	-8.104.616
Bewegingen in passiva posten	1.866.035	7.229.121
Handelsschulden	2.320.170	3.414.297
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	-715.574	1.679.149
Andere kortlopende passiva	112.657	0
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	148.781	2.135.674
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = (A1)	11.651.703	22.009.443
Investeringsactiviteiten	-26.144.631	-86.980.763
Acquisitie van immateriële vaste activa	-66.212	-180.426
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	8.379.534	-36.034.968
Deelnemingen in verbonden ondernemingen	-39.300.588	-51.582.235
Andere materiële activa	-50.208	-121.461
Zonnepanelen	-329.752	-2.841.363
Verkoop vastgoedbeleggingen	5.222.595	3.779.690
Activa bestemd voor verkoop	0	0
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)	-26.144.631	-86.980.763
VRIJE CASHFLOW (A1+B1)	-14.492.928	-64.971.320
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	-1.070.981	65.007.541
Toename (+) /Afname (-) van de financiële schulden	1.281.768	66.510.953
Toename (+) /Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	-616.059	0
Toename (+) /Afname (-) van de handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	-1.736.690	-1.503.412
Verandering in eigen vermogen	14.542.915	208.253
Toename (+) /Afname (-) in kapitaal	15.003.828	9.226.644
Toename (+) /Afname (-) in uitgiftepremies	11.546.146	6.243.410
Uitgekeerde dividenden	-18.700.000	-15.261.800
Toename (+) /Afname (-) van de reserves	6.692.941	0
Verkoop eigen aandelen	0	0
Financiële kaselementen	0	0
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C1)	13.471.934	65.215.794
VARIATIE IN DE TOTALE KASSTROOM	-1.020.994	244.474
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)	2.406.041	3.427.035

7. VERKLARENDE TOELICHTING**7.1. STAAT VAN DE IMMATERIELE VASTE ACTIVA**

IMMATERIELE VASTE ACTIVA	
Op 31.12.2014	124.820
Aankopen	180.426
Afschrijvingen	-91.124
Buitengebruikstellingen	0
Buitengebruikstellingen afschrijvingen	0
Op 31.12.2015	214.123
Aankopen	66.212
Afschrijvingen	-91.173
Buitengebruikstellingen	0
Buitengebruikstellingen afschrijvingen	0
Op 31.12.2016	189.161

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de immateriële vaste activa voor eigen gebruik. Deze immateriële vaste activa omvatten voornamelijk de licentie- en ontwikkelingskosten voor property management, facility en accounting software.

7.2. VASTGOEDBELEGGINGEN

VASTGOEDBELEGGINGEN	31.12.2016	31.12.2015
Vastgoed beschikbaar voor verkoop	0	0
Projectontwikkelingen	3.045.299	12.344.032
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	513.565	551.588
Andere	278.254.182	275.494.982
TOTAAL	281.813.046	288.390.602

7.3. ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	Andere	Voor eigen gebruik	Totaal
OP 31.12.2014	7.654.632	568.876	8.223.508
			0
Aanschaffingswaarde 01.01.2015	8.194.812	757.272	8.952.084
Aanschaffingen van het boekjaar	92.767	28.695	121.461
Desinvesteringen van het boekjaar	0	0	0
Zonnepanelen	2.841.363	0	2.841.363
Aanschaffingswaarde 31.12.2015	11.128.941	785.967	11.914.908
			0
Afschrijvingen 01.01.2015	540.179	188.397	728.576
Afschrijvingen van het boekjaar	88.619	45.981	134.601
Desinvesteringen van het boekjaar	0	0	0
Afschrijvingen 31.12.2015	628.799	234.378	863.177
			0
OP 31.12.2015	10.500.142	551.589	11.051.731
			0
Aanschaffingswaarde 01.01.2016	11.128.941	785.967	11.914.908
Aanschaffingen van het boekjaar	50.208	0	50.208
Desinvesteringen van het boekjaar	0	0	0
Zonnepanelen	-390.643	0	-390.643
Aanschaffingswaarde 31.12.2016	10.788.506	785.967	11.574.473
			0
Afschrijvingen 01.01.2016	628.799	234.378	863.177
Afschrijvingen van het boekjaar	66.764	38.023	104.787
Desinvesteringen van het boekjaar	0	0	0
Afschrijvingen 31.12.2016	695.563	272.401	967.964
			0
OP 31.12.2016	10.092.943	513.566	10.606.509

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

Voor meer informatie verwijzen wij naar toelichting 21 "Andere materiële vaste activa" in het geconsolideerd jaarverslag van Montea Comm. VA.

7.4. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	31.12.2016	31.12.2015
Activa aangehouden tot einde looptijd		
Activa beschikbaar voor verkoop	0	0
Activa aan reële waarde volgens resultaat	0	0
Leningen en vorderingen	0	0
Andere	143.287.672	103.987.083
Vastgoedcertificaten	0	0
Afdekkingsinstrumenten	0	0
Deelnemingen in andere geregementeerde vastgoedvennootschappen	0	0
Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhou	143.287.672	103.987.083
Andere	0	0
TOTAAL	143.287.672	103.987.083

De financiële vaste activa betreffen uitsluitend de deelnemingen in verbonden ondernemingen. Wij verwijzen naar toelichting 7.5. voor meer informatie omtrent de deelnemingen.

7.5. INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

NAAM EN ZETEL	Maatschappelijke rechten gehouden door de onderneming in de dochteronderneming		Jaarrekening per	Gegevens geput uit de laatste beschikbare jaarrekening		
	Aantal	%		Munteenheid	Eigen vermogen	Netto resultaat
Montea France SCI Montea Square Edouard VII, 4 F-75009 Paris		100	31/12/2016	EUR	9.429.334	2.776.296
SCI 3R Esplanade du Général De Gaulle 77 F-92914 Paris La Défense Cedex		95	31/12/2016	EUR	1.512.312	142.544
SCI Actipole Cambrai Esplanade du Général De Gaulle 77 F-92914 Paris La Défense Cedex		100	31/12/2016	EUR	1.307.898	618.904
SCI Sagittaire Esplanade du Général De Gaulle 77 F-92914 Paris La Défense Cedex		100	31/12/2016	EUR	9.354.944	801.102
SCI Saxo Esplanade du Général De Gaulle 77 F-92914 Paris La Défense Cedex		100	31/12/2016	EUR	1.998.925	126.003
SCI Sévigné Esplanade du Général De Gaulle 77 F-92914 Paris La Défense Cedex		100	31/12/2016	EUR	6.626.941	445.787
SCI Socrate Esplanade du Général De Gaulle 77 F-92914 Paris La Défense Cedex		100	31/12/2016	EUR	5.311.867	399.935
Bornem Vastgoed NV Industrielaan 27/6 B-9320 Erembodegem		100	31/12/2016	EUR	-818.095	-307.155
Nyssa NV Industrielaan 27/6 B-9320 Erembodegem		100	31/12/2016	EUR	-15.592.282	5.043.890
Robinia One NV Industrielaan 27/6 B-9320 Erembodegem		100	31/12/2016	EUR	-2.626.189	-4.137.287
SFG BV WTC Schiphol Airport Schiphol Boulevard 231, B-tow er 5th floor NL-1118 BH Amsterdam Schiphol		100	31/12/2016	EUR	-1.341.435	-1.172
Montea Nederland NV WTC Schiphol Airport Schiphol Boulevard 231, B-tow er 5th floor NL-1118 BH Amsterdam Schiphol		100	31/12/2016	EUR	45.112.170	-1.301.215

7.6. HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA

HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA	
OP 31/12/2014	31.185
Borgtochten betaald in contanten	1.076
OP 31/12/2015	32.261
Borgtochten betaald in contanten	113
OP 31/12/2016	32.375

Dit bedrag betreft een borgtocht betaald in contanten.

7.7. ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	
OP 31.12.2014	3.775.000
Vastgoedbeleggingen	-3.775.000
Vastgoedcertificaten	0
Andere	0
OP 31.12.2015	0
Vastgoedbeleggingen	0
Vastgoedcertificaten	0
Andere	0
OP 31.12.2016	0

Voor meer informatie verwijzen wij naar toelichting 24 "Activa bestemd voor verkoop" in het geconsolideerd jaarverslag van Montea Comm. VA.

7.8. HANDELSVORDERINGEN

HANDELSVORDERINGEN	31.12.2016	31.12.2015
Bruto handelsvorderingen	6.694.985	5.143.673
Waardeverminderingen voor dubieuze debiteuren	-504.146	-504.146
TOTAAL	6.190.840	4.639.527

Op 31 december 2016 bedroegen de bruto handelsvorderingen EUR 6.695K waarvan

- EUR 594K nog op te stellen facturen;
- EUR 504K aan dubieuze debiteuren;
- EUR 5.597K handelsvorderingen.

7.9. BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA	31.12.2016	31.12.2015
Belastingen	375 885	353 308
Belastingen op de toegevoegde waarde (BTW)	105 203	82 626
Exit taks		
Inkomstenbelastingen	270 682	270 682
Andere	123 139 473	109 932 773
Rekening courant verbonden ondernemingen	115 855 973	108 980 952
Interesten op rekening courant verbonden ondernemingen	7 239 089	904 192
Diversen	44 411	47 629
TOTAAL	123 515 358	110 286 081

7.10. KAS EN KASEQUIVALENTEN

KAS EN KASEQUIVALENTEN	31.12.2016	31.12.2015
Contante geldstortingen bij kredietinstellingen	2.404.336	3.425.333
Termijnbeleggingen	1.705	1.701
Te innen cheques	0	0
TOTAAL	2.406.041	3.427.034

Voor meer informatie verwijzen wij naar toelichting 27 "Kas en kasequivalenten" in het geconsolideerd jaarverslag van Montea Comm. VA.

7.11. OVERLOPENDE REKENINGEN

OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET ACTIEF	31.12.2016	31.12.2015
Gelopen niet vervallen vastgoedopbrengsten	423.929	394.284
Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen	-	-
Voorafbetaalde vastgoedkosten	16.961.926	15.389.322
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	-	-
Andere	1.383.265	1.579.737
TOTAAL	18.769.119	17.363.343

De stijging van de vooraf betaalde vastgoedkosten is vooral te verklaren door de stijging van de al gemaakte opstartkosten of voorschotten op de bouwkost voor mogelijke nieuwe projecten (DHL Hub, 2 projecten op park De Hulst).

7.12. KAPITAAL

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL		Aantal aandelen
Geplaatst kapitaal		
- Per einde van het vorig boekjaar	187 738 147	9 277 701
- Wijzigingen tijdens het boekjaar		
Kosten kapitaalsverhoging	-2 449 599	
OP 31.12.2015	185 288 548	9 277 701
Geplaatst kapitaal		
- Per einde van het vorig boekjaar	202 823 138	9 951 884
- Wijzigingen tijdens het boekjaar		
Kosten kapitaalsverhoging	-2 530 762	
OP 31.12.2016	200 292 376	9 951 884
Samenstelling van het kapitaal		
- Soorten aandelen	200 292 376	9 951 884
Aandelen zonder vermelding van nominale waarde		

STRUCTUUR VAN HET AANDEELHOUDERSCHAP VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE JAARAFSLUITING		
Aandelhouders	Aantal aandelen	Percentage
Familie De Pauw	1.883.189	18,92%
Belfius Insurance Belgium	999.837	10,05%
Federale Verzekeringen	917.807	9,22%
Patronale Life	732.855	7,36%
Familie De Smet	295.329	2,97%
Free Float	5.122.867	51,48%
OP 31.12.2016	9.951.884	100%

7.13. UITGIFTEPREMIES

UITGIFTEPREMIES	31.12.2016	31.12.2015
Uitgiftepremies	32.439.473	20.893.326

De stijging van de uitgiftepremies betreft de kapitaalverhogingen in juni 2016.

7.14. RESERVES VOOR RESULTAATSVERWERKING

RESERVES	31.12.2016	31.12.2015
a) Wettelijke reserve (+)	834 848	834 848
b) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	-32 524 265	-26 223 506
c) Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-25 326 400	-9 942 103
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	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 (+/-)	-24 188 196	-24 626 567
f) Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+/-)	0	0
g) Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0
h) Reserve voor eigen aandelen (-)	-2 227	-251 206
i) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)	0	0
j) Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+/-)	0	0
k) Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+/-)	0	0
l) Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+/-)	0	0
m) Andere reserves (+/-)	65 471 564	37 781 195
n) Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	0	0
TOTAAL	-15 734 677	-22 427 339

7.15. NETTORESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

NETTORESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	31.12.2015	31.12.2015
Resultaat 12 maanden	34 474 064	24 024 484
Minderheidsbelangen	0	0
TOTAAL	34 474 064	24 024 484

7.16. FINANCIËLE SCHULDEN

FINANCIËLE SCHULDEN	31.12.2015	31.12.2015
<i>LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN</i>	<i>284 842 694</i>	<i>266 660 195</i>
Kredietinstellingen	175 132 000	156 333 333
Investeringskrediet Belfius	50 000 000	13 333 333
Lening ING	51 232 000	50 000 000
Lening BNP Paribas	9 000 000	25 000 000
Lening Banca Monte Paschi	10 000 000	0
Lening KBC	34 900 000	48 000 000
Lening Bank Degroof	20 000 000	20 000 000
	175 132 000	156 333 333
Obligatielening	109 189 329	109 117 276
Borgstellingen, bankgaranties d.m.v. gestorte bedragen	336 962	330 090
Financiële leasing	184 403	774 171
Andere	0	105 324
Andere	0	105 324
<i>ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN</i>	<i>24 804 255</i>	<i>24 188 196</i>
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	24 804 255	24 188 196
<i>KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN</i>	<i>10 589 769</i>	<i>27 490 500</i>
Kredietinstellingen	10 000 000	26 666 667
Investeringskrediet Belfius	0	26 666 667
Lening ING	0	0
Lening BNP Paribas	10 000 000	0
Lening KBC	0	0
Financiële leasing	589 769	823 834
Andere	0	0
TOTAAL	320 236 718	345 005 558

De financiële schulden betreffen nominale bedragen waarbij de interesten niet vervat zijn.

De financiële schulden bestaan hoofdzakelijk uit bilaterale kredietlijnen bij vijf Belgische financiële instellingen en de negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten (EUR 24,8 miljoen).

Op 31/12/2016 heeft Montea een totaal van EUR 235 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen waarvan 78,7% (EUR 185 miljoen) opgenomen is.

Volgend jaar vervalt 5,41% (of € 10 miljoen) van de opgenomen schuld.

Daarnaast bestaan de financiële schulden uit uitstaande obligatieleningen (nominaal bedrag van EUR 110.000K) en de uitstaande leasingschuld.

7.17. HANDESSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

HANDESSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN	31.12.2016	31.12.2015
Exit taks	1.117.203	710.155
Andere	5.500.502	4.302.954
Leveranciers	4.583.545	2.212.613
Huurders	168.582	219.343
Belastingen sociale lasten en bezoldigingen	748.376	1.870.998
Belastingen	461.244	1.664.917
Sociale lasten	287.132	206.081
TOTAAL	6.617.705	5.013.109

De stijging van de leveranciersschulden is het gevolg van grote facturen m.b.t. de lopende werven welke op het einde van jaar nog niet werden ontvangen.

7.18. ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	31.12.2016	31.12.2015
Dividenden	9.829	13.967
Intercompany verplichtingen (statutaire zaakvoerder)	116.795	0
Andere	0	0
TOTAAL	126.624	13.967

7.19. OVERLOPENDE REKENINGEN

OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET PASSIEF	31.12.2016	31.12.2015
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	4.444.517	4.716.781
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	3.403.472	2.978.429
Andere	-3.998	0
TOTAAL	7.843.992	7.695.210

De stijging van de overlopende rekeningen van het passief bestaat voornamelijk uit de vooraf gefactureerde huurinkomsten.

7.20. HUURINKOMSTEN

HUURINKOMSTEN	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Huur	23.245.293	20.539.245	18.648.337
Gegarandeerde inkomsten	0	0	0
Huurskortingen	0	0	0
Huurvoordelen (incentives)	0	0	0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	2.336.000	1.498.787	559.719
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	0	0	0
TOTAAL	25.581.293	22.038.032	19.208.056

De stijging van de huurinkomsten is voornamelijk het netto resultaat van:

- de éénmalige inkomst van € 2,3 miljoen als gevolg van de beëindiging van het contract met Neovia Logistics (zie “Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten”);
- nieuwe investeringen tijdens het jaar 2016, dewelke een toename van de huurinkomsten betekent. De nieuwe investeringen, die opgeleverd zijn tijdens het jaar 2016, zijn:
 - built-to-suit project te Vorst (verhuurd aan CDS)
 - built-to-suit project te Erembodegem (verhuurd aan Movianto)
 - oplevering uitbreidingsproject te Gent (verhuurd aan DSV)
 - verwerving project te Willebroek (verhuurd aan Federal Mogul)

7.21. MET HUUR VERBONDEN KOSTEN

MET HUUR VERBONDEN KOSTEN	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Te betalen huur op gehuurde activa	-1.304.640	-1.076.216	-983.109
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	0	0
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	2.198	1.321
TOTAAL	-1.304.640	-1.075.783	-981.788

Onder “Te betalen huur op gehuurde activa” wordt sinds 2013 het bedrag aan betaalde concessies en opstal vergoedingen vermeld. Deze werden tot 2012 opgenomen onder de rubriek “Andere vastgoedkosten”.

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

RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen			
Huurlasten gedragen door de huurder	2.178.846	1.999.415	1.923.419
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.126.729	1.239.478	953.704
TOTAAL	3.305.576	3.238.893	2.877.123

Voor meer informatie verwijzen wij naar toelichting 7.23.

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

HUURLASTEN EN BELASTINGEN	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen			
Huurlasten gedragen door de eigenaar	1.653.686	1.548.475	1.561.576
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	2.217.693	2.377.131	1.760.271
TOTAAL	3.871.380	3.925.606	3.321.847

De daling van de netto impact (berekend door het verschil te nemen van de “Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen” en de “Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen”) tot EUR -566 K (EUR -687 K vorig jaar) is grotendeels het gevolg van de verhuring van leegstaande sites in Bornem, Erembodegem en Vorst.

7.24. ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN UITGAVEN

ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN UITGAVEN	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Property management fee	233.447	201.307	202.937
Inkomsten zonnepanelen	911.698	954.176	850.883
Andere	152.650	222.812	128.499
TOTAAL	1.297.796	1.378.296	1.182.319

De Property management fee betreft de contractueel afgesproken management fee, welke in het merendeel van de contracten een percentage bedraagt op de jaarlijks te betalen huur.

De inkomsten van de zonnepanelen bestaan enerzijds uit de opgewekte elektriciteit die wordt doorgerekend aan de huurders en de netbeheerder (11,1%) en anderzijds uit de inkomsten van de groenestroomcertificaten (88,9%).

De zonnepanelen op de gebouwen van de sites in Bornem, Grimbergen, Herentals, Puurs Schoonmansveld 28, Vorst, Milmort, Heppignies en Gent Hulsdonk genereerden samen € 912 K aan inkomsten.

7.25. TECHNISCHE KOSTEN

TECHNISCHE KOSTEN	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Recurrente kosten	55.104	45.972	64.782
Herstellingen	41.991	34.547	49.001
Vergoedingen voor totale w aarborgen	0	0	0
Verzekeringspremies	13.113	11.425	15.781
Niet recurrente kosten	0	740	1.655
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studie bureau, ...)	0	0	0
Schadegevallen	0	740	1.655
TOTAAL	55.104	46.712	66.437

De technische kosten zijn voornamelijk onderhoudskosten en kosten voor kleine herstellingen aan de vastgoedportefeuille.

7.26. COMMERCIELE KOSTEN

COMMERCIELE KOSTEN	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Makelaarscommissies	48.829	102.895	81.683
Publiciteit	0	0	9.099
Erelonen van advocaten en juridische kosten	32.953	43.210	39.600
TOTAAL	81.782	146.105	130.382

7.27. KOSTEN EN BELASTINGEN VAN NIET VERHUURDE GOEDEREN

KOSTEN EN BELASTINGEN VAN NIET VERHUURDE GOEDEREN	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Nutsvoorzieningen	8.496	12.087	39.814
Onderhoud	14.140	35.158	97.762
Onroerende voorheffingen	0	45.952	149.947
Verzekeringen	8.793	9.157	9.633
TOTAAL	31.430	102.353	297.155

In 2016 worden hier enkel de kosten m.b.t. de site in Herentals opgenomen die betrekking hadden op 2015.

7.28. BEHEERKOSTEN VASTGOED

BEHEERKOSTEN VASTGOED	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Externe beheervergoedingen	0	17.315	200
(Interne) beheerskosten van het patrimonium	335.687	570.483	358.323
TOTAAL	335.687	587.797	358.523

Deze kosten omvatten enerzijds de kosten met betrekking tot het interne team dat verantwoordelijk is voor het beheer en de commercialisering van het vastgoed en anderzijds de direct aan het beheer toe te wijzen kosten.

7.29. ANDERE VASTGOEDKOSTEN

ANDERE VASTGOEDKOSTEN	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Concessierechten	0	0	0
Andere	40.982	43.215	9.153
TOTAAL	40.982	43.215	9.153

7.30. ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Kantoorkosten	259.660	306.165	222.649
Erelonen betaald aan derde partijen	770.200	700.673	819.918
Public relations, communicatie en advertenties	422.199	373.268	162.736
Personeelskosten en vergoedingen zaakvoerders	1.785.900	1.895.766	1.691.521
Afschrijvingen en waardeverminderingen	195.961	196.202	127.162
TOTAAL	3.433.920	3.472.074	3.023.986

De algemene kosten omvatten hoofdzakelijk de kosten verbonden aan het dagelijks management en de kosten gemaakt in het kader van de verplichtingen voor beursgenoteerde vennootschappen.

7.31. ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Andere operationele opbrengsten	873.712	1.126.086	16.084
Andere operationele kosten	-160.736	-271.867	-74.277
TOTAAL	712.976	854.220	-58.193

De andere operationele opbrengsten hebben voornamelijk betrekking op doorfacturatie van beheerskosten aan één van onze entiteiten, binnen de groep van Montea CommVA.

7.32. RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN

RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Netto verkopen van onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	48 424 185	3 779 690	7 923 875
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-43 196 900	-3 775 000	-7 748 374
TOTAAL	5 227 285	4 690	175 501

De gerealiseerde meerwaarde van EUR 176K in 2014 is het resultaat van de verkoop van de site in Puurs. De gerealiseerde meerwaarde van € 5K in 2015 is het resultaat van de verkoop van de site in Meer. De gerealiseerde meerwaarde van € 5.227K in 2016 is het resultaat van de verkoop van de site in Saint-Cyr-en-Val (Frankrijk).

7.33. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN EN PARTICIPATIES

VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.182.250	8.864.432	1.906.389
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.577.752	-8.402.845	-3.678.271
TOTAAL	604.497	461.586	-1.771.882

Het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt EUR +604 K op 31 december 2016.

Wanneer Montea investeert in een pand (zware aanpassingswerken), dan worden deze investeringen geboekt op het actief van de balans. Wanneer de schatter deze meerwerken niet of niet ten volle waardeert volgens de kostprijs van deze werken, boekt Montea een negatieve variatie in de waardering van het vastgoed.

7.34. FINANCIËLE RESULTATEN

FINANCIËLE OPBRENGSTEN	31.12.2016	31.12.2015
Geïnde interesten en dividenden	753 217	6 099 985
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	0	0
Netto gerealiseerde meerw aarden op verkoop financiële activa	0	0
Netto gerealiseerde meerw aarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijken	0	0
Andere financiële opbrengsten	4 077 182	435 854
TOTAAL	4 830 399	6 535 838
FINANCIËLE KOSTEN	31.12.2016	31.12.2015
Interestkosten	-8 891 572	-12 152 210
Nominale interestlasten op leningen	-2 303 794	-8 969 860
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	0	21
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-6 578 312	-3 141 883
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-6 578 312	-3 141 883
Inkomsten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Andere interestkosten	-9 466	-40 488
Andere financiële kosten	-112 932	-30 030
Bankkosten en andere commissies	-112 932	-29 816
Netto gerealiseerde minderw aarden op verkoop financiële activa	0	0
Netto gerealiseerde minderw aarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelij	0	0
Andere	0	-214
Variaties in de reële waarde van financiële activa	11 297 044	11 366 626
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-616 059	438 371
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhou	-616 059	438 371
zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Variatie in de waardering van deelnemingen	11 913 103	10 928 255
TOTAAL	2 292 539	-815 614

De financiële inkomsten hebben enerzijds betrekking op de geïnde interesten op beschikbare fondsen en rekening-couranten t.o.v. haar dochterondernemingen en anderzijds op de verstrekte onbeschikbaarheidsvergoeding aan MG Real Estate voor de ontwikkelingen op Park De Hulst te Willebroek.

De variaties in de reële waarde van de financiële activa bestaan uit de positieve variatie in de waardering van de deelnemingen van Montea Comm. VA in haar dochterondernemingen deels afgezet door de negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten.

7.35. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

BELASTINGEN OP HET RESULTAAT	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	223.371	245.469	205.785
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	153	469	785
Geraamde belastingsupplementen	223.218	245.000	205.000
Belastingen op het resultaat van het vorig boekjaar	0	24.269	-91
Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen	0	24.269	-91
TOTAAL	223.371	269.738	205.695

Een lichte daling is waar te nemen op de rekening "Geraamde belastingsupplementen" ten opzichte van 2015. De stijging in 2014 en 2015 is het gevolg van de acquisitie van nieuwe vennootschappen, welke niet genieten van het GVV-statuuut en daardoor genoodzaakt zijn vennootschapsbelasting te betalen.

7.36. 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	143.288
Vorderingen op verbonden ondernemingen	9291	
- Op hoogstens één jaar	9311	115.856
Financiële resultaten		
- Financiële opbrengsten	9441	753
- Andere financiële kosten	9471	4.008

7.37. FINANCIËLE BETREKKINGEN

	Codes	Boekjaar
Totaal bedrag van de toegekende bezoldigingen uit hoofde van hun werkzaamheden in de consolideerde onderneming, haar dochteronderneming en geassocieerde vennootschappen, inclusief het bedrag van de aan de gewezen bestuurders of zaakvoerders uit dien hoofde toegekende rustpensioenen.	99097	1.786

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

(x €1.000)	Codes	Boekjaar
Bezoldiging van de commissaris(sen)	9505	50
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)		
- Andere controleopdrachten	95061	28
- 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	46
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95083	

7.39. TRANSACTIES TUSSEN STATUTAIRE ZAAKVOERDER EN AANDEELHOUDERS

TRANSACTIES TUSSEN STATUTAIRE ZAAKVOERDER EN AANDEELHOUDERS	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Bestuurdersvergoedingen aangerekend door de zaakvoerder Montea Management NV	712	707	593
R/C Montea management NV	0	-189	0
R/C aandeelhouders	-10	-10	10
TOTAAL	702	507	603

7.40. BUITENBALANSVERPLICHTINGEN

Er zijn geen buitenbalansverplichtingen.

7.41. 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:

REELE WAARDE VAN DE INDEKKINGSINSTRUMENTEN (EUR x 1.000)	Startdatum	Vervaldatum	Nominaal Bedrag	Opgenomen Bedrag 31/12/2016	Rentevoet	Ingedekte rentevoet	Reële waarde 2016	Reële waarde 2015	Reële waarde 2014	Reële waarde variatie
IRS	1/01/2016	30/07/2024	15.000	15.000	2,66%	Euribor 3M	-2.983	-1.098	-1.320	-1.885
IRS	1/07/2012	1/07/2024	0	0	2,50%	Euribor 3M	-	0	-14.413	0
IRS	1/10/2011	1/10/2020	0	0	2,77%	Euribor 3M	-	0	-1.516	0
IRS	30/11/2015	30/05/2019	10.000	10.000	3,07%	Euribor 3M	-845	-2.687	-2.706	1.842
IRS	1/10/2011	1/10/2020	0	0	2,77%	Euribor 3M	-	0	-1.518	0
IRS	31/12/2015	31/12/2021	10.000	10.000	2,38%	Euribor 3M	-1.248	-1.240	-1.174	-8
IRS	2/01/2015	1/01/2020	25.000	25.000	2,59%	Euribor 3M	-3.324	-3.177	-2.992	-147
IRS	1/10/2015	1/07/2022	10.000	10.000	2,52%	Euribor 3M	-1.488	-1.446	0	-42
IRS	1/04/2015	1/07/2023	25.000	25.000	2,74%	Euribor 3M	-4.550	-4.277	0	-273
IRS	1/04/2015	1/07/2024	25.000	25.000	1,71%	Euribor 3M	-2.949	-4.519	0	1.570
IRS	1/04/2015	1/07/2027	25.000	25.000	2,74%	Euribor 3M	-5.900	-4.997	0	-903
IRS	31/03/2015	30/06/2023	10.000	10.000	2,51%	Euribor 3M	-1.590	-1.479	0	-111
IRS	30/12/2016	31/12/2027	2.500	2.500	0,78%	Euribor 3M	-41			-41
IRS	30/12/2016	31/12/2024	10.000	10.000	0,45%	Euribor 3M	-120			-120
IRS	30/12/2016	31/12/2026	50.000	50.000	0,68%	Euribor 3M	-763			-763
IRS	31/12/2016	31/12/2025	25.000	25.000	0,56%	Euribor 3M	-330			-330
TOTAL			242.500	242.500			-26.131	-24.920	-25.639	-1.211

Het bedrag van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten op 31.12.2016 vindt u terug onder de financiële vaste activa op het actief van de balans en op de langlopende financiële schulden op het passief van de balans.

7.42 REELE WAARDE HIERARCHIE

	 Reële waarde hiërarchie (EUR x 1.000)	31/12/2015 Boekwaarde	31/12/2015 Level 1 (1)	31/12/2015 Level 2 (2)	31/12/2015 Level 3 (3)
I.	VASTE ACTIVA	435 415	0	143 509	291 906
A.	Goodwill	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	189	0	189	0
C.	Vastgoedbeleggingen	281 813	0	0	281 813
D.	Andere materiële vaste activa	10 093	0	0	10 093
E.	Financiële vaste activa	143 288	0	143 288	0
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	32	0	32	0
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA	150 881	3 350	148 475	0
A.	Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	6 191	0	6 191	0
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	123 515	0	123 515	0
F.	Kas en kasequivalenten	2 406	3 350	0	0
G.	Overlopende rekeningen	18 769	0	18 769	0
	TOTAAL ACTIVA	586 297	3 350	291 985	291 906
	VERPLICHTINGEN	334 825	0	341 399	0
I.	Langlopende verplichtingen	309 647	0	316 221	0
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	284 843	0	291 417	0
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	24 804	0	24 804	0
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen	25 178	0	25 178	0
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	10 590	0	10 590	0
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6 618	0	6 618	0
E.	Andere kortlopende verplichtingen	127	0	127	0
F.	Overlopende rekeningen	7 844	0	7 844	0
	TOTAAL VERPLICHTINGEN	334 825	0	341 399	0

(1) Marktw aardering in actieve markt voor hetzelfde product

(2) Marktw aardering in actieve markt voor gelijkaardig product

(3) Waardering op basis van andere waarderings technieken; niet gebaseerd op marktw aardering in actieve markt

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

Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar	Codes	1. Voltijds (boekjaar)	2. Deeltijds (boekjaar)	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (boekjaar)	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (vorig boekjaar)
Gemiddeld aantal werknemers	100	9,8	0,8	10,4 (VTE)	10,7 (VTE)
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101	17 000,00	1 017,30	18 017,3 (T)	18 657,0 (T)
Personeelskosten	102	886 413	41 657	928070 (T)	923944 (T)
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	103	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	0,0 (T)	0,0 (T)

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers ingeschreven in het	105	9,0	2,0	10,7
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	9,0	2,0	10,7
Overeenkomst voor bepaalde tijd	111	0,0	0,0	0,0
Overeenkomst voor duidelijk omschreven werk	112	0,0	0,0	0,0
Vervangingsovereenkomst	113	0,0	0,0	0,0
Volgens het geslacht en studieniveau				
Mannen:	120	3,0	0,0	3,0
lager onderwijs	1200	0,0	0,0	0,0
secundair onderwijs	1201	0,0	0,0	0,0
hoger niet-universitair onderwijs	1202	2,0	0,0	2,0
universitair onderwijs	1203	1,0	0,0	1,0
Vrouwen:	121	6,0	2,0	7,7
lager onderwijs	1210	0,0	0,0	0,0
secundair onderwijs	1211	2,0	0,0	2,0
hoger niet-universitair onderwijs	1212	2,0	1,0	2,8
universitair onderwijs	1213	2,0	1,0	2,9
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	0,0	0,0	0,0
Bedienden	134	9,0	2,0	10,7
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

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

Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
150	0,0	0,0
151	0,0	0,0
152	0,0	0,0

TABEL VAN HET PERSONEELSVEROORLOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

Aantal werknemers die tijdens het
 Volgens de aarde van de arbeidsovereenkomst
 Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
 Overeenkomst voor bepaalde tijd
 Overeenkomst voor duidelijk omschreven werk
 Vervangingsovereenkomst

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	3,0	2,0	4,3
210	3,0	2,0	4,3
211	0,0	0,0	0,0
212	0,0	0,0	0,0
213	0,0	0,0	0,0

UITGETREDEN

Aantal werknemers met een in het
 personeelsregister opgetekende datum
 waarop hun overeenkomst tijdens het
 boekjaar een einde nam
 Volgens de aarde van de arbeidsovereenkomst
 Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
 Overeenkomst voor bepaalde tijd
 Overeenkomst voor duidelijk omschreven werk
 Vervangingsovereenkomst
 Volgens de reden van beëindiging van
 de overeenkomst
 Pensioen
 Bruggpensioen
 Afdanking
 Andere reden
 waarvan: het aantal werknemers dat als
 zelfstandige ten minste op halftijdse basis
 diensten blijft verlenen aan de onderneming

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	3,0	1,0	3,4
310	3,0	1,0	3,4
311	0,0	0,0	0,0
312	0,0	0,0	0,0
313	0,0	0,0	0,0
340	0,0	0,0	0,0
341	0,0	0,0	0,0
342	0,0	0,0	0,0
343	3,0	1,0	3,4
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**

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

**informele voortgezette
beroepsopleidingsinitiatieven voor de
werknemers ten laste van de werkgever**

Aantal betrokken werknemers
 Aantal gevolgde opleidingsuren
 Nettokosten voor de onderneming

**beroepsopleidingsinitiatieven ten laste
van de werkgever**

Aantal betrokken werknemers
 Aantal gevolgde opleidingsuren
 Nettokosten 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
58031	0,0	58131	0,0
58032	0,0	58132	0,0
58033	0,0	58133	0,0
5821	0,0	5831	0,0
5822	0,0	5832	0,0
5823	0,0	5833	0,0
5841	0,0	5851	0,0
5842	0,0	5852	0,0
5843	0,0	5853	0,0

9. WAARDERINGSREGELS

9.1. 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, Jones Lang LaSalle, vertegenwoordigd door R.P. Scrivener, National Director Head of Valuation and Consulting, 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.

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.

De gerealiseerde winsten/verliezen op de verkoop worden in de resultatenrekening opgenomen onder de rubriek Resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen. Het gerealiseerd resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de verkoopprijs en de fair value van de laatste waardering.

9.2. Concessies

Concessies die betaald worden, worden behandeld als operationele lease volgens IAS 17.

9.3. 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.

9.4. 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. 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, in lijn met de ontvangsten van groenestroomcertificaten, op 20 jaar in Vlaanderen, 10 jaar in Brussel en 15 jaar in Wallonië.

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, als gevolg van de toepassing van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten, die leidt tot een hogere marktwaarde dan de oorspronkelijke kostprijs van de zonnepanelen. 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.

9.5. 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.

9.6. Kas en kasequivalenten

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

9.7. 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.

9.8. 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.

9.9. 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.

9.10. 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 gratuiteiten 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.

9.11. 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 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.

Algemene kosten

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

9.12. 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 tempora opgenomen in de resultatenrekening. Eventuele dividendinkomsten worden in de resultatenrekening geboekt op de dag dat het dividend wordt toegekend.

9.13. 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 is².

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 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.

9.14. 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.

9.15. 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.

9.16. Nieuwe standaarden en interpretaties

9.16.1. Nieuwe standaarden, interpretaties en wijzigingen toegepast door de Groep

Montea heeft bepaalde standaarden en wijzigingen voor het eerst toegepast. Deze zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2016. Montea heeft geen andere standaard, interpretatie of wijziging die gepubliceerd maar nog niet van kracht is, vervroegd toegepast.

Hoewel deze nieuwe standaarden en wijzigingen in 2016 voor het eerst zijn toegepast, hadden zij geen wezenlijke invloed op de geconsolideerde jaarrekening/de verkorte geconsolideerde halfjaarrekening van de Groep. Hieronder worden de aard en het effect van de nieuwe en/of gewijzigde standaarden en interpretaties toegelicht:

- Wijzigingen in IFRS 10, IFRS 12 en IAS 28 – Beleggingsinstellingen: Het toepassen van de uitzondering inzake consolidatie, van toepassing per 1 januari 2016

² De exit taks is de belasting op het verschil tussen de reële waarde en de boekwaarde en bedraagt 16,5% + crisisbelasting.

- Wijzigingen in IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten* – Verwerking van verkregen belangen in gezamenlijke bedrijfsactiviteiten, van toepassing per 1 januari 2016
- Wijzigingen in IAS 1 *Presentatie van de jaarrekening* – Initiatief op het gebied van de informatieverstrijking, van toepassing per 1 januari 2016
- Wijzigingen in IAS 16 *Materiële vaste activa* en IAS 38 *Immateriële activa* – Verduidelijking omtrent aanvaardbare afschrijvingsmethoden, van toepassing per 1 januari 2016
- Wijzigingen in IAS 16 *Materiële vaste activa* en IAS 41 *Landbouw* – Dragende planten, van toepassing per 1 januari 2016
- Wijzigingen in IAS 19 *Personeelsbeloningen* – Toegezegd-pensioenregelingen: Werknemersbijdragen, van toepassing per 1 februari 2015
- Wijzigingen in IAS 27 *De enkelvoudige jaarrekening* – Vermogensmutatiemethode in de enkelvoudige jaarrekening, van toepassing per 1 januari 2016
- Jaarlijkse verbeteringen van IFRS - cyclus 2010–2012 (gepubliceerd december 2013), van toepassing per zondag 1 februari 2015
- Jaarlijkse verbeteringen van IFRS - cyclus 2012–2014 (gepubliceerd september 2014), van toepassing per 1 januari 2016

Jaarlijkse verbeteringen van IFRS - cyclus 2010–2012 (gepubliceerd december 2013)

De '2010–2012 cyclus' met verbeteringen van de standaarden en interpretaties heeft als doel inconsistenties weg te nemen en teksten te verduidelijken. De verbeteringen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 februari 2015. Het betreft de volgende verbeteringen:

IFRS 2 Op aandelen gebaseerde betalingen: De wijziging, die prospectief wordt toegepast, verduidelijkt enkele vraagstukken inzake de definitie van voorwaarden in verband met prestaties en de dienstperiode die vallen onder voorwaarden voor onvoorwaardelijke toezegging.

- IFRS 3 Bedrijfscombinaties: Met deze verbetering, die prospectief wordt toegepast, wordt verduidelijkt dat voor alle afspraken inzake voorwaardelijke vergoedingen die als verplichting (of actief) voortvloeien uit een bedrijfscombinatie, vervolgwaardering plaatsvindt tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, ongeacht of zij binnen het toepassingsgebied van IAS 39 Financiële instrumenten: Opname en waardering (c.q. IFRS 9 Financiële instrumenten) vallen.
- IFRS 8 Operationele segmenten: Met de wijzigingen, die retrospectief worden toegepast, wordt verduidelijkt dat:
- informatie dient te worden verschaft over beoordelingen die management heeft gemaakt inzake de toepassing van de aggregatiecriteria in IFRS 8.12, waaronder een korte beschrijving van de operationele segmenten die zijn samengevoegd alsmede de economische kenmerken op basis waarvan is beoordeeld of de segmenten gelijksoortig zijn (zoals bijvoorbeeld verkopen en brutomarges); en
- vermelding van de aansluiting van de segmentactiva op het totaal van de activa slechts wordt verlangd indien die aansluiting aan de 'chief operating decision maker' wordt gerapporteerd, net zoals voor de vereiste informatieverstrijking ten aanzien van segmentverplichtingen.
- IAS 16 Materiële vaste activa en IAS 38 Immateriële activa: Deze verbetering wordt retrospectief toegepast en verduidelijkt dat de herwaardering kan plaatsvinden door aanpassing van de bruto boekwaarde van het actief gelijk te stellen aan de marktwaarde, of door de netto boekwaarde van het actief gelijk te stellen aan de marktwaarde en de bruto boekwaarde navenant aan te passen. De cumulatieve afschrijvingen worden zodanig aangepast dat ze gelijk zijn aan het verschil tussen de bruto boekwaarde en de netto boekwaarde van het actief.
- IAS 24 Informatieverstrijking over verbonden partijen: Deze verbetering, die retrospectief wordt toegepast, verduidelijkt dat een 'managemententiteit' – een entiteit

die managementdiensten verleent – wordt aangemerkt als een verbonden partij waarop de vereisten inzake informatievervalsing over verbonden partijen van toepassing zijn. Voorts dient een entiteit die van een dergelijke managemententiteit gebruikmaakt, de daarvoor gemaakte kosten te vermelden.

Jaarlijkse verbeteringen van IFRS - cyclus 2012–2014 (gepubliceerd september 2014)

De '2012–2014 cyclus' met verbeteringen van de standaarden en interpretaties heeft als doel inconsistenties weg te nemen en teksten te verduidelijken. De verbeteringen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na vrijdag 1 januari 2016. Het betreft de volgende verbeteringen:

- IFRS 5 Vaste activa aangehouden voor verkoop en beëindigde bedrijfsactiviteiten: Activa (of groepen activa die worden afgestoten) worden in de regel afgestoten door verkoop of door uitkering aan eigenaars. De wijziging verduidelijkt dat een overstap van de ene afstotingsmethode naar de andere niet als een nieuw plan tot afstoting wordt beschouwd, maar als een voortzetting van het oorspronkelijke plan. Er is dan ook geen sprake van een onderbreking van de toepassing van de vereisten van IFRS 5. Deze wijziging wordt prospectief toegepast.
- IFRS 7 Financiële instrumenten: Informatievervalsing
- Servicingcontracten: De wijziging verduidelijkt dat er bij een servicingcontract waarin een vergoeding is opgenomen, sprake kan zijn van aanhoudende betrokkenheid bij een financieel actief. Een entiteit moet de aard van de vergoeding en de regeling beoordelen aan de hand van de in IFRS 7 opgenomen leidraden voor aanhoudende betrokkenheid om te bepalen of de vereisten voor informatievervalsing van toepassing zijn. De beoordeling bij welke servicingcontracten sprake is van aanhoudende betrokkenheid moet retrospectief worden uitgevoerd. De vereiste informatie hoeft echter niet te worden verstrekt voor perioden die beginnen voor aanvang van het boekjaar waarin de entiteit de wijzigingen voor het eerst toepast. Deze wijziging wordt retrospectief toegepast.
- Toepasselijkheid van de informatievereisten voor saldering op de tussentijdse verkorte jaarrekening: De wijziging verduidelijkt dat de informatievereisten voor saldering niet van toepassing zijn op tussentijdse verkorte jaarrekeningen, tenzij de te verstrekken informatie een belangrijke aanpassing betreft van de informatie die is opgenomen in het meest recente jaarverslag. Deze wijziging wordt retrospectief toegepast.
IAS 19 Personeelsbeloningen: De wijziging verduidelijkt dat de marktdiepte voor hoogwaardige bedrijfsobligaties wordt beoordeeld op basis van de valuta waarin de pensioenverplichting is uitgedrukt en niet van het land waar de pensioenverplichting bestaat. Wanneer er geen diepe markt voor hoogwaardige bedrijfsobligaties in die valuta is, moet worden uitgegaan van staatsobligaties. Deze wijziging wordt prospectief toegepast.
- IAS 34 Tussentijdse financiële verslaggeving: De wijziging verduidelijkt dat de vereiste tussentijdse informatie hetzij in de tussentijdse financiële overzichten moet worden vermeld, hetzij moet worden verschaft via verwijzingen vanuit de tussentijdse financiële overzichten naar het onderdeel van het tussentijds financieel verslag waarin de informatie is opgenomen (bv. het managementcommentaar of het risicoverslag). De andere informatie in het tussentijds financieel verslag moet onder dezelfde voorwaarden en op hetzelfde moment als de tussentijdse financiële overzichten beschikbaar zijn voor gebruikers. Deze wijziging wordt retrospectief toegepast.

De wijzigingen hebben geen gevolgen voor de Groep.

9.16.2. Wijzigingen van grondslagen – Gepubliceerde standaarden die nog niet van kracht zijn

De standaarden en interpretaties die op de datum van publicatie van de jaarrekening van Montea wel waren uitgegeven maar nog niet van kracht waren, worden in het onderstaande toegelicht. Waar van toepassing is Montea van plan deze standaarden en interpretaties toe te passen zodra deze van kracht worden.

- Wijzigingen in IFRS 2 Op aandelen gebaseerde betalingen – Classificatie en waardering van op aandelen gebaseerde betalingstransacties, van toepassing per 1 januari 2018
- Wijzigingen in IFRS 4 Verzekeringscontracten – Toepassing van IFRS 9 Financiële instrumenten met IFRS 43, van toepassing per 1 januari 2018
- IFRS 9 Financiële instrumenten, van toepassing per 1 januari 2018
- IFRS 15 Opbrengsten uit contracten met klanten, waaronder wijzigingen in IFRS 15: Ingangsdatum van IFRS 15 en Verduidelijking van IFRS 15, van toepassing per 1 januari 2018
- IFRS 16 Leases³, van toepassing per 1 januari 2019
- Wijzigingen in IAS 7 Kasstroomoverzicht – Initiatief op het gebied van de informatieverschaffing³, van toepassing per 1 januari 2017
- Wijzigingen in IAS 12 Winstbelastingen – Opname van uitgestelde belastingvorderingen voor niet-gerealiseerde verliezen³, van toepassing per 1 januari 2017
- Wijzigingen in IAS 40 Vastgoedbeleggingen – Herclassificatie van vastgoedbeleggingen³, van toepassing per 1 januari 2018
- IFRIC 22 Transacties in vreemde valuta en vooruitbetalingen³, van toepassing per 1 januari 2018
- Jaarlijkse verbeteringen van IFRS - cyclus 2014–2016 (gepubliceerd december 2016)³, van toepassing per 1 januari 2017 en 1 januari 2018

10. JAARVERSLAG

11. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE JAARREKENING



Ernst & Young
Réviseurs d'Entreprises
Bedrijfsrevisoren
De Kleetlaan 2
B - 1831 Diegem

Tel: +32 (0)2 774 91 11
Fax: +32 (0)2 774 90 90
ey.com

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van de vennootschap Montea Comm VA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2016

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de balans op 31 december 2016, de resultatenrekening, het globaal resultaat vóór winstverdeling, de mutatietafel eigen vermogen en detail reserves en het kasstroomoverzicht voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016 en de toelichting (alle stukken gezamenlijk de "Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen.

Verslag over de Jaarrekening - Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de Jaarrekening van Montea Comm VA ("de Vennootschap over het boekjaar afgesloten op 31 december 2016, opgesteld op grond van de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie, met een balanstotaal van € 586.297 duizend en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 34.474 duizend.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Deze verantwoordelijkheid omvat: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de Jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of het maken van fouten bevat; het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels; en het maken van boekhoudkundige schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze Jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale auditstandaarden ("International Standards on Auditing" - "ISA's") zoals deze in België werden aangenomen uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plan en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de Jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Société civile sous la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
RPM Bruxelles - RPR Brussel - B.T.W. - T.V.A. BE 0446.334.711 - IBAN N° BE71 2100 9059 0069
* agissant au nom d'une société/handelend in naam van een vennootschap

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Verslag van de commissaris van 31 maart 2017 over de Jaarrekening van Montea Comm VA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2016 (vervolg)

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de Jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de Jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de bestaande interne controle van de Vennootschap in aanmerking die relevant is voor het opstellen door de Vennootschap van de Jaarrekening die een getrouw beeld geeft, ten einde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn, maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de bestaande interne controle van de Vennootschap. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde waarderingsregels en van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de Jaarrekening als geheel.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen en wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de Jaarrekening per 31 december 2016 een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Vennootschap alsook van haar resultaten en van haar kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Jaarrekening, in overeenstemming met artikel 96 van het Wetboek van vennootschappen, evenals het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten van de vennootschap.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde ISA's, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan, doen wij de volgende bijkomende verklaringen die niet van aard zijn om de draagwijdte van ons oordeel over de Jaarrekening te wijzigen:

- ▶ Het jaarverslag over de Jaarrekening opgesteld overeenkomstig de artikelen 95 en 96 van het W. Venn en neer te leggen overeenkomstig artikel 100 van het W. Venn, behandelt, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de Jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.
- ▶ De sociale balans, neer te leggen overeenkomstig artikel 100 van het W. Venn, behandelt, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste inlichtingen, en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties op basis van de informatie waarover wij beschikken in ons controledossier.
- ▶ Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.



**Verslag van de commissaris van 31 maart 2017 over de Jaarrekening
van Montea Comm VA over het boekjaar afgesloten
op 31 december 2016 (vervolg)**

- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen.

Brussel, 31 maart 2017

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA
Commissaris
vertegenwoordigd door

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Klaykens', with a long horizontal stroke extending to the right.

Joeri Klaykens*
Vennoot
* Handelend in naam van een BVBA

17JK0043