



Accentis nv

Jaarverslag 2016

Inhoud

0	Voorwoord	4
1	Profiel van de onderneming	5
2	Strategische en financiële doelstellingen	5
3	Accentis in detail	6
3.1	Organisatiestructuur	6
3.2	Portfolio overzicht	6
3.3	Portfolio detail	9
3.4	Waardering	22
4	Informatie voor de aandeelhouder	25
4.1	Accentis op de beurs	25
4.2	Maatschappelijk kapitaal en aandelen	25
4.3	Vorm en overdraagbaarheid van de aandelen	25
4.4	Stemrechten verbonden aan de aandelen	25
4.5	Aandeelhoudersstructuur	26
4.6	Dividend	26
4.7	Financiële kalender	27
4.8	Investor relations	27
5	Verklaring inzake deugdelijk bestuur	28
5.1	Algemene bepalingen	28
5.2	Interne controle- en risicobeheersystemen betreffende de financiële rapportering	29
5.3	Aandeelhoudersstructuur	30
5.4	Beslissingsorganen	31
5.5	Remuneratieverslag	35
5.6	Aandelen aangehouden door bestuurders en leden van het uitvoerend management	37
5.7	Commissaris	37
5.8	Belangenconflicten	38
5.9	Transacties met belangrijke aandeelhouders	38
5.10	Informatie krachtens artikel 34 van het KB van 14 november 2007 inzake de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op de gereguleerde markt	38
6	Verslag van de raad van bestuur	40
6.1	Geconsolideerde kerncijfers (IFRS)	40
6.2	Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2016 en na balansdatum	40
6.3	Informatie over omstandigheden die een negatieve invloed zouden kunnen hebben op de ontwikkeling	43
6.4	Bespreking van de resultaten	43
6.5	Onderzoek en ontwikkeling	46
6.6	Milieu- en personeelsaangelegenheden	46
6.7	Risico's en risicobeheer	47
6.8	Gebruik van financiële instrumenten	47
6.9	Inlichtingen over kapitaal en zeggenschapsstructuur	47
6.10	Belangenconflicten – Transacties met verbonden ondernemingen	47
6.11	Wijzigingen in de raad van bestuur en het management	50
6.12	Inkoop eigen aandelen	50
6.13	Marktontwikkeling en vooruitblik	50
6.14	Dividendvoorstel	50
6.15	Verklaring conform artikel 12 van het KB van 14-11-2007	50
7	Risicobeheer	51
7.1	Financiële risico's	51
7.2	Risico's verbonden aan de activiteiten van de vennootschap	53
8	Geconsolideerde jaarrekening	57

8.1	Geconsolideerd totaalresultaat.....	57
8.2	Geconsolideerd overzicht van de financiële positie	58
8.3	Geconsolideerde kasstromen	59
8.4	Tabel van mutaties van het eigen vermogen	60
8.5	Consolidatieprincipes en waarderingsregels	60
8.6	Commentaar en toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	70
8.7	Verslag van de commissaris	833
9	Enkelvoudige jaarrekening.....	855
9.1	Enkelvoudige balans Accentis nv	855
9.2	Resultatenrekening Accentis nv	877
9.3	Resultaatverwerking Accentis nv	888
9.4	Toelichting	888
9.5	Sociale balans.....	955
9.6	Warderingsregels	966
9.7	Verslag van de raad van bestuur over de enkelvoudige jaarrekening	977
9.8	Verslag van de commissaris over de enkelvoudige jaarrekening	1055

Verantwoordelijke uitgever

Jacques De Bliet
Accentis nv
Noorderlaan 139
2030 Antwerpen
België

0 Voorwoord

Geachte aandeelhouder,
Beste lezer,

De strategische beslissingen die we in het verleden genomen hebben, waren wel degelijk de juiste, zo mag blijken uit de resultaten over boekjaar 2016.

Onze aanhoudende inspanningen om alle facetten van het vastgoedbeheer – de technische, commerciële en administratieve – te optimaliseren, hebben geresulteerd in een verdere verbetering van ons risicoprofiel en positieve toekomstperspectieven voor een autonoom Accentis.

Tijdens het afgelopen jaar hebben we diverse ontwikkelingsmogelijkheden in kaart gebracht. Voor industriële nieuwbouwprojecten in Brugge en Lier werden bouwvergunningen aangevraagd. Daarnaast lag de focus op de Slowaakse markt, waar we zijn gestart met de ontwikkeling van het industrieterrein Páleníčsky, grenzend aan de Campus in Námestovo. Op deze site met een totale bebouwbare oppervlakte van ca. 60.000 m² werd een uitbreiding van 35.000 m² voor industriële en logistieke doeleinden ingetekend, die we kunnen realiseren met gebruik van de bestaande circulatie- en infrastructuurelementen. Het resterende deel van de site kon afgelopen maart worden verkocht. De koper zal er retailzones en kleinere kmo-units ontwikkelen, wat een gezonde aanvulling kan bieden op het door ons geëxploiteerde industriële en logistieke aanbod. De opbrengst van deze verkoop wordt deels aangewend voor schuldafbouw en deels geprovisioneerd voor toekomstige projecten.

Het Accentis Business Center in Lier (ca. 34.000 m² met een vijftigtal gebruikers) en het industriële complex Campus in Námestovo (ca. 100.000 m² met drie belangrijke industriële spelers) staken qua prestaties opnieuw met kop en schouders uit boven de andere panden. Ook in 2016 tekenden ze voor een nagenoeg volledige bezettingsgraad. Ze genereerden samen circa 73% van de totale huurinkomsten en maakten bijna 69% van de totale waarde van ons vastgoedportfolio uit. Deze grotere sites worden intern beheerd op een kosteneffectieve manier, wat het rendement ten goede komt.

Het enige minpunt: verschillende panden zijn in het verleden gefinancierd via onroerende leasing. Idealiter worden die geherfinancierd of overgedragen. Ook tijdens het afgelopen jaar zijn daartoe pogingen ondernomen, helaas zonder resultaat wegens gebrek aan medewerking van de betrokken leasemaatschappijen.

Tot slot past een woord van dank aan onze leveranciers en partners voor de goede samenwerking en, niet het minst, aan onze aandeelhouders, huurders en gebruikers van onze panden, voor hun vertrouwen. Wij zullen ons blijven inspannen om toekomstige risico's tot een minimum te beperken en toegevoegde waarde te creëren. Dank ook aan het management dat zich heeft ingezet om van 2016 een jaar te maken waarop we weer met tevredenheid kunnen terugblikken.

We zien de toekomst met vertrouwen tegemoet.

Jacques de Blik
Voorzitter van de raad van bestuur

1 Profiel van de onderneming

Accentis nv ('Accentis') is een vastgoedmaatschappij die zich specialiseert in industrieel vastgoed, voornamelijk in België en Slowakije. De vennootschap streeft een langetermijnstrategie na die erop gericht is de waarde van de vastgoedportefeuille te maximaliseren, enerzijds door het optimaliseren van de recurrente huurinkomsten en anderzijds door een actief portefeuillebeheer en risicomanagement.

De waarde van een pand wordt in belangrijke mate bepaald door zijn huurinkomsten. Het optimaliseren van die huurinkomsten – en alle activiteiten die daarmee samengaan – heeft vandaag prioriteit. Zowel de huurprijzen als de looptijd van de verschillende huurcontracten en de spreiding van het huurrisico zijn daarbij belangrijke aandachtspunten.

De Cel Ontwikkeling (zie organisatiestructuur op pagina 6) focust voornamelijk op de ontwikkelingsmogelijkheden van terreinen die deel uitmaken van het huidige portfolio om qua uitbreiding en expansie voldoende flexibiliteit te bieden aan de grote sites. Het technisch behoud van de bestaande panden is eveneens een belangrijk aandachtspunt.

2 Strategische en financiële doelstellingen

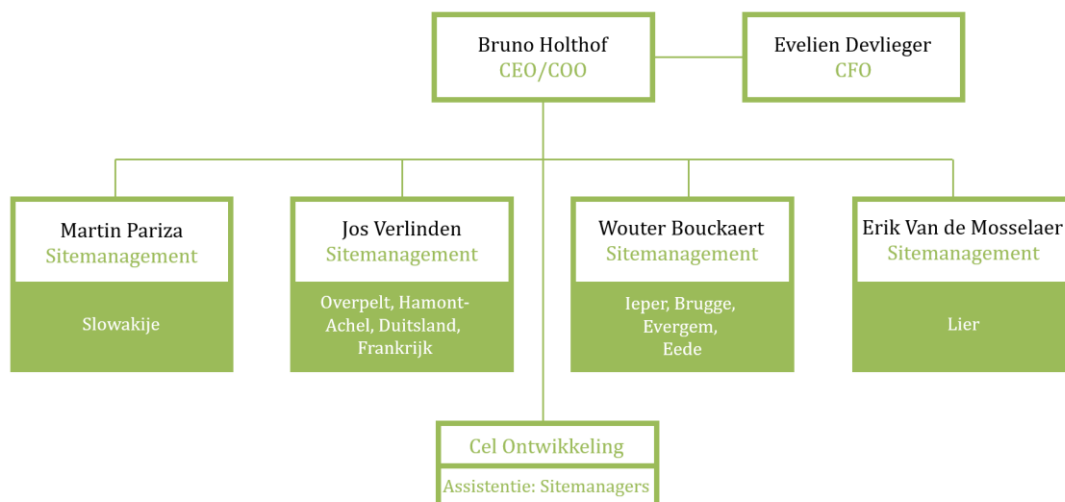
Zoals bekend geven onder meer de onaangepaste financieringsvormen en -termijnen uit het verleden aanleiding tot financiële tekorten. De stijging en optimalisatie van de huuropbrengsten, de verkoop van percelen zonder huurinkomsten en de verkoop van risicogevoelige sites bieden nu echter voldoende financiële stabiliteit voor de komende 48 maanden.

Daarnaast is de herstructurering die enkele jaren geleden ingezet werd vandaag verankerd in de strategie:

- Een organisatiestructuur met 'korte communicatielijnen' en directe contacten met gebruikers en huurders
- Blijvende kostencontrole en -beheersing
- Focus op de grotere industriële sites met eigen beheersstructuur
- Een financieringsstrategie met focus op optimalisering en, waar mogelijk, herfinanciering

3 Accentis in detail

3.1 Organisatiestructuur



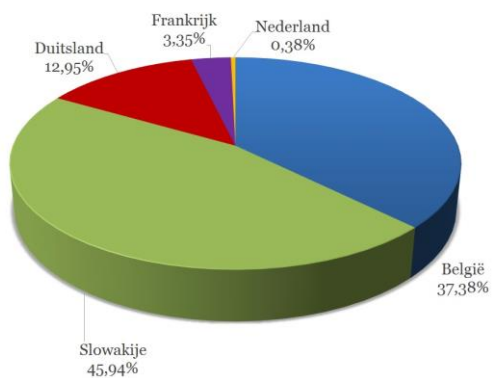
3.2 Portfolio overzicht

Accentis' portfolio bestaat uit industrieel vastgoed, namelijk logistieke en (semi-)industriële gebouwen met bijbehorende kantoorruimte. De totale verhuurbare oppervlakte (exclusief ontwikkelbare percelen) bedraagt 250.645 m². Met een leegstand van 8.616 m² op 31 december 2016 is de bezettingsgraad op basis van de totale oppervlakte 96,56% (2015: 94,42%).

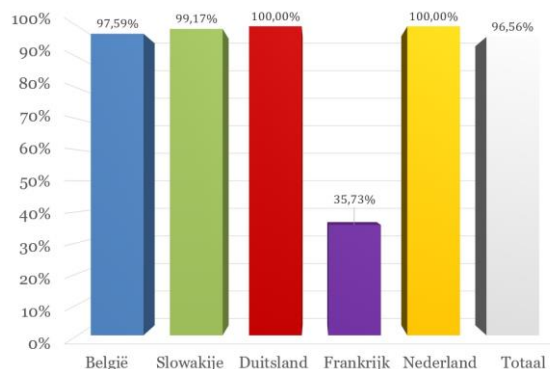
3.2.1 Oppervlakte en bezettingsgraad

	Totaal m ²	Verhuurd m ²	Verhuurd m ² in %	Leegstand m ²	Leegstand m ² in %
Oppervlakte in					
België	93.688	91.428	97,59	2.260	2,41
Slowakije	115.158	114.198	99,17	960	0,83
Duitsland	32.446	32.446	100,00	-	-
Frankrijk	8.396	3.000	35,73	5.396	64,27
Nederland	957	957	100,00	-	-
Oppervlakte	250.645	242.029	96,56	8.616	3,44
Aangehouden als vastgoedbelegging	250.645	242.029	96,56	8.616	3,44
Aangehouden voor verkoop	-	-	-	-	-

Tabel 1: Oppervlakte en bezettingsgraad



Oppervlakte (m²), aandeel per land (%)



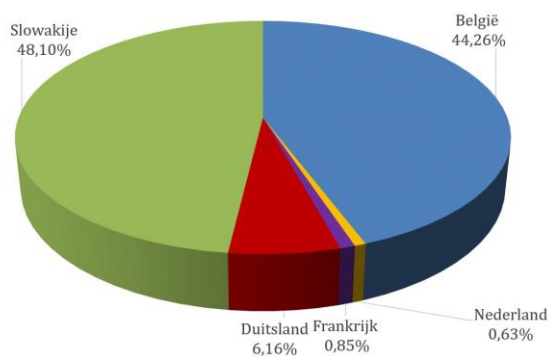
Bezettingsgraad (%) per land

3.2.2 Fair value

De totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2016 bedraagt 131,53 mio EUR. De waarde van de panden werd bepaald door onafhankelijke experts. Voor definities en toegepaste normering en methodiek voor de bepaling van de reële waarde wordt verwezen naar punt 3.4 op pagina 22.

Land	Fair value op 31-12-2016	
	in k EUR	%
België	58.210	44,26
Slowakije	63.267	48,10
Duitsland	8.100	6,16
Frankrijk	1.120	0,85
Nederland	830	0,63
Totaal portfolio	131.527	100,00

Tabel 2: Fair value



Fair value, aandeel per land (zie Tabel 2)

3.2.3 Huurwaarde

De totale huurwaarde op jaarbasis van de verhuurde panden op 31 december 2016, i.e. de totale actuele brutohuurinkomsten op 31 december 2016 inclusief de toegekende investeringstoelages, bedraagt 12,95 mio EUR. Op basis hiervan werd de 'Estimated Rental Value' (ERV) door het management bepaald op 14,22 mio EUR.

	ERV (1) EUR	Verhuurd (2) EUR	Verhuurd (2) EUR in %
Oppervlakte in			
België	8.338.112	8.136.975	97,59
Slowakije	4.782.496	4.742.627	99,17
Duitsland	830.000	830.000	100,00
Frankrijk	205.119	73.292	35,73
Nederland	64.657	64.657	100,00
Oppervlakte	14.220.384	13.847.551	97,38
Aangehouden als vastgoedbelegging	14.220.384	13.847.551	97,38
Aangehouden voor verkoop	-	-	-

(1) ERV = Estimated rental value of geschatte huurwaarde: de huur waaraan het eigendom kan verhuurd worden op de open markt op de taxatiedatum. In de bepaling van de ERV worden de marktconforme huurwaardes in acht genomen en wordt geen rekening gehouden met de toegekende, al dan niet tijdelijke, investeringstoelages.

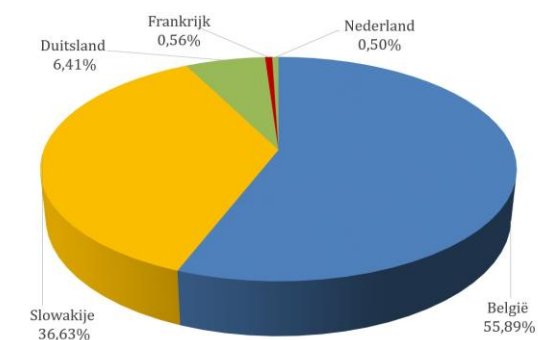
(2) Verhuurd betreft de totale brutowaarde van de huurcontracten op 31 december 2016, exclusief de toegekende investeringstoelages.

Tabel 3: Estimated Rental Value

Land	Actuele brutohuurinkomsten op 31-12-2016 (1)	
	in k EUR	%
België	7.237	55,89
Slowakije	4.743	36,63
Duitsland	830	6,41
Frankrijk	73	0,57
Nederland	65	0,50
Totaal portfolio	12.948	100,00

(1) Inclusief investeringstoelages

Tabel 4: Actuele brutohuurinkomsten



Actuele brutohuurinkomsten, aandeel per land (zie Tabel 4)

3.2.4 Actueel rendement

Op 31 december 2016 realiseerde Accentis een gemiddeld rendement van 10,53%. Het rendement wordt berekend als de verhouding tussen de contractuele brutohuurinkomsten exclusief de toegekende investeringstoelages op jaarbasis en de 'fair value'.

3.3 Portfolio detail

Op de volgende pagina's vindt u een samenvatting van de belangrijkste informatie per vastgoedbelegging.

Elk overzicht bevat algemene en technische informatie zoals locatie, bouwjaar, oppervlakte en eigenaar van het vastgoed.

- Economische eigenaar: in het geval van een leasingovereenkomst is de leasingmaatschappij de juridische eigenaar van het vastgoed, maar is de vennootschap, als leasingnemer, de economische eigenaar. Op het einde van de leasingovereenkomst wordt de vennootschap, na de eventuele uitoefening van de koopoptie en het betalen van de optieprijs, juridische eigenaar van het vastgoed.
- Eigenaar: de juridische entiteit die juridische eigenaar is van het pand en/of het perceel in kwestie.

Onder huurdersinformatie vindt u onder meer de belangrijkste huurders, de procentuele verhouding tussen de brutohuurinkomsten, de actuele economische waarde van het pand en de procentuele verhouding van de brutohuurinkomsten t.o.v. de totale brutohuurinkomsten van de volledige vastgoedportefeuille. Voor de panden Lier en Ieper Ter Waarde worden de brutohuurinkomsten in deze overzichten gedefinieerd als huur met inbegrip van alle huurlasten en voor andere panden als huur met inbegrip van bepaalde contractuele huurlasten. De bezettingsgraad wordt in deze overzichten berekend als de verhouding tussen de totale contractueel verhuurde oppervlakte en de totaal verhuurbare oppervlakte (en dus niet als de verhouding van de contractuele huurinkomsten en de ERV).

We vermelden eveneens de verhuurde oppervlakte, de beschikbare verhuurbare oppervlakte en de actuele bezettingsgraad.

Daarnaast wordt voor elke vastgoedbelegging een korte beschrijving gegeven van specifieke kenmerken, de strategische visie van het management op de vastgoedbelegging in kwestie en eventuele belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.

Brugge

Adres

Kleine Pathoekeweg 40, 8000 Brugge (BE)

Opstalgever-leasingnemer

Accentis Property International nv
(voorheen Punch Property International nv)



Beschrijving

Multifunctioneel gebouw met productieruimte, logistieke ruimtes en kantoren. Beton- en staalconstructie. Interessante ligging: goede bereikbaarheid via de snelwegen E403 en E40, bereikbaar via het kanaal Brugge-Gent, op 20 km van de luchthaven van Oostende.

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Waarderingsexpert	Group Hugo Ceusters (BE)
Technische informatie	
Bouwjaar	1990-2000
Grondoppervlakte	20.853 m ²
Verhuurbare oppervlakte	6.955 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders	Huys Concept, Idee Productions, Im Gears, Philippe Ketels
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	7,14%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	1,44%
Verhuurde oppervlakte	6.955 m ²
Beschikbare oppervlakte	0 m ²
Bezettingsgraad	100,0%

Diversen

- 'Multi-tenant site'
- Een bouwvergunning werd aangevraagd om op het achterliggende terrein (ca. 5.000 m² bebouwbare oppervlakte) twee hallen van ca. 2.000 m² te bouwen.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2016: geen

Evergem



Adres

Jacques Parysstraat 6/8, 9940 Evergem (BE)

Opstalgever-leasingnemer

Accentis Property International nv
(voorheen Punch Property International nv)

Beschrijving

Complex bestaande uit twee aaneengesloten multifunctionele gebouwen met productieruimte annex kantoren en twee laadkades. Het onbebouwde terrein wordt door een autorischool gebruikt als oefenterrein, maar heeft eveneens ontwikkelingspotentieel. Interessante ligging: goede aansluiting op de R4 rond Gent en de snelwegen E40, E17 en E34.

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Waarderingsexpert	Group Hugo Ceusters (BE)
Technische informatie	
Bouwjaar	1990-2000
Grondoppervlakte	31.349 m ²
Verhuurbare oppervlakte	13.160 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders	American Clothing, Ahlers, VAB-Rijschool
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	7,50%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	2,23%
Verhuurde oppervlakte	13.160 m ²
Beschikbare oppervlakte	0 m ²
Bezettingsgraad	100,00%

Diversen

- 'Multi-tenant site'
- Voor huurder Ahlers werd de productieruimte omgevormd tot logistieke ruimte, aanpalend aan een logistieke site die reeds eigendom is van Ahlers. Als onderdeel van de huurovereenkomst werd aan Ahlers een koopoptie verleend.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2016: geen

Hamont-Achel



Adres

Nobelstraat 2, 3930 Hamont-Achel (BE)

Opstalgever-leasingnemer

Accentis Property International nv
(voorheen Punch Property International nv)

Beschrijving

Productiesite met logistieke uitbreidingszone, voorzien van de nodige kantoren en parkeerplaatsen. Ligging: op 15 km van de Nederlandse grens, in de buurt van de snelwegen E34 en E25 naar Eindhoven.

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Waarderingsexpert	Group Hugo Ceusters (BE)
Technische informatie	
Bouwjaar	1960 en 1990-2000
Grondoppervlakte	150.000 m ²
Verhuurbare oppervlakte	21.470 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders	Punch Metals
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	12,82%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	6,45%
Verhuurde oppervlakte	21.470 m ²
Beschikbare oppervlakte	0 m ²
Bezettingsgraad	100,00%

Diversen

- 'Single- tenant site' gelegen in bosrijk gebied
- De bodemsanering, uit te voeren door de huurder, is in uitvoering volgens een vastgelegd stappenplan.
- De uitbreidingszone (ca. 90.000 m²) werd gewaardeerd als bosperceel omdat de zone zo ook ingekleurd is op het gewestplan en omdat een bestemmingswijziging zo goed als onwaarschijnlijk is (in het verleden werd met de mogelijkheid van bestemmingswijziging bij uitbreiding van de activiteiten wel rekening gehouden).
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2016: geen

Ieper Ter Waarde



Adres

Ter Waarde 90, 8900 Ieper (BE)

Opstalgever-leasingnemer

Accentis Property International nv
(voorheen Punch Property International nv)

Beschrijving

Architectonisch interessant gebouw. Betonnen en glazen constructie met kantoren en opslagruimte. Interessante ligging: goede bereikbaarheid via de snelweg A19 (Kortrijk-Ieper), vlakbij de snelwegen E17 en E403, op 20 km van de Franse grens.

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Waarderingsexpert	Group Hugo Ceusters (BE)
Technische informatie	
Bouwjaar	1999
Grondoppervlakte	11.263 m ²
Verhuurbare oppervlakte	5.852 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders	Eandis en Trimble
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	18,20%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	5,65%
Verhuurde oppervlakte	5.852 m ²
Beschikbare oppervlakte	0 m ²
Bezettingsgraad	100,00%

Diversen

- 'Duo-tenant site'
- De huurovereenkomst met Eandis werd verlengd tot einde 2017 (Eandis bouwt momenteel een eigen nieuwe site).
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2016: aan een partij actief in vastgoedontwikkeling binnen de zorgsector is tot einde mei 2017 de mogelijkheid geboden om het pand tegen reële waarde te kopen. Momenteel wordt bekeken of een bestemmingswijziging mogelijk is.

Lier

Adres

Duwijkstraat 17, 2500 Lier (BE)

Opstalgever-leasingnemer

Accentis nv



Beschrijving

Modern en multifunctioneel gebouw met kantoren en productie- en opslagruimte ('Accentis Business Center'). Grote parking voor het gebouw en ondergrondse parkeergarage. Faciliteiten zoals auditorium, vergaderzalen en bedrijfsrestaurant maken het gebouw geschikt voor seminars en conferenties. Goede aansluiting met de snelwegen E313 en E19, gelegen op 20 km van de luchthaven van Antwerpen en op 30 km van Brussels Airport.

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Waarderingsexpert	Group Hugo Ceusters (BE)
Technische informatie	
Bouwjaar	2001
Grondoppervlakte	61.097 m ²
Verhuurbare oppervlakte	33.909 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders/gebruikers	Xeikon, Descartes, Creafin, Peopleware, LeoPharma, MSA, Kreafinity, Ombrello, Mensura, People & Solutions, Yellow, Europem, SD Worx, Bonduelle, ...
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	13,68%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	38,29%
Verhuurde oppervlakte	33.534 m ²
Beschikbare oppervlakte	375 m ²
Bezettingsgraad	98,89%

Diversen

- 'Multi-tenant site'
- De site in Lier omvat een perceel bouwgrond van ca. 4.000 m² met ontwikkelingspotentieel. Er werd een bouwaanvraag ingediend voor een polyvalente nieuwbouw met een verhuurbare oppervlakte van ca. 2.200 m² en ca. 40 overdekte parkeerplaatsen.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2016: de bezettingsgraad van het Accentis Business Center is 100% en er is een wachtlijst. De huidige huurovereenkomst met Xeikon, de hoofdgebruiker van de site, loopt af in 2021. Aangezien beide betrokken partijen (Accentis en Xeikon) belang hebben bij duidelijkheid en zekerheid op de lange termijn, wordt momenteel reeds onderhandeld over een mogelijke verlenging. Verwacht wordt dat er medio 2017 uitsluitsel is over een eventuele langetermijnbestemming.

Overpelt



Adres

Fabriekstraat 145, 3900 Overpelt (BE)

Eigenaar

Accentis Property Overpelt nv
(voorheen Overpelt-Plascobel nv)

Beschrijving

Multifunctioneel complex met productie- en opslagruimte en kantoren. Gelegen vlakbij de snelwegen E34 en E25 naar Eindhoven (Nederland), op 15 km van de Nederlandse grens.

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Waarderingsexpert	Group Hugo Ceusters (BE)
Technische informatie	
Bouwjaar	1960-1980/1990-2000
Grondoppervlakte	45.461 m ²
Verhuurbare oppervlakte	12.342 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders/gebruikers	Shark Solutions, Glasbreuk, Paco Meubelen, ...
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	4,78%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	1,84%
Verhuurde oppervlakte	10.457 m ²
Beschikbare oppervlakte	1.885 m ²
Bezettingsgraad	84,73%

Diversen

- 'Multi-tenant site'
- Met de firma Vaesen Dierenvoeders werd in december 2015 een compromis ondertekend voor de verkoop van twee percelen grond. Einde maart 2016 heeft Vaesen Dierenvoeders laten weten te willen afzien van de aankoop. Het compromis werd minnelijk ontbonden. Het kantoorgebouw wordt momenteel in zijn totaliteit verhuurd aan Glasbreuk. Die firma heeft er de eigen vennootschappen in ondergebracht en baat het uit als bedrijventcenter. De huurovereenkomst voorziet in een koopoptie.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2016: geen

Campus



Adres

Námestovo 1088, 029 01 Námestovo (SK)

Eigenaar

Accentis Námestovo sro

Beschrijving

Accentis Campus is een modern en multifunctioneel complex bestaande uit vier productie- en/of logistieke gebouwen gelegen rond een centraal kantoorgebouw met bedrijfsrestaurant. De vier gebouwen zijn intern opsplitsbaar. Ligging: Námestovo ligt in het noorden van Slowakije nabij de grens met Polen en Tsjechië. De regio staat bekend voor de relatief lage loonkosten. Campus is er de grootste werkgever.

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Waarderingsexpert	ORSAG (SK)
Technische informatie	
Bouwjaar	2004-2006-2014
Grondoppervlakte	200.588 m ²
Verhuurbare oppervlakte	101.324 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders/gebruikers	Yang Feng, Visteon, Mahle, Eurest, ...
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	8,01%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	33,71%
Verhuurde oppervlakte	101.324 m ²
Beschikbare oppervlakte	0 m ²
Bezettingsgraad	100,00%

Diversen

- 'Multi-tenant site'
- De verhuurbare oppervlakte werd verhoogd met een nieuwbouwhal van 1.000 m², verhuurd aan hoofgebruiker Yang Feng.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2016: in maart werd gestart met de bouw van een extra hal van ca. 1.500 m² die vanaf mei 2017 zal worden verhuurd aan Wamp, een toeleverancier van de hoofgebruikers.

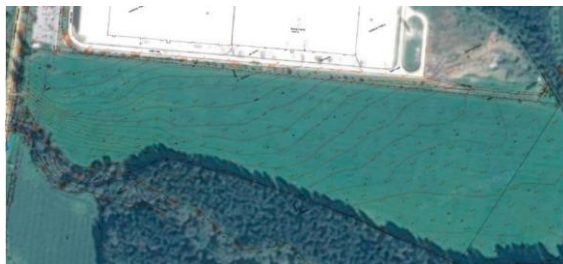
Páleníčky

Adres

Námestovo 1088, 029 01 Námestovo (SK)

Eigenaar

Accentis Development sro
(voorheen Accentis Trnava sro)



Beschrijving

Terrein aanpalend aan de site Accentis Campus, bestemd voor toekomstige ontwikkeling (residentiële, industriële en retailzones).

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Waarderingsexpert	ORSAG (SK)
Technische informatie	
Grondoppervlakte	117.000 m ²
Bebouwbare oppervlakte	ca. 60.000 m ²

Diversen

- Industrierrein met logistieke en industriële bestemming.
- Op een deel van deze site (ca. 58.000 m²) werd een uitbreiding van ca. 35.000 m² voor industriële en logistieke doeleinden ingetekend die kan worden gerealiseerd met gebruik van de bestaande circulatie- en infrastructuurelementen. Hierdoor kon het resterende deel (ca 59.000 m²) worden aangeboden aan de markt.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2016: in maart 2017 werd de verkoop van het resterende deel bevestigd. De koper gaat retailzones en kleinere kmo-units ontwikkelen, wat een gezonde aanvulling kan zijn op het door Accentis geëxploiteerde industriële en logistieke aanbod.

Pan

Adres

Vavrečka 311, 029 01 Námestovo (SK)

Eigenaar

Accentis Námestovo sro



Beschrijving

Polyvalent complex met semi-industriële en logistieke bestemming. Ligging: gelegen op ca. 1,5 km van de site Accentis Campus.

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Waarderingsexpert	ORSAG (SK)
Technische informatie	
Bouwjaar	1971
Grondoppervlakte	33.619 m ²
Verhuurbare oppervlakte	13.834 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders/gebruikers	AWS, Tonrec, Eastern Electronics, TFC Cables, Wamp
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	7,00%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	2,92%
Verhuurde oppervlakte	12.874 m ²
Totaal verhuurbaar	960 m ²
Bezettingsgraad	93,06%

Diversen

- Een oudere 'multi-tenant site' die voornamelijk kleinere en minder technologisch getinte bedrijven huisvest. De renovatie van het hoofgebouw werd begin 2014 aangevat en verloopt volgens een stappenplan.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2016: de renovatiewerkzaamheden worden voortgezet en de verhuurmogelijkheden van de beschikbare ruimtes worden in kaart gebracht.

Schiltach



Adres

Welschdorf 220, 77761 Schiltach (DE)

Eigenaar

Accentis Verwaltungs GmbH
(voorheen BBS Verwaltungs GmbH)

Beschrijving

Specifiek industrieel complex gebouwd voor de productieactiviteiten van BBS. Ligging: in het Zwarte Woud tussen Straatsburg en Stuttgart.

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Waarderingsexpert	HKP Value (D)
Technische informatie	
Bouwjaar	1988-1996
Grondoppervlakte	32.446 m ²
Verhuurbare oppervlakte	32.446 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders	BBS GmbH
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	10,25%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	6,41%
Verhuurde oppervlakte	32.446 m ²
Beschikbare oppervlakte	0 m ²
Bezettingsgraad	100,00%

Diversen

- 'Single-tenant site'
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2016: geen

Dreux



Adres

Rue des Osmeaux 19, ZI Châtelets (FR)

Economische eigenaar

Accentis Property International nv
(voorheen Punch Property International nv)

Beschrijving

Productieruimte annex kantoren. Twee laadkades. Gelegen 85 km ten westen van Parijs, bereikbaar via de RN12 en vlakbij de snelweg A13 die Parijs verbindt met het noordwesten van Frankrijk.

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Waarderingsexpert	Group Hugo Ceusters (BE)
Technische informatie	
Bouwjaar	1992-1993-2003
Grondoppervlakte	16.600 m ²
Verhuurbare oppervlakte	8.396 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders	Delaunay Transport
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	6,54%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	0,57%
Verhuurde oppervlakte	3.000 m ²
Beschikbare oppervlakte	5.396 m ²
Bezettingsgraad	35,73%

Diversen

- 'Single tenant site'
- Moeilijke lokale huurmarkt gezien het aanbod de vraag ruimschoots overstijgt. Momenteel huurt Delaunay Transport de site gedeeltelijk o.b.v. een tijdelijke en verlengbare huurovereenkomst.
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2016: eind maart 2017 liep het leasingcontract af. Na vergelijking van de koopoptieprijs en de 'fair value' heeft Accentis besloten om de koopoptie niet te lichten.

Eede



Adres

Brieversstraat 70, 4529 GZ Eede (NL)

Eigenaar

Accentis Property International nv
(voorheen Punch Property International nv)

Beschrijving

Voormalig baan- en douanekantoor dat werd omgevormd tot een hedendaags kantoorgebouw aan de rand van de stad. Goede bereikbaarheid, vlakbij de E34 en de N410.

Waardebepaling door de vastgoedexpert	
Waarderingsexpert	Group Hugo Ceusters (BE)
Technische informatie	
Bouwjaar	1950-1960 en 1990-2000
Grondoppervlakte	2.756 m ²
Verhuurbare oppervlakte	957 m ²
Huurdersinformatie	
Belangrijkste huurders	Xeikon nv en Xeikon International bv
Brutohuurinkomsten/waardebepaling	7,79%
Aandeel brutohuurinkomsten/portfolio	0,50%
Verhuurde oppervlakte	957 m ²
Beschikbare oppervlakte	0 m ²
Bezettingsgraad	100,00%

Diversen

- 'Single-tenant site'
- Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2016: geen

3.4 Waardering

De waarde van de panden werd bepaald door onafhankelijke experts zoals Group Hugo Ceusters, HKP Value en Ing. Orsag. Voor de overzichtstabel wordt verwezen naar punt 3.2.2 op pagina 7.

De waarderingen leveren voor de portefeuille een gemiddeld brutorendement ('gross yield') van ca. 11,23%. Deze yield is gebaseerd op 'actuele brutohuurinkomsten' verhoogd met de 'geschatte huurinkomsten voor de leegstaande units' gecorrigeerd voor 'niet-verhuurbare assets', zoals industriegronden, en zonder rekening te houden met verleende investeringskortingen.

Het gemiddelde nettorendement ('net yield') van de portefeuille bedraagt ca. 9,30%. Deze yield is gebaseerd op de 'actuele nettohuurinkomsten', gecorrigeerd voor 'niet-verhuurbare assets', zoals industriegronden, en zonder rekening te houden met verleende investeringskortingen.

Verder werden voor het bepalen van de reële waarde van het vastgoed de geldende methoden en normen toegepast. De reële waarde van de totale portefeuille op 31 december 2016 bedraagt 131,53 mio EUR.

Definities

(Bron: Group Hugo Ceusters)

1. Waarderingsbasis

De vastgoedportefeuille van Accentis wordt gewaardeerd aan fair value of reële waarde, zoals bepaald door IFRS 13.

De reële waarde is het bedrag op datum van taxatie, waarvoor een actief kan worden verhandeld of een verplichting kan worden overgedragen tussen goed geïnformeerde, onafhankelijke en niet onder dwang handelende partijen.

Bij het bepalen van de reële waarde dient er met het volgende rekening gehouden te worden:

- Een duidelijke bepaling van het actief of de verplichting die het voorwerp uitmaakt van de waardebepaling
- De van toepassing zijnde gebruikelijke waarderingsveronderstellingen
- De markt waar het actief of de verplichting normaal verhandeld wordt
- De gebruikte en aangepaste waarderingsstechnieken waarbij rekening wordt gehouden met de beschikbaarheid van data die door marktpartijen zou worden gebruikt bij het bepalen van de prijs voor het actief of de verplichting

De categorie van de gebruikte data binnen de reëlewaardehiërarchie; deze worden als volgt omschreven:

Niveau/Level 1

Level 1 data zijn gepubliceerde of gekende prijzen voor identieke activa of verplichtingen in een actieve markt die beschikbaar zijn op datum van de waardebepaling. [IFRS 13:76]

Een gepubliceerde prijs in een actieve markt is de meest betrouwbare basis voor het bepalen van de reële waarde en kan gebruikt worden bij de waardering zonder verdere aanpassingen. [IFRS 13:77]

Niveau/Level 2

Level 2 data is andere informatie dan de 'level 1' gepubliceerde of gekende marktprijzen die direct of indirect vastgesteld kunnen worden op datum van de waardering. [IFRS 13:81]

In deze categorie vallen volgende data: gepubliceerde data voor vergelijkbare activa of verplichtingen in een actieve markt, interestvoeten, yields en andere gecorreleerde data die door marktobservatie bevestigd kan worden.

Niveau/Level 3

Level 3 data zijn niet-vaststelbare data voor activa of verplichtingen. [IFRS 13:86]

Deze categorie van data wordt gebruikt indien er geen gepubliceerde of gekende data voorhanden is of bij een niet actieve markt voor de beschouwde activa of verplichtingen op datum van waardering.

Bij het gebruik van niet-vaststelbare data wordt er uitgegaan van de best beschikbare informatie, waaronder informatie m.b.t. de eigen activa en verplichtingen en veronderstellingen van marktpartijen die beschikbaar zijn op datum van de waardebepaling.

Voor het bepalen van de reële waarde van investeringsgebouwen, maken wij gebruik van de waarderingstechniek door kapitalisatie van huurinkomsten. Dit is een algemeen aanvaarde techniek die wordt gebruikt bij de waardebeoordeling van verhuurd vastgoed, waarbij de huurinkomsten gekapitaliseerd worden aan een marktconform rendement.

Vervolgens wordt de resulterende kapitaalwaarde gecorrigeerd voor leegstand op datum van taxatie, contractueel bepaalde huurreducties, niet-recupereerbare kosten en onder- of oververhuringen t.o.v. de markthuur. De uitkomst van deze waardering is de zgn. investeringswaarde. Om tot de reële waarde te komen wordt de investeringswaarde verminderd met de gemiddelde registratierechten die voor België 2,5%, Nederland 4,9% en Frankrijk 3,4% bedragen.

Voor het bepalen van de reële waarde van onbebouwde terreinen, maken wij gebruik van de waarderingstechniek door vergelijking met recente transacties van gelijkaardige terreinen met dezelfde bestemming in dezelfde regio. Dit is een algemeen aanvaarde techniek die wordt gebruikt bij de waardebeoordeling van onbebouwde niet-verontreinigde terreinen zonder bouwverplichting.

Als referentiebasis maken wij indien beschikbaar gebruik van 'level 1 of level 2' data die, indien nodig, gecorrigeerd worden voor specifieke omvang, vorm en toegankelijkheid van de te waarden terreinen.

De uitkomst van deze waardering is de zg. marktwaarde, d.w.z. de investeringswaarde verminderd met de gebruikelijke registratierechten die voor België 10% (Vlaanderen) en 12,5% (Brussel en Wallonië) zijn, 6% voor Nederland en 5,8% voor Frankrijk. Door deze marktwaarde te vermeerderen met de gemiddelde registratierechten zoals bepaald in de vorige paragraaf, bekomt men de reële waarde.

2. Algemene bepalingen

Informatie

Alle informatie verstrekt door de klant, zijn personeel, adviseurs en openbare diensten wordt beschouwd als correct, behoudens andere bepalingen vermeld in het taxatierapport.

Eigendomsstels

Eigendomsstels en inschrijvingen geregistreerd op het bureau van de hypotheekbewaarder worden niet door ons gecontroleerd, behoudens andere bepalingen vermeld in het taxatierapport. Wij gaan ervan uit dat het eigendom niet bezwaard is met erfdiensbaarheden of zakelijke rechten noch dat er betwistingen lopen i.v.m. het eigendomsrecht die de waarde zouden kunnen beïnvloeden.

Bouwtekeningen

De tekeningen van de gebouwen en terreinen worden enkel verstrekt ten titel van inlichting met de bedoeling het eigendom te identificeren.

Oppervlakten

Alle afmetingen en oppervlakten van de gebouwen worden door ons opgemeten en berekend en/of gecontroleerd tijdens de inspectie van het pand, behoudens andere bepalingen vermeld in het taxatierapport. De door ons gehanteerde definities zijn:

- Nettovloeroppervlakte: is de oppervlakte 'intra muros', (gemeten tussen het binnenvlak van de buitenmuren) die verkregen wordt na aftrek van de binnenmuren, kolommen, vaste wanden, technische kokers, schachten en traphallen
- Brutovloeroppervlakte: is de totale oppervlakte van het gebouw met inbegrip van de buitenmuren
- Verhuurbare oppervlakte: is de oppervlakte 'intra muros' (gemeten tussen het binnenvlak van de buitenmuren) met inbegrip van de binnenmuren, kolommen, vaste wanden, technische kokers, schachten en traphallen

Grondonderzoek

Behoudens andere bepalingen vermeld in het taxatierapport wordt er geen grondonderzoek uitgevoerd om de samenstelling en eigenschappen van de ondergrond te bepalen. Zonder verdere vermelding gaan wij ervan uit dat bodem en/of grondwater niet verontreinigd zijn door schadelijke stoffen.

Onderhoudstoestand en bouwkundige gebreken

Tijdens de inspectie van de gebouwen worden de verborgen of ontoegankelijke delen niet door ons gecontroleerd. Noch worden er proeven uitgevoerd om de stabiliteit van de constructies na te gaan.

Het gebruik van schadelijke en gevaarlijke materialen, zoals bijvoorbeeld asbest, wordt niet specifiek onderzocht. Behoudens andere bepalingen vermeld in het taxatierapport, wordt ervan uitgegaan dat dit type van materialen niet in de constructies verwerkt werd. Het rapport vermeldt enkel de algemene toestand van de constructies met vermelding van de eventuele zichtbare schade en tekortkomingen.

Vergunningen

Behoudens andere bepalingen vermeld in het taxatierapport, gaan wij ervan uit dat de eigenaar over alle nodige vergunningen beschikt (bouwvergunning, milieuvergunning, socio-economische vergunning, etc...). Bij twijfel worden de verschillende overheidsdiensten zoals Ruimtelijke Ordening, Dienst Milieuvergunningen, etc. enkel verbaal geraadpleegd om na te gaan of de constructies conform de van kracht zijnde wetgeving werden opgericht.

Technische voorzieningen en installaties

Behoudens andere bepalingen vermeld in het taxatierapport, maken de volgende bouwkundige installaties en voorzieningen deel uit van onze taxatie:

- Systemen voor de centrale verwarming en de warmwatervoorziening
- Toevoerleidingen voor water, gas en elektriciteit
- Vaste verlichtingstoestellen
- Sanitaire toestellen
- Personen- en goederenliften
- De rails van rolbruggen indien deze deel uitmaken van de structuur van het gebouw
- Systemen voor de luchtbehandeling
- Rioleringen
- Verplaatsbare binnenwanden
- Verlaagde plafonds
- Vloerbekleding (tapijt, vloertegels in vinyl, e.d.)

Maken geen deel uit van onze taxatie:

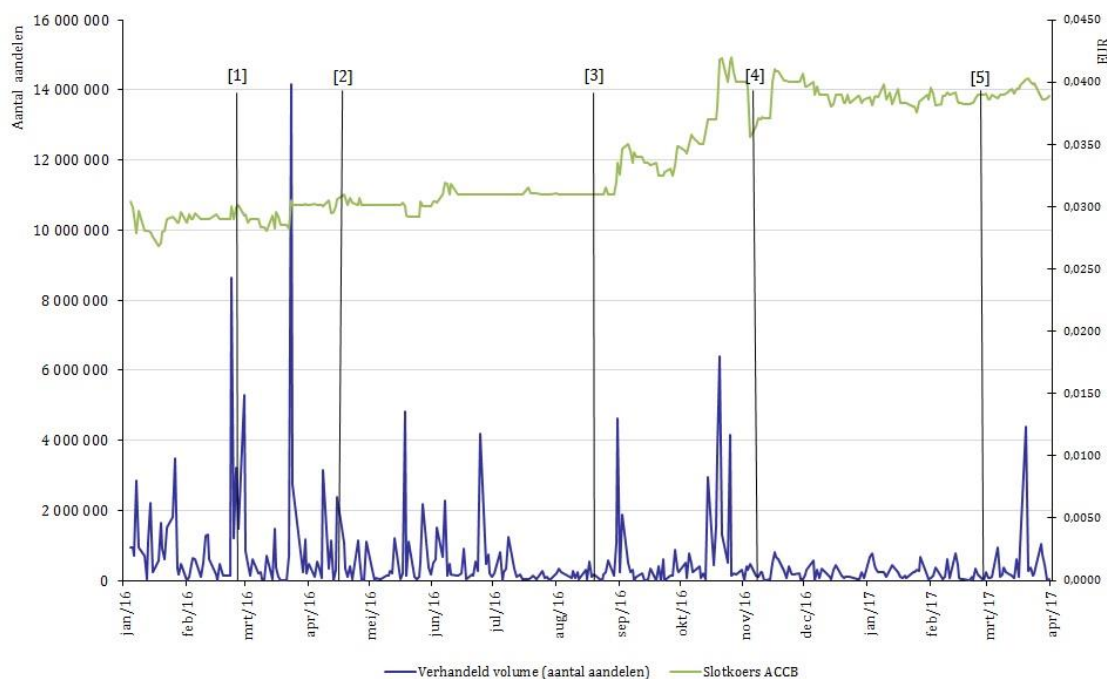
- Alle installaties nodig voor de industriële productie zoals: kranen, transportbanden, takels, lieren enz.
- Toevoerleidingen voor water, gas, elektriciteit en perslucht nodig voor het productieproces
- Afvoer- of waterbehandelingssystemen van industriële waters
- Luchtbehandelingsinstallaties nodig voor het industriële productieproces

Er wordt bij de taxatie geen rekening gehouden met extra kosten voor het herstellen van constructie-elementen die beschadigd zouden worden door het verwijderen van productie-installaties en -uitrustingen.

4 Informatie voor de aandeelhouder

4.1 Accentis op de beurs

Het aandeel Accentis noteert sinds 26 mei 1997 aan Euronext Brussels (ISIN-code BE0003696102, Symbool: ACCB).



- 1 26-02-2016: Jaarresultaten 2015
- 2 15-04-2016: Jaarverslag 2015
- 3 22-08-2016: Halfjaarresultaten 2016
- 4 08-11-2016: Transparantiemelding Joris Ide
- 5 27-02-2017: Jaarresultaten 2016

4.2 Maatschappelijk kapitaal en aandelen

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt zeventig miljoen euro (70.000.000,00 EUR). Het is verdeeld in één miljard tweehonderdzevenenzestig miljoen zevenhonderdvijfenveertigduizend tweehonderdvierentwintig (1.267.745.224) aandelen, genummerd, zonder vermelding van nominale waarde, die elk één één miljard tweehonderdzevenenzestig miljoen zevenhonderdvijfenveertigduizend tweehonderdvierentwintigste (1/1.267.745.224) van het kapitaal vertegenwoordigen. Het is volledig volgestort.

De meest recente kapitaalstructuur is steeds terug te vinden op de corporate website (www.accentis.com) in de rubriek Investor Relations.

4.3 Vorm en overdraagbaarheid van de aandelen

De aandelen van de vennootschap kunnen de vorm aannemen van aandelen op naam en gedematerialiseerde aandelen. Alle aandelen van de vennootschap zijn volledig volgestort en vrij overdraagbaar.

4.4 Stemrechten verbonden aan de aandelen

Elke aandeelhouder van de vennootschap heeft recht op één stem per aandeel. Aandeelhouders mogen bij volmacht stemmen, onderworpen aan de regels beschreven in de statuten van de vennootschap.

Stemrechten kunnen worden opgeschort met betrekking tot aandelen conform de toepasselijke wettelijke bepalingen en regels beschreven in de statuten van de vennootschap.

4.5 Aandeelhoudersstructuur

Op basis van de noemer van 1.267.745.224 (totaal aantal stemrechten) en de relevante kennis- en berichtgevingen die de vennootschap heeft ontvangen, ziet de structuur van het aandeelhouderschap er als volgt uit:

Aandeelhouder	Aantal stemrechten	%
Iep Invest nv	658.690.201	51,96
Joris Ide	126.901.297	10,01
Publiek	482.153.726	38,03
Totaal	1.267.745.224	100,00

Sinds september 2013 wordt de vennootschap gecontroleerd door Iep Invest en wordt de participatie Accentis door Iep Invest integraal geconsolideerd.

In artikel 5 van de statuten van de vennootschap werd de drempel voor bekendmaking van een deelneming vastgesteld op 5%. Kennisgevingen van belangrijke deelnemingen in overeenstemming met de bepalingen van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen en de statuten van de vennootschap kunnen worden gestuurd naar investor.relations@accentis.com. Ontvangen kennisgevingen zijn steeds beschikbaar op de corporate website (www.accentis.com) in de rubriek Investor Relations.

4.6 Dividend

4.6.1 Bestemming van de winstreserve

Het batig saldo dat de resultatenrekening aanwijst nadat alle lasten, de algemene kosten, de nodige provisies en afschrijvingen zijn afgetrokken, maakt de zuivere winst uit van de vennootschap. Van deze winst wordt ten minste een twintigste voorafgenomen om de wettelijke reserve te vormen totdat die een tiende van het maatschappelijk kapitaal bedraagt. Voor het overblijvende saldo is het de algemene vergadering die zal beslissen, op voorstel van de raad van bestuur, welke bestemming eraan wordt gegeven.

Geen uitkering mag geschieden indien op de datum van afsluiting van het laatste boekjaar het nettoactief, zoals dat blijkt uit de jaarrekening, is gedaald of ten gevolge van de uitkering zou dalen beneden het bedrag van het gestorte kapitaal, vermeerderd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd.

4.6.2 Interimdividenden

De raad van bestuur heeft de bevoegdheid om op het resultaat van het boekjaar een interimdividend uit te keren. Deze uitkering mag alleen geschieden op de winst van het lopende boekjaar, in voorkomend geval verminderd met het overgedragen verlies of vermeerderd met de overgedragen winst, zonder onttrekking aan de reserves die volgens wettelijke en statutaire bepalingen dienen te worden gevormd.

4.6.3 Betaling van dividenden

De betaling van dividenden geschiedt jaarlijks in een keer of in verschillende keren op de wijzen en op de tijdstippen die door de raad van bestuur worden vastgelegd.

4.6.4 Dividend over boekjaar 2016

De raad van bestuur stelt voor om over het boekjaar 2016 geen dividend uit te keren.

4.7 Financiële kalender

Naast de jaarresultaten publiceert Accentis eveneens halfjaarcijfers. De verwachte publicatiedatums en de datum voor de jaarlijkse algemene vergadering zijn de volgende:

Jaarlijkse algemene vergadering 2017	23 mei 2017
Publicatie van de halfjaarresultaten 2017	25 augustus 2017
Publicatie van de jaarresultaten 2017	26 februari 2018

Eventuele wijzigingen aan deze kalender zullen steeds zo snel mogelijk op de website van de vennootschap (www.accentis.com) worden vermeld.

4.8 Investor relations

Accentis wenst zijn aandeelhouders en andere belangstellenden zo volledig mogelijk te informeren. Een speciale rubriek op de website van de vennootschap (www.accentis.com) bundelt daarom alle voor beleggers nuttige informatie. In die rubriek kan men zich ook aanmelden voor de persberichtenmailinglijst.

Geregistreerde aandeelhouders worden verzocht eventuele adreswijzigingen schriftelijk mee te delen aan de verantwoordelijke Investor Relations.

De enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening, de statuten, de jaarverslagen en andere documenten die publiek worden gemaakt, zijn kosteloos verkrijgbaar op de zetel van de vennootschap. Al deze informatie is eveneens beschikbaar op de corporate website.

5 Verklaring inzake deugdelijk bestuur

5.1 Algemene bepalingen

Accentis onderschrijft de principes van deugdelijk bestuur ('corporate governance') van de Corporate Governance Code die werd bekendgemaakt op 12 maart 2009 door de Belgische Commissie Corporate Governance ('Code Daems') en bekrachtigd bij Koninklijk Besluit van 6 juni 2009.

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de voornaamste regels en principes volgens welke het deugdelijk bestuur van de vennootschap is georganiseerd. Corporate governance wordt in de Code Daems gedefinieerd als een reeks van regels en gedragingen op basis waarvan vennootschappen worden bestuurd en gecontroleerd. De vennootschap heeft op 7 juli 2010 een corporategovernancecharter (het 'Corporate Governance Charter') aangenomen (beschikbaar op www.accentis.com).

De Corporate Governance Code is gebaseerd op een pas-toe-of-leg-uit-systeem ('comply or explain'): Belgische beursgenoteerde vennootschappen dienen de Corporate Governance Code te volgen, maar kunnen afwijken van zijn bepalingen en richtlijnen (doch niet van zijn negen principes), op voorwaarde dat ze de rechtvaardiging voor deze afwijkingen bekendmaken. De vennootschap volgt de principes en, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald, de bepalingen zoals voorzien in de nieuwe Belgische Corporate Governance Code, inclusief de opneming in het jaarverslag van een corporategovernanceverklaring (CG-Verklaring), zoals voorzien in bijlage F bij de Code Daems.

De raad van bestuur van de vennootschap heeft als doelstelling vooropgezet om de principes en bepalingen van de Code Daems zo nauwgezet mogelijk na te leven, maar is van mening dat bepaalde afwijkingen van de bepalingen van de Corporate Governance Code gerechtvaardigd zijn.

Op de volgende punten wijkt Accentis af van de Code Daems:

- Aanbeveling 2.9 Code Daems: gezien de relatief beperkte omvang van de vennootschap en haar raad van bestuur heeft de raad van bestuur geen secretaris aangesteld.
- Aanbeveling 4.12 Code Daems: telkens wanneer dit noodzakelijk wordt geacht in het licht van het belang van de vennootschap komen de niet-uitvoerende bestuurders samen om hun interactie met het uitvoerend management te evalueren. Zo'n bijeenkomst wordt dus niet per se eenmaal per jaar gehouden.
- Aanbeveling 6.6 Code Daems: gezien de relatief beperkte omvang van het uitvoerend management bestaan er geen procedures aangaande voorstellen, besluitvorming, verslaggeving en evaluatie.
- Aanbeveling 7.3 Code Daems: gezien de relatief beperkte omvang van de vennootschap zijn er geen interne procedures voorzien aangaande de ontwikkeling van een remuneratiebeleid of de vaststelling van het remuneratieniveau, andere dan deze uiteengezet in punt 5.5.2.

Vanuit praktische overwegingen heeft de raad van bestuur het benoemingscomité en remuneratiecomité samengevoegd tot een benoemings- en remuneratiecomité ('remuneratiecomité') en heeft de raad geen directiecomité opgericht overeenkomstig artikel 524bis van het Belgische Wetboek van vennootschappen.

De raad van bestuur is van mening dat de vennootschap, met uitzondering van de hierboven toegelichte afwijkingen, voldoet aan alle principes en bepalingen uit de Code Daems.

5.2 Interne controle- en risicobeheersystemen betreffende de financiële rapportering

5.2.1 Beheersstructuur

De corporategovernancestructuur van Accentis, conform de Code Daems, kan als volgt schematisch worden weergegeven:

A. Het beheersorgaan:

De raad van bestuur en de personen aan wie het dagelijks bestuur van Accentis werd toevertrouwd.

B. De toezichthoudende instanties:

- Intern: toezicht op het dagelijks beheer door de dagelijkse leiding
- Extern: de commissaris en de deponhouder

C. De beheersing van de interne risico's van Accentis gebeurt via:

- De beslissingen genomen door het remuneratiecomité en het auditcomité
- Het inwinnen van advies bij externe juridische, fiscale en milieutechnische adviseurs
- Het inwinnen van advies van de waarderingsexpert
- Interne databeheersystemen, nl. een centrale fysieke en virtuele dataroom waar alle belangrijke documenten van en informatie over Accentis worden bijgehouden en een gedetailleerde huuradministratie
- Het raadplegen van externe databanken (bv. kredietwaardigheid van klanten)
- Essentiële transactionele controles en procedures en dit gecombineerd met een scheiding van functies tussen beslissing, registratie en geldbewegingen

5.2.2 Financiële handleiding en rapportering

Accentis heeft in de eerste helft van 2014 de nadruk gelegd op een verdere uitbreiding van het intern rapportagesysteem om de huurinkomsten, de bezettingsgraden, de financiële schulden en de operationele kosten per vastgoedbelegging te monitoren. Medio 2014 werd het uitgebreide intern rapportagesysteem operationeel.

5.2.3 Strategische planning, budgettering en controle

Het management legt een jaarlijks plan van aanpak voor aan de raad van bestuur, waarin de strategie, de risico's, de geplande activiteiten en de budgetten voor het komende jaar worden beoordeeld.

Het management controleert het resultaat van de activiteiten door middel van strikte begrotingsprocedures en een serie speciaal ontworpen kritische prestatie-indicatoren. Onvoorziene omstandigheden of materiële afwijking van de plannen dienen onmiddellijk te worden gemeld aan het verantwoordelijke lid van het managementteam. Het managementteam komt periodiek bijeen om de strategie en de daarmee verbonden risico's, de actuele resultaten versus de begroting en andere belangrijke zaken te bespreken. De raad van bestuur komt periodiek bijeen en beoordeelt de gang van zaken.

5.2.4 Financiële verslaglegging

De systemen en procedures voor financiële verslaglegging zijn toegesneden op de bedrijfseisen en ondersteunen het management bij de beoordeling van de activiteiten. De grondslagen en procedures voor financiële verslaglegging van de onderneming worden up-to-date gehouden en zijn via intranet toegankelijk. Bovendien wordt over deze grondslagen en procedures regelmatig gecommuniceerd met de financiële afdeling. De eisen aan financiële jaarverslaglegging zijn geformaliseerd en de bedrijfsbeoordeling geschiedt op basis van de financiële verslagen die per maand worden opgesteld.

5.2.5 Verklaring van het management inzake de interne controle- en risicobeheerssystemen

Het management is van oordeel dat de interne risicobeheersings- en controlesystemen zoals hierboven beschreven een redelijke mate van zekerheid bieden dat de jaarrekening geen materiële fouten bevat en dat deze systemen gedurende het boekjaar adequaat hebben gefunctioneerd.

Het management heeft geen indicaties dat deze systemen in 2017 niet naar behoren zullen functioneren. Er dient in dit kader wel opgemerkt dat dit niet impliceert dat deze systemen en procedures 100% zekerheid bieden wat betreft het verwezenlijken van operationele en financiële bedrijfsdoelen, noch dat deze onjuiste opgaven, onjuistheden, fouten, fraude of het niet-naleven van regels en voorschriften geheel en integraal kunnen voorkomen.

5.3 Aandeelhoudersstructuur

Op basis van de noemer van 1.267.745.224 (totaal aantal stemrechten) en de relevante kennis- en berichtgevingen die de vennootschap heeft ontvangen, ziet de structuur van het aandeelhouderschap er als volgt uit:

Aandeelhouder	Aantal stemrechten	%
Iep Invest nv	658.690.201	51,96
Joris Ide	126.901.297	10,01
Publiek	482.153.726	38,03
Totaal	1.267.745.224	100,00

Sinds september 2013 wordt de vennootschap gecontroleerd door Iep Invest en wordt de participatie Accentis door Iep Invest integraal geconsolideerd.

In artikel 5 van de statuten van de vennootschap werd de drempel voor bekendmaking van een deelneming vastgesteld op 5%. Kennisgevingen van belangrijke deelnemingen in overeenstemming met de bepalingen van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen en de statuten van de vennootschap kunnen worden gestuurd naar investor.relations@accentis.com. Ontvangen kennisgevingen zijn steeds beschikbaar op de corporate website (www.accentis.com) in de rubriek Investor Relations.

5.4 Beslissingsorganen

5.4.1 Raad van bestuur

5.4.1.1 Samenstelling van de raad van bestuur

Gedurende boekjaar 2016 zetelden in de raad van bestuur de volgende leden:

Naam en functie	Lid van comités van de raad	Termijn ⁽¹⁾
Niet-uitvoerende bestuurders		
Jacques de Blik ⁽²⁾ <i>Voorzitter van de raad van bestuur</i>	Auditcomité en benoemings- en remuneratiecomité	2018
Gerard Cok ⁽²⁾ <i>Bestuurder</i>	Benoeemings- en remuneratiecomité	2018
Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel <i>Bestuurder</i>	Auditcomité en benoemings- en remuneratiecomité	2018
Miedec bvba ⁽²⁾ , vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq <i>Bestuurder</i>	Auditcomité	2018
Uitvoerende bestuurders		
Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof <i>Bestuurder en CEO</i>	-	2017

(1) De benoemingstermijn van de leden van de raad van bestuur loopt af onmiddellijk na de algemene vergadering van het jaar vermeld naast de naam van elke bestuurder.

(2) Jacques de Blik, Miedec bvba, vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq en Gerard Cok zijn onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen en Bijlage A (Onafhankelijkheidscriteria) van de Corporate Governance Code 2009 ('Code Daems').

Er deden zich geen wijzigingen voor in de samenstelling van de raad van bestuur.

Jacques de Blik

Voorzitter van de raad van bestuur

Jacques de Blik (°1945) was van 1972 tot 1981 directeur bij ABN AMRO. Van 1981 tot 1984 was hij werkzaam als advocaat bij Nauta Dutilh in Rotterdam (Nederland). In 1985 vestigde hij zich als zelfstandig advocaat, gespecialiseerd in insolventierecht, ondernemingsrecht en onroerend goed. Van 1999 tot 2002 was hij projectmatig werkzaam in Turkije in verband met de oprichting van een bedrijf, en van 2002 tot 2005 werkte hij als zelfstandig financieel-juridisch consultant. Vanaf 2005 was hij opnieuw werkzaam als zelfstandig advocaat op het advocatenkantoor De Blik Oomen in Tilburg (Nederland). In 2013 beëindigde hij zijn advocatenpraktijk en sindsdien is hij werkzaam als juridisch consultant. Jacques de Blik is afgestudeerd in 1972 aan de faculteit rechtsgeleerdheid, civiel recht, van de Vrije Universiteit Amsterdam (Nederland). Sinds 1 januari 2010 is hij voorzitter van de raad van bestuur van Accentis.

Gerard Cok

Bestuurder

Gerard Cok (°1948) werkte tot 1981 als bankdirecteur. Vervolgens was hij werkzaam als zelfstandig ondernemer en investeerder in diverse vennootschappen, hoofdzakelijk actief in vastgoed. Sinds 17 november 1989 is Gerard Cok directeur van European Business Consultant GmbH, een functie die hij nog steeds bekleedt. Van oktober 1999 tot 31 mei 2008 was hij lid van de raad van bestuur van Beate Uhse AG. Van die vennootschap werd hij op 17 juni 2008 lid van de raad van commissarissen. Sinds 7 januari 2009 is hij voorzitter van diezelfde raad van commissarissen. Sinds mei 2010 is Gerard Cok lid van de raad van bestuur van Accentis.

Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel

Bestuurder

Gerda Gysel (°1960) is sinds 2008 gedelegeerd bestuurder van de patrimonium- en investeringsvennootschap West-Vlaamse Beleggingen nv. Van 1984 tot 2008 was ze gedelegeerd bestuurder van Kantoor Gysel nv dat zich specialiseerde in boekhouding en fiscaliteit. Sinds de

algemene vergadering van 27 mei 2014 is zij, als vast vertegenwoordiger van Iep Invest, lid van de raad van bestuur van Accentis. Gerda Gysel is eveneens lid van de raad van bestuur van Iep Invest.

Miedec bvba, vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq

Bestuurder

Mieke De Clercq (°1961) studeerde Toegepaste Economische Wetenschappen aan de KU Leuven. Ze startte haar carrière bij een familiale textielgroep waar ze opklom tot CFO. In 2001 stapte ze over naar KPMG Advisory als director. Sinds 2006 is ze partner van CFObelux, een bedrijf dat zich specialiseert in financiële rapportering en dat sinds november 2014 deel uitmaakt van Moore Stephens. Sinds de algemene vergadering van 26 mei 2015 is zij, als vast vertegenwoordiger van Miedec bvba, lid van de raad van bestuur van Accentis.

Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof

Bestuurder en CEO

Bruno Holthof (°1963) heeft meer dan 10 jaar ervaring in de vastgoedsector als commercieel verantwoordelijke van de groep RB/RC vastgoed (2000-2010). Voordien was hij zelfstandig agentschapsdirecteur van het KOZ/KMO-kantoor bij het voormalige Gemeentekrediet (1989-2000). Sinds 1 oktober 2011 is hij CEO van Accentis en lid van de raad van bestuur.

5.4.1.2 Evaluatie van de bestuurders

De leden van de raad van bestuur worden geëvalueerd op grond van de volgende criteria:

- Kennis van de vastgoedsector en het industrieel vastgoed in het bijzonder
- Ervaring met het leiden van een raad van bestuur, of met het deelnemen aan een dergelijke raad, van een beursgenoteerde (vastgoed)onderneming
- Financiële kennis en kennis van bedrijfsfinanciering in het kader van complexe vastgoed- en corporate transacties

De evaluatie van de bestuurders enerzijds en de werking van de raad van bestuur anderzijds, gebeurt op permanente basis door de collega's onderling. Wanneer iemand vraagtekens heeft bij de bijdrage van een collega/bestuurder, kan hij dit als punt op de agenda plaatsen, naar voren brengen op de volgende raad van bestuur en dit eventueel bespreken met de voorzitter. De voorzitter kan dan, in het belang van de vennootschap, de nodige stappen ondernemen.

De evaluatie van de leden van het auditcomité en de leden van het benoemings- en remuneratiecomité gebeurt op dezelfde wijze.

5.4.1.3 Werking van de raad van bestuur

De raad van bestuur vergadert na oproeping door de voorzitter zo dikwijls als het belang van de vennootschap het vereist, alsook binnen de veertien dagen na een daartoe strekkend verzoek van twee bestuurders of van de afgevaardigd bestuurder. De oproepingen vermelden dag, uur, plaats en agenda. Van het verzenden van de oproepingen dient geen bewijs te worden geleverd. De raad wordt voorgezeten door de voorzitter of, bij diens afwezigheid, door de oudste in jaren van de aanwezige bestuurders. De vergadering wordt gehouden op de zetel van de vennootschap of op elke andere plaats in België, aangewezen in de oproeping. De raad van bestuur kan slechts beraadslagen en besluiten, wanneer ten minste de meerderheid van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is op de vergadering. Iedere bestuurder die belet of afwezig is mag een van zijn collega's uit de raad schriftelijk, per gewone brief, telegram, telefax of elk ander transmissiemiddel dat een gedrukt document als drager heeft, volmacht geven om hem op een bepaalde vergadering van de raad te vertegenwoordigen en om in zijn plaats aan de stemming deel te nemen. Geen enkel bestuurder mag meer dan één lid vertegenwoordigen. De besluiten worden genomen bij eenvoudige meerderheid van stemmen. Nochtans dienen de besluiten die betrekking hebben op het verwerven of afstoten van ondernemingen bij wijze van koop, verkoop, ruil, fusie, splitsing, inbreng of op iedere andere wijze, genomen te worden met een meerderheid van drie vierde van de stemmen.

In uitzonderlijke gevallen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de vennootschap dat vereisen, kunnen de besluiten van de raad van bestuur worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders. Deze procedure kan echter niet gevolgd worden voor de vaststelling van de jaarrekening en de aanwending van het toegestane kapitaal.

De beslissingen van de raad van bestuur worden vastgelegd in notulen die door ten minste de helft van de aanwezige leden worden ondertekend. Deze notulen worden in een speciaal register ingeschreven of ingebonden. De eventuele volmachten worden erbij gevoegd. Afschriften van of uittreksels uit deze notulen worden ondertekend, hetzij door de voorzitter van de raad van bestuur, hetzij door de afgevaardigde bestuurder, hetzij door twee bestuurders.

5.4.1.4 Bevoegdheden van de raad van bestuur

Overeenkomstig artikel 521 van het Wetboek van vennootschappen wordt de vennootschap geleid door de raad van bestuur die optreedt als een collegiaal orgaan. De rol van de raad van bestuur bestaat erin het succes van de vennootschap op lange termijn na te streven door blijf te geven van leiderschap en ondernemingszin en risicobeoordeling en –beheer mogelijk te maken. De raad van bestuur beslist over de waarden en de strategie van de vennootschap, de gepaste identificatie van risico's en de voornaamste beleidslijnen. De raad van bestuur dient ervoor te zorgen dat de nodige financiële middelen en personeel aanwezig zijn zodat de vennootschap haar doelstellingen kan bereiken. Overeenkomstig het voorgaande en in overeenstemming met artikel 522 van het Wetboek van vennootschappen, is de raad van bestuur het ultieme beslissingsorgaan van de vennootschap, behalve voor wat betreft die bevoegdheden die door de wet of de statuten van de vennootschap zijn voorbehouden aan de algemene vergadering. Overeenkomstig de bepalingen van de Corporate Governance Code is de functie van het leiden van de raad van bestuur (door zijn voorzitter, Jacques de Bliet) duidelijk onderscheiden van de uitvoerende verantwoordelijkheid voor het leiden van de ondernemingsactiviteiten (door gedelegeerd bestuurder Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof).

5.4.1.5 Vertegenwoordiging

De vennootschap wordt geldig vertegenwoordigd, in en buiten rechte, met inbegrip van de akten waarvoor de tussenkomst van een openbaar ambtenaar of een notaris vereist is, hetzij door twee bestuurders samen optredend, hetzij, binnen het kader van het dagelijks bestuur, door een gemachtigde tot dit bestuur. Ze is bovendien binnen het kader van hun opdracht geldig verbonden door bijzondere lasthebbers. Bovendien kan de vennootschap in het buitenland vertegenwoordigd worden door iedere persoon uitdrukkelijk daartoe aangesteld door de raad van bestuur.

5.4.1.6 Vergadering

De raad van bestuur kwam in het boekjaar 2016 zeven keer samen. Alle bestuurders waren steeds aanwezig, behalve tijdens de vergaderingen van 8 juli 2016, 22 augustus 2016 en 20 oktober 2016, toen telkens één bestuurder afwezig was.

5.4.2 Management en dagelijks bestuur

Het uitvoerend management van de vennootschap wordt waargenomen door Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof, en door Fortitude bvba, vast vertegenwoordigd door Evelien Devlieger.

De raad van bestuur kan verder gespecialiseerde comités oprichten om specifieke kwesties te analyseren en de raad van bestuur over die kwesties te adviseren. Behoudens het auditcomité dat een wettelijk verplicht orgaan is en dat belast is met de wettelijke taken, zoals beschreven in artikel 526bis van het Wetboek van vennootschappen, zijn de comités louter adviserende organen. De effectieve beslissingsbevoegdheid blijft de collegiale verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. De raad van bestuur bepaalt de opdracht van elk comité met betrekking tot de organisatie, procedures, beleid en activiteiten ervan.

Het management is verantwoordelijk voor de dagelijkse leiding van de vennootschap, een en ander onder toezicht van de raad van bestuur. Overeenkomstig artikel 22 van de statuten van de vennootschap kan de raad van bestuur het dagelijks bestuur van de vennootschap, evenals de vertegenwoordiging van deze vennootschap met betrekking tot dit dagelijks bestuur, opdragen en toevertrouwen aan:

- hetzij een of meer van zijn leden, die dan de titel van afgevaardigd bestuurder voeren, en afzonderlijk handelen;
- hetzij aan een of meer directeurs, gekozen binnen of buiten de raad van bestuur, en die afzonderlijk handelen.

Op verslagdatum bestaat het uitvoerend management uit:

- Bruno Holthof (of een door hem gecontroleerde vennootschap) Chief Executive Officer
- Evelien Devlieger (of een door haar gecontroleerde vennootschap) Chief Financial Officer

Evelien Devlieger

Chief Financial Officer

Evelien Devlieger (°1979) heeft in het verleden de functie van senior financial auditor bekleed bij Arthur Andersen, dat nu deel uitmaakt van Deloitte, waar ze aan het hoofd stond van auditteams verantwoordelijk voor de financiële audit en gerelateerde rapportering. Daarna was ze gedurende meer dan 10 jaar actief bij vastgoedbeheer- en investeringsmaatschappijen, waar ze verantwoordelijk was voor de 'group finance' – onder meer de behandeling van alle corporate, financiële en fiscale aspecten van due diligence procedures en de globale financiële rapportering met betrekking tot alle vermogensbestanddelen van de groep in kwestie. Sinds 1 januari 2015 is zij CFO van Accentis.

Voor het cv van **Bruno Holthof** wordt verwezen naar punt 5.4.1.1 Samenstelling van de raad van bestuur.

5.4.3 Auditcomité

5.4.3.1 Bevoegdheden

Het auditcomité is belast met de volgende opdrachten:

- de controle en beoordeling van de halfjaarcijfers van de dochterondernemingen;
- de bespreking met de revisoren van hun auditplan en de eindejaarscontrole;
- de selectie, evaluatie, aanstelling en vervanging van de revisoren van de verschillende ondernemingen van de groep;
- het bepalen van de waarderingsregels;
- het vastleggen van systemen voor en toezicht houden op de werking van de interne en externe controle en het uitwerken van maatregelen inzake handel met voorkennis en marktmanipulatie;
- de monitoring en beoordeling van de onafhankelijkheid van de commissaris.

5.4.3.2 Samenstelling

Volgens artikel 526bis van het Wetboek van vennootschappen bestaat het auditcomité uit niet-uitvoerende leden van de raad van bestuur en dient minstens één lid onafhankelijk te zijn.

Het auditcomité was gedurende het boekjaar 2016 als volgt samengesteld:

Naam	Lopende termijn⁽¹⁾
Jacques de Bliet ⁽²⁾	2018
Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel	2018
Miedec bvba, vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq ⁽²⁾	2018

(1) De benoemingstermijn van de leden loopt af onmiddellijk na de algemene vergadering van het jaar vermeld naast de naam van elke bestuurder.

(2) Onafhankelijk bestuurder

Er deden zich geen wijzigingen voor in de samenstelling van het auditcomité.

Jacques de Bliet en Miedec bvba, vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq, zijn onafhankelijke bestuurders. Zij zijn immers op geen enkele manier verbonden met de vennootschap of met een van de met de vennootschap verbonden vennootschappen. De raad van bestuur is van oordeel dat zij beschikken over de nodige deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit. Als respectievelijk voormalig advocaat, gespecialiseerd in insolventierecht, ondernemingsrecht en onroerend goed, en ervaren CFO hebben zij meer dan blijk gegeven van deskundige kennis.

5.4.3.3 Vergadering

Het auditcomité vergadert minstens twee keer per jaar ter voorbereiding van de halfjaarresultaten en de eindejaarscijfers en, indien nodig, ad hoc. Deze bepaling is een afwijking op de Belgische

Corporate Governance Code 2009 ('Code Daems') die bepaalt dat het auditcomité minimaal viermaal per jaar samenkomt. De commissaris en de CEO worden uitgenodigd op vergaderingen van het auditcomité.

Tijdens het boekjaar 2016 vergaderde het auditcomité tweemaal. Telkens waren alle leden aanwezig.

5.4.4 Benoemings- en remuneratiecomité

5.4.4.1 Bevoegdheden

Het benoemings- en remuneratiecomité is belast met de benoeming en de bepaling van de bezoldigingen van het management en het voordragen van kandidaat-bestuurders aan de algemene vergadering.

5.4.4.2 Samenstelling

Het benoemings- en remuneratiecomité bestaat uit drie niet-uitvoerende bestuurders, die over de deskundigheid op het gebied van remuneratiebeleid beschikken. Artikel 526quater van het Wetboek van vennootschappen bepaalt dat een meerderheid van de leden onafhankelijk bestuurder moet zijn.

Het benoemings- en remuneratiecomité was gedurende het boekjaar 2016 als volgt samengesteld:

Naam	Lopende termijn⁽¹⁾
Jacques de Bliet ⁽²⁾	2018
Gerard Cok ⁽²⁾	2018
Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel	2018

(1) De benoemingstermijn van de leden loopt af onmiddellijk na de algemene vergadering van het jaar vermeld naast de naam van elke bestuurder.

(2) Onafhankelijk bestuurder

Er deden zich geen wijzigingen voor in de samenstelling van het benoemings- en remuneratiecomité.

5.4.4.3 Vergadering

Volgens artikel 526quater van het Wetboek van vennootschappen vergadert het benoemings- en remuneratiecomité minstens tweemaal per jaar, en, indien nodig, ad hoc. De CEO wordt ook telkens uitgenodigd, behalve bij de bespreking van zijn benoeming en/of vergoeding.

Tijdens het boekjaar 2016 vergaderde het benoemings- en remuneratiecomité tweemaal. Alle leden waren steeds aanwezig, behalve tijdens de vergadering van 22 augustus 2016; toen was één lid afwezig.

5.5 Remuneratieverslag

5.5.1 Algemeen

De vergoeding van de bestuurders die aan de algemene vergadering zal worden voorgesteld, wordt door de raad van bestuur bepaald op basis van aanbevelingen en het voorstel van het benoemings- en remuneratiecomité.

In principe is het mandaat van bestuurder onbezoldigd. Aan de bestuurders kan echter, onverminderd de vergoeding van hun kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering elk jaar wordt vastgesteld en dat ten laste komt van de algemene kosten van de vennootschap. Bovendien kan de algemene vergadering tantièmes toekennen te nemen uit de beschikbare winst van het boekjaar. De algemene vergadering kan aan de bestuurders toestaan om tijdens het lopend boekjaar voorschotten op hun bezoldiging op te nemen van de vennootschap.

Voor het boekjaar 2016 bedraagt de bezoldiging voor alle bestuurders samen 50,0k EUR. Er zijn door de vennootschap of haar dochtervennootschappen geen bedragen gereserveerd noch voorzieningen aangelegd voor de betaling van pensioenrechten of soortgelijke voordelen voor de bestuurders.

Bovendien voorzien de contracten die tussen de vennootschap (of een dochtervennootschap van de vennootschap) en haar bestuurders zijn afgesloten niet in vergoedingen bij beëindiging van het dienstverband, uitgezonderd een vergoeding van drie maanden bij beëindiging van de overeenkomsten met de afgevaardigd bestuurders.

Momenteel heeft de vennootschap niet de intentie om het remuneratiebeleid noch de vergoedingen van de bestuurders te wijzigen.

De vennootschap heeft de nodige maatregelen getroffen om te voldoen aan de wettelijke vereisten.

5.5.2 Procedure

Het remuneratiecomité onderzoekt steeds, rekening houdend met het verstrijken van de mandaten, of de huidige vergoeding van zowel de uitvoerende als de niet-uitvoerende bestuurders nog marktconform is en of ze te verantwoorden is in functie van de activiteitsgraad en de resultaten. Indien nodig doet het remuneratiecomité een voorstel aan de raad van bestuur die vervolgens kan beslissen om de betreffende vergoeding aan te passen of, indien het om een bestuurdersvergoeding gaat, een voorstel tot wijziging voor te leggen aan de algemene vergadering.

5.5.3 Vergoedingen leden van de raad van bestuur

5.5.3.1 Niet-uitvoerende bestuurders

in k EUR	2016	2015
Jacques de Bliet	12,5	12,5
Gerard Cok	12,5	12,5
Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel	12,5	12,5
Miedec bvba, vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq	12,5	7,5
Totaal	50,0	45,0

5.5.3.2 Uitvoerende bestuurders

in k EUR	2016	2015
Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof	-	-
Totaal	-	-

5.5.4 Vergoedingen management

De vergoeding van het management wordt bepaald door de raad van bestuur op basis van de aanbevelingen van het benoemings- en remuneratiecomité.

De vergoeding van het management bestaat uit volgende remuneratiebestanddelen:

1. De CEO wordt vergoed op basis van een vaste dagvergoeding voor geleverde prestaties. De vaste vergoeding per dag tijdens het boekjaar 2016 bedroeg 565 EUR. De vergoeding van de CFO zit inbegrepen in de dienstverleningsovereenkomst aangaan met Fortitude bvba dat vergoed wordt a rato van 13.000 EUR (niet-geïndexeerd) per maand.
2. Bovendien wordt een bonus toegekend in functie van de behaalde commerciële en financiële doelstellingen. Op semestriële basis wordt de evaluatie van de variabele vergoeding gemaakt op basis van de volgende criteria en kader:
 - a. Huurovereenkomsten:
 - Alle huurovereenkomsten en/of amenderingen komen in aanmerking.

- Als niet-bindende maatstaf wordt 10% van de jaarhuur genomen, steeds gekoppeld aan verschillende parameters zoals looptijd, bezetting van het totale portfolio t.o.v. van een vorige periode, ...
- b. Verkopen:
 - Alle verkopen, al dan niet gedeeltelijk, komen in aanmerking.
 - Als niet-bindende maatstaf wordt 0,5% van de verkoopprijs genomen, steeds gekoppeld aan verschillende parameters zoals verkoopprijs, betaling, bezetting van het totale portfolio t.o.v. van een vorige periode, ...
- c. Financiële doelstellingen: herfinanciering lopende kredieten, schrapping garantiestellingen, bijkomende kredieten, ...

Periodiek bezorgt het management een overzicht omtrent bovenstaande doelen en wordt er dienaangaande een financieel voorstel voorgelegd. Voor de vennootschap is niet expliciet (buiten de normale gemeenrechtelijke procedures) voorzien in een terugvorderingsrecht van de variabele remuneratie als die werd toegekend op basis van onjuiste financiële gegevens.

2016 – in k EUR	CEO	CFO (Fortitude)
Remuneratie basis	123	153
Remuneratie variabel	33	10
Remuneratie pensioen + overige componenten	-	-
Totaal	156	163

2015 – in k EUR	CEO	CFO (Fortitude)
Remuneratie basis	127	154
Remuneratie variabel	185	135
Remuneratie pensioen + overige componenten	-	-
Totaal	312	289

5.6 Aandelen aangehouden door bestuurders en leden van het uitvoerend management

5.6.1 Aandelen aangehouden door bestuurders

Bestuurder Iep Invest nv (vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel) bezit aandelen Accentis. Deze aandelen behoren niet tot het remuneratiepakket van de leden van de raad van bestuur en er lopen voor deze bestuurder geen aandelenoptieplannen en/of warrantplannen.

Bestuurder	Aantal aandelen	%
Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel	658.690.201	51,96
Totaal	658.690.201	51,96

5.6.2 Aandelen aangehouden door het management

Op verslagdatum bezit het management geen aandelen Accentis. Aandelen behoren niet tot het remuneratiepakket van de leden van het uitvoerend management en er lopen voor hen geen aandelenoptieplannen en/of warrantplannen.

5.7 Commissaris

5.7.1 Algemene bepalingen

De jaarrekening van de vennootschap en de groep wordt gecontroleerd door BDO Bedrijfsrevisoren cvba, vertegenwoordigd door Hendrikus Herijgers. De commissaris werd door de algemene vergadering van 26 mei 2015 benoemd voor een termijn die eindigt onmiddellijk na de jaarvergadering die zich zal uitspreken over het boekjaar afgesloten op 31 december 2017, gepland op 22 mei 2018.

5.7.2 Vergoedingen

De vergoedingen toegekend voor het boekjaar 2016 aan de commissaris, BDO Bedrijfsrevisoren cvba, vertegenwoordigd door Hendrikus Herijgers bedragen:

in k EUR	2016	2015
Opdracht als commissaris	35,5	35,5
Overige opdrachten	7,0	7,0
Totaal	42,5	42,5

5.8 Belangenconflicten

Voor een overzicht van de belangenconflicten wordt verwezen naar 'Belangenconflicten – Transacties met verbonden ondernemingen' in het hoofdstuk 'Verslag van de raad van bestuur' op pagina 47.

5.9 Transacties met belangrijke aandeelhouders

Voor een overzicht van de belangrijkste verbanden en recente transacties met belangrijke aandeelhouders (en met hen gelieerde personen) van de vennootschap wordt verwezen naar toelichting 24 in het hoofdstuk 'Commentaar en toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening' op pagina 79.

5.10 Informatie krachtens artikel 34 van het KB van 14 november 2007 inzake de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op de gereguleerde markt

- Het aandelenkapitaal van de vennootschap bedraagt 70.000.000,00 EUR en is volledig volgestort. Het is vertegenwoordigd door 1.267.745.224 aandelen, die elk 1/1.267.745.224 van het kapitaal vertegenwoordigen. De aandelen van de vennootschap hebben geen vermelding van nominale waarde.
- Elke aandeelhouder heeft recht op één stem per aandeel. De stemrechten kunnen opgeschort worden zoals bepaald in de statuten van de vennootschap en de toepasselijke wetten en artikelen.
- Behalve de regels betreffende de bekendmaking van belangrijke deelnemingen vermeld in de toepasselijke Belgische wetgeving en de statuten van de vennootschap bestaan er geen beperkingen op de overdracht van aandelen.
- Er zijn geen aandeelhouders met bijzondere zeggenschapsrechten.
- Er zijn geen overeenkomsten tussen aandeelhouders waarvan de vennootschap op de hoogte is en die kunnen leiden tot beperkingen op de overdracht van effecten en/of het uitoefenen van stemrechten.
- De vennootschap heeft geen aandelenoptieplan opgesteld.
- De regels betreffende de aanstelling en vervanging van leden van de raad van bestuur en wijzigingen in de statuten worden beschreven in de statuten van de vennootschap en in het corporategovernancecharter van de vennootschap.
- De bevoegdheden van de raad van bestuur, in het bijzonder met betrekking tot de bevoegdheid om aandelen uit te geven of in te kopen, worden beschreven in de statuten van de vennootschap en in het corporategovernancecharter van de vennootschap. De raad van bestuur werd gemachtigd om eigen aandelen in te kopen door de buitengewone algemene vergadering van 7 november 2013 onder een aantal bijzondere voorwaarden die in de statuten werden opgenomen. Deze machtiging geldt voor een periode van 18 maanden te rekenen vanaf de bekendmaking van deze beslissing in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad en kan hernieuwd worden. Er heeft geen hernieuwing plaatsgevonden. De statuten van de vennootschap voorzien in geen enkel ander specifiek beschermingsmechanisme 'om dreigende en ernstige gevaren voor de vennootschap te vermijden', d.w.z. om zich tegen een vijandig overnamebod te weren.
- De vennootschap is geen partij bij overeenkomsten die, bij verandering in het bewind van de vennootschap of ten gevolge van een overnamebod, van kracht kunnen worden of, onder bepaalde voorwaarden, in voorkomend geval, gewijzigd of beëindigd kunnen worden door de

andere betrokken partijen, of aan de daarbij betrokken partijen (of met betrekking tot obligaties, de uiteindelijke houder) een recht toekennen om de terugbetaling van uitstaande schulden van de vennootschap onder zulke overeenkomsten te versnellen.

- De CEO heeft momenteel recht op betaling van drie maanden loon indien hij wordt ontslagen. Er zijn geen bijzondere vertrekvergoedingen voorzien bij een wijziging in het bewind van de vennootschap.

6 Verslag van de raad van bestuur

6.1 Geconsolideerde kerncijfers (IFRS)

in k EUR	31-12-2016	31-12-2015
Totale opbrengsten	20.271	19.853
Waarvan:		
Huuropbrengsten	13.964	14.582
EBITDA⁽¹⁾	10.443	9.959
Operationele niet-kaskosten	1.962	118
Bedrijfsresultaat (EBIT)	8.481	9.841
Financieel resultaat	-3.046	-5.336
Resultaat voor belastingen	5.435	4.505
Belastingen	-1.753	-1.640
Nettoresultaat	3.682	2.865
Recurrent resultaat voor belastingen⁽²⁾	7.614	6.560
Resultaat per aandeel – gewoon & verwaterd (in EUR per aandeel)	0,0029	0,0023
Vastgoedbeleggingen	131.527	134.461
Activa bestemd voor verkoop	-	494
Netto financiële schulden ⁽³⁾	67.410	75.940
Financiële schuldgraad ⁽⁴⁾	49%	54%
Loan-to-value-ratio ⁽⁵⁾	51%	56%
Bezettingsgraad ⁽⁶⁾	96,56%	94,42%

(1) EBITDA: is onder IFRS geen gedefinieerd begrip. Accentis definieert het als het resultaat dat wordt verkregen door bij het bedrijfsresultaat de geboekte afschrijvingen, waardeverminderingen, voorzieningen en de variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio op te tellen en er eventuele terugnames van deze rubrieken af te trekken.

(2) Recurrent resultaat voor belastingen: is onder IFRS geen gedefinieerd begrip. Accentis definieert het als het resultaat voor belastingen gecorrigeerd voor alle eenmalige elementen en gecorrigeerd met de variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio.

(3) Netto financiële schulden: Financiële schulden (exclusief schulden activa bestemd voor verkoop) op lange en korte termijn + overige leningen en vorderingen op lange en korte termijn – liquide middelen

(4) Financiële schuldgraad: Netto financiële schulden / totale activa (exclusief activa bestemd voor verkoop)

(5) Loan-to-value-ratio: Netto financiële schulden / Vastgoedbeleggingen

(6) Berekend op basis van de oppervlakten (verhuurde oppervlakte / totale verhuurbare oppervlakte)

6.2 Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2016 en na balansdatum

6.2.1 Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2016

6.2.1.1 Strategie en maatregelen inzake de liquiditeit en de solvabiliteit

Met een recurrent resultaat voor belastingen van 7,61 mio EUR kan Accentis voor 2016 positieve operationele resultaten voorleggen. Een en ander bevestigt een steeds groter wordende financiële autonomie en zelfstandigheid in combinatie met een sterk verbeterd risicoprofiel.

Op 31 december 2016 bedroeg de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille 96,56%. De grootste sites, het Accentis Business Center in Lier (ca. 34.000 m² verhuurbare oppervlakte met ongeveer 50 verschillende gebruikers) en de Slowaakse site Campus (ca. 100.000 m² verhuurbare oppervlakte verdeeld over 3 belangrijke industriële spelers) tekenden ook in 2016 voor een nagenoeg volledige bezettingsgraad. Ze genereren samen circa 73% van de totale huurinkomsten en maken 68,98% van de totale waarde van de vastgoedportefeuille uit.

De reële waarde van het vastgoedportfolio fluctueert licht. Behalve de klassieke waardeaanpassingen naar aanleiding van wijzigingen in de resterende looptijden van de huurovereenkomsten, werden ook enkele meer fundamentele aanpassingen doorgevoerd, onder meer aan de waarde van de sites Dreux en Hamont-Achel en aan die van de grond van de sites Hamont-Achel en Overpelt. Een waardering is immers een momentopname die de 'actuele waarde'

dient te reflecteren en waarvoor steeds een periodieke toetsing wordt uitgevoerd.

6.2.1.2 Wijzigingen inzake identiteit

Eind 2016 werd de zetel van Accentis nv en zijn Belgische dochtermaatschappijen overgebracht naar de Noorderlaan 139 in Antwerpen.

Tevens werden, ter versteviging van de Accentis-merkidentiteit, naamswijzigingen doorgevoerd bij enkele dochtermaatschappijen: Punch Property International, thans Accentis Property International; Overpelt-Plascobel, thans Accentis Property Overpelt en Accentis Trnava, thans Accentis Development.

6.2.1.3 Verkochte sites of deelsites

In juni 2016 werd de verkoop van de volledige Slowaakse site Trnava afgerond. De opbrengst van de verkoop werd integraal gebruikt voor de terugbetaling van openstaande financiële schulden.

In juli 2016 werd het pand in Onhaye (België) verkocht. De volledige opbrengst werd aangewend voor de terugbetaling van openstaande financiële schulden.

In september 2016, ten slotte, werd nog een klein perceel grond (161 m²) van de site Pan verkocht.

6.2.1.4 Toelichting bij andere sites van de groep

Overpelt (België)

De curator van Limbucolor nv, failliet verklaard in 2002, vorderde van Overpelt-Plascobel nv de betaling van 627k EUR, solidair te betalen met Lear Corporation comm.v.a. Overpelt-Plascobel nv betwistte deze vorderingen: 220k EUR werd betaald op basis van facturen van vóór het faillissement van Limbucolor nv. Voor de factuur van 407k EUR was een aparte overeenkomst afgesloten met Lear Corporation comm.v.a. en werd er betaald na het faillissement. In februari 2016 werd een dadingsovereenkomst bereikt tussen Overpelt-Plascobel nv, thans Accentis Property Overpelt nv, Lear Corporation comm.v.a. en Limbucolor nv. Overpelt-Plascobel nv, thans Accentis Property Overpelt nv, wordt hierin volledig gevrijwaard voor enige claim met betrekking tot het dispuut en wordt vergoed voor een bedrag van 30k EUR ten titel van rechtsplegingsvergoeding en bijkomende schadevergoeding.

Met de firma Vaesen Dierenvoerders uit Neerpelt werd eind 2015 een compromis getekend betreffende de verkoop van twee industriële percelen met een totale oppervlakte van ca. 10.000 m². Einde maart 2016 heeft Vaesen Dierenvoerders laten weten te willen afzien van de aankoop. Het compromis werd minnelijk ontbonden.

Ieper (België)

De huurovereenkomst met Eandis werd verlengd tot einde 2017. Aan een partij actief in vastgoedontwikkeling binnen de zorgsector is tot einde mei 2017 de mogelijkheid geboden om het pand tegen reële waarde te kopen. Momenteel wordt bekeken of een bestemmingswijziging mogelijk is. Als de verkoop niet doorgaat, zal Accentis een plan uitwerken om de site te verbouwen, op te splitsen en in verschillende units te commercialiseren.

Accentis Business Center Lier (België)

De huidige huurovereenkomst met Xeikon, de hoofdgebruiker van de site, loopt af in 2021. Aangezien beide partijen belang hebben bij duidelijkheid en zekerheid op de lange termijn, wordt momenteel reeds onderhandeld over een mogelijke verlenging. Verwacht wordt dat er medio 2017 uitsluitsel is over een eventuele langetermijnbestemming.

Campus Námestovo (Slowakije)

In het kader van verdere optimalisatie werd in januari 2016 overgegaan tot een fusie van de vennootschappen Accentis Námestovo en Accentis Beta.

In juli 2016 werd in Slowakije een nieuwe bancaire financiering ten bedrage van 2,5 mio EUR afgesloten. Deze financiering genereert een verschuiving in de financiële verplichtingen van Accentis, wat leidt tot een grotere financiële autonomie.

De bouw van een logistieke hal van circa 1.000 m² werd afgerond en in maart 2017 werd de ontwikkeling van een nieuwe hal van circa 1.500 m² opgestart.

6.2.1.5 Geschillen

Dagvaarding door Guido Dumarey en Creacorp nv

Accentis nam op 27 februari 2014 kennis van het feit dat het voor de Rechtbank van Koophandel in Ieper werd gedagvaard door Guido Dumarey, Brigitte Dumolyn en door Creacorp nv, de vennootschap van Guido Dumarey. Deze dagvaarding heeft hoofdzakelijk betrekking op de kapitaalverhoging van einde 2010, waarvan de eisers beweren dat ze niet of niet in die mate nodig was en zij stellen Accentis (mede-)aansprakelijk en vorderen van de gedagvaarde partijen betaling van een schadevergoeding die zij begroten op afgerond 10 mio EUR, te vermeerderen met alle kosten. Accentis meent dat de vordering ongegrond is en heeft de nodige stappen ondernomen om deze vordering op gepaste wijze te weerleggen.

Deze zaak zal in 2017 door de Rechtbank van Koophandel in Ieper worden behandeld.

Dagvaarding van Guido Dumarey en Creacorp nv

Bij vonnis van 14 juli 2014 en bij arrest van 27 maart 2015 zijn Guido Dumarey en Creacorp nv ('Creacorp') in kort geding veroordeeld tot herstel van een pand dat zij zonder medeweten van de pandnemers hadden weggemaakt, in strijd met het pand.

Deze rechtspraak is ten gronde bevestigd bij vonnis van 16 september 2015 van de Nederlandstalige Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel, waarbij Dumarey en Creacorp zijn veroordeeld tot herstel van het pand op 420.000 aandelen Iep Invest, aangevuld met een pand op een geldsom van 1.890.000 euro.

Omdat Dumarey en Creacorp het vonnis van 14 juli 2014 laattijdig hadden uitgevoerd, meenden Accentis (en anderen) aanspraak te kunnen maken op dwangsommen en legden zij bewarend en uitvoerend beslag ter vrijwaring van hun rechten ter zake. Bij arrest van het Hof van Beroep te Gent van 13 september 2016 zijn deze beslagen opgeheven.

Bij vonnis van 16 september 2015 van de Nederlandstalige Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel, zijn Dumarey en Creacorp ook veroordeeld tot de betaling aan Accentis (en anderen) van 890.600 euro, d.i. de tegenwaarde, op datum van het vonnis, van een bedrag van 1.000.000 USD.

Dumarey en Creacorp hebben tegen dit vonnis beroep aangetekend. Dit beroep wordt in 2017 behandeld voor het Hof van Beroep te Brussel, dat ook definitief uitspraak zal doen over de door Accentis (en anderen) gevorderde dwangsommen.

Iep Invest en Punch Property International nv, thans Accentis Property International nv, tegen Hayes Lemmerz

Alle geschillen tussen Iep Invest en de groep Macion Wheels (voorheen 'Hayes Lemmerz') zijn in juli 2016 geregeld via een dading die eind augustus 2016 werd uitgevoerd.

Voor de uitvoering van de dading werd een beroep gedaan op gelden verkregen van Creacorp, dat nagelaten heeft om zijn vrijwaringsverbintenissen in verband met deze procedures na te komen.

6.2.2 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

6.2.2.1 Wijzigingen inzake identiteit

In januari 2017 werd, ter versteviging van de Accentis-merkidentiteit, ook dochtermaatschappij BBS Verwaltungs GmbH hernoemd naar Accentis Verwaltungs GmbH.

6.2.2.2 Dreux (Frankrijk)

Deze site werd door Accentis geleased. Als gevolg van de uiterst zwakke markt in deze regio en de structuur van het complex was deze site de laatste jaren slechts tijdelijk en gedeeltelijk verhuurd. Eind maart 2017 liep het leasingcontract af. Na vergelijking van de koopoptieprijs en de 'fair value' heeft Accentis besloten om de koopoptie niet te lichten.

6.2.2.3 Páleníčky (Slowakije)

Dit industrieterrein grenst aan de site Campus Námestovo en is daardoor geschikt als uitbreiding voor de Campus. Op deze site met een totale bebouwbare oppervlakte van ca. 60.000 m² werd een uitbreiding van 35.000 m² voor industriële en logistieke doeleinden ingetekend, die kan worden gerealiseerd met gebruik van de bestaande circulatie- en infrastructuurelementen, een belangrijke troef in de verdere rendabele ontwikkeling. Hierdoor kon het resterende deel worden aangeboden aan de markt.

In maart 2017 realiseerde Accentis Development (voorheen Accentis Trnava) de verkoop aan fairvalue waarde van het resterende deel. De koper zal retailzones en kleinere kmo-units ontwikkelen, wat een gezonde aanvulling kan bieden op het door Accentis geëxploiteerde industriële en logistieke aanbod. De opbrengst van deze verkoop wordt deels aangewend voor schuldafbouw en deels geprovisioneerd voor toekomstig geplande ontwikkeling.

6.3 Informatie over omstandigheden die een negatieve invloed zouden kunnen hebben op de ontwikkeling

Er is geen vermeldenswaardige informatie over omstandigheden die een significante invloed zouden kunnen hebben op de ontwikkeling van de vennootschap. De voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd worden beschreven in hoofdstuk 7 van dit verslag.

6.4 Bespreking van de resultaten

6.4.1 Huuropbrengsten en overige bedrijfsopbrengsten (IFRS)

in k EUR	2016	1H 2016	2015
Geconsolideerde totale opbrengsten	20.271	9.892	19.853
Huuropbrengsten (inclusief investeringstoelages)	13.529	6.729	14.059
Doorberekende kosten	6.567	3.059	5.682
Overige opbrengsten	145	75	112
Meerwaarde op verkoop vaste activa	30	30	-

Alle huuropbrengsten zijn uitsluitend afkomstig van derden.

De doorberekende kosten (exploitatiekosten die contractueel ten laste vallen van de huurder) zijn voor 2016 significant gestegen ten opzichte van vorig boekjaar, hoofdzakelijk als gevolg van prijsverhogingen en een toegenomen verbruik van nutsvoorzieningen in Slowakije.

De overige opbrengsten voor 2016 omvatten voornamelijk de ontvangen vergoeding van Vaesen Dierenvoeders (24k EUR) inzake de minnelijke ontbinding van het verkoopcompromis, de schadevergoeding van Limbucolor (30k EUR) en van verzekeringsmaatschappijen ontvangen terugbetalingen van kosten verbonden aan gerechtelijke procedures (54k EUR).

Evolutie huuropbrengsten – belangrijkste wijzigingen in 2016 (impact op jaarbasis)

(in k EUR)

Stijging/Daling door desinvesteringen	-68
Stijging/Daling door nieuwe/aflopende huurkortingen	-28
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen)	+607
Daling door aflopende huurcontracten	-151

6.4.2 EBITDA

in k EUR	2016	1H 2016	2015
EBITDA	10.443	5.059	9.959
Niet-recurrente elementen	77	19	449
REBITDA ⁽¹⁾	10.520	5.078	10.408

(1) REBITDA – recurrente EBITDA: EBITDA gecorrigeerd voor eenmalige (niet-recurrente) kaselementen

De niet-recurrente elementen over 2016 betreffen de meer- en minwaarden op de desinvesteringen (20k EUR); de ontvangen vergoeding van Vaesen Dierenvoeders en Limbucolor (-54k EUR); de kosten verbonden aan de lopende gerechtelijke procedures van en tegen Guido Dumarey en Creacorp (15k EUR); de definitief verloren handelsvorderingen, teruggenomen uit de waardeverminderingen, opgenomen als minderwaarde (89k EUR) en overige kosten (7k EUR).

6.4.3 Bedrijfsresultaat (EBIT)

in k EUR	2016	1H 2016	2015
EBITDA	10.443	5.059	9.959
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	-2.191	-755	-945
Andere	229	133	827
EBIT	8.481	4.437	9.841
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	2.191	755	945
Niet-recurrente elementen EBITDA	77	19	449
Niet-recurrente elementen EBIT	-89	-89	-756
REBIT ⁽¹⁾	10.660	5.122	10.479

(1) REBIT – recurrente EBIT: EBIT gecorrigeerd voor eenmalige (niet-recurrente) kas- en niet-kaselementen

De variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio over 2016 bedraagt -2,2 mio EUR. Een bedrag van 89k EUR, opgenomen als waardevermindering op handelsvorderingen, werd definitief verloren beschouwd en bijgevolg teruggenomen en afgeboekt als minderwaarde.

6.4.4 Financieel resultaat

Het financieel resultaat is negatief (-3,05 mio EUR) en wordt vrijwel integraal verklaard door de interestlasten op de openstaande bancaire en overige financiële schulden.

6.4.5 Resultaat voor belastingen

Het resultaat voor belastingen over 2016 bedraagt 5,44 mio EUR.

6.4.6 Belastingen

De belastingen over het jaarresultaat van 2016 bedragen -1,75 mio EUR en bestaan nagenoeg integraal uit uitgestelde belastingen ten gevolge van de stijging in het verschil tussen de boekwaarde en de fairvaluewaarde van de activa.

6.4.7 Geconsolideerd nettoresultaat geanalyseerd naar recurrent resultaat – resultaat van vastgoed – eenmalig resultaat

Het geconsolideerd nettoresultaat over 2016 bedraagt 3,68 mio EUR (2015: 2,87 mio EUR). Het recurrent resultaat voor belastingen is 7,61 mio EUR (2015: 6,56 mio EUR).

in k EUR	2016	Recurrent	Vastgoed	Eenmalig
Huuropbrengsten (inclusief investeringstoelages)	13.529	13.529	-	-
Doorberekende kosten	6.567	6.567	-	-
Overige opbrengsten	145	80	-	65
Meerwaarde op verkoop vaste activa	30	-	30	-
Totaal opbrengsten	20.271	20.176	30	65
Doorberekende kosten	-6.567	-6.567	-	-
Kosten verbonden aan vastgoed	-2.316	-2.316	-	-
Overige operationele kosten	-895	-773	-	-122
Minderwaarde op verkoop vaste activa	-50	-	-50	-
Totaal kosten	-9.828	-9.656	-50	-122
EBITDA (1)	10.443	10.520	-20	-57
Afschrijvingen	-5	-5	-	-
Voorzieningen	156	156	-	-
Waardeverminderingen	78	-11	-	89
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-2.191	-	-2.191	-
Bedrijfsresultaat (EBIT)	8.481	10.660	-2.211	32
Financieel resultaat	-3.046	-3.046	-	-
Resultaat voor belastingen	5.435	7.614	-2.211	32
Belastingen	-1.753	-116	-1.637	-
Nettoresultaat	3.682	7.498	-3.848	32

(1) EBITDA: is onder IFRS geen gedefinieerd begrip. Accentis definieert het als het resultaat dat wordt verkregen door bij het bedrijfsresultaat de geboekte afschrijvingen, waardeverminderingen, voorzieningen en de variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio op te tellen en er eventuele terugnames van deze rubrieken af te trekken.

6.4.8 Geconsolideerd overzicht van de financiële positie en kasstromen – verkort (IFRS)

6.4.8.1 Verkort overzicht van de financiële positie

in k EUR	31-12-2016	31-12-2015	Δ
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	131.527	134.461	-2.934
<i>Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop</i>	-	494	-494
Totaal vastgoedbeleggingen (incl. voor verkoop)	131.527	134.955	-3.428
Overige activa en langetermijnvorderingen	8	43	-35
Vlottende activa	3.769	3.166	603
Liquide middelen	2.512	2.655	-143
Totaal activa	137.816	140.819	-3.003
Eigen vermogen	49.050	45.367	3.683
Financiële schulden	55.172	57.111	-1.938
Uitgestelde belastingen, voorzieningen en overige schulden	33.594	38.341	-4.748
Totaal passiva	137.816	140.819	-3.003

6.4.8.2 Verkorte kasstromen

in k EUR	31-12-2016	31-12-2015
<i>Kasstroom – resultaten</i>	10.430	9.841
<i>Kasstroom – verschil in werkkapitaal</i>	-149	-2.919
Kasstroom – bedrijfsactiviteiten	10.281	6.922
Kasstroom – investeringsactiviteiten	1.218	17.066
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-11.642	-23.732
Nettokasstroom	-143	256

6.4.9 Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop

6.4.9.1 Vastgoedbeleggingen – variatieanalyse

(in k EUR)

Vastgoedbeleggingen 31 december 2015	134.461
Overboeking van activa bestemd voor verkoop	494
Overboeking naar activa bestemd voor verkoop	-
Desinvesteringen	-1.702
Investerings	465
Resultaat uit realisatie	-
Reële waardeaanpassing	-2.191
Vastgoedbeleggingen 31 december 2016	131.527

6.4.9.2 Activa bestemd voor de verkoop – variatieanalyse

(in k EUR)

Activa bestemd voor verkoop 31 december 2015	494
Overboeking naar de vastgoedbeleggingen	-494
Overboeking van de vastgoedbeleggingen	-
Desinvesteringen	-
Resultaat uit realisatie	-
Activa bestemd voor verkoop 31 december 2016	-

De waarde van de vastgoedbeleggingen, inclusief activa bestemd voor verkoop, is gedaald met 3,43 mio EUR als gevolg van de verkoop van (deel)sites met een reële waarde van 1,70 mio EUR, bijkomende investeringen in Slowakije en Overpelt (België) van 0,46 mio EUR en de reële waardeaanpassing van 2,19 mio EUR.

6.4.10 Financiële schulden

De daling van de financiële schulden (1,94 mio EUR) is het resultaat van de terugbetalingen volgens de afgesproken terugbetalingsschema's en de nieuwe bancaire financiering in Slowakije.

6.4.11 Overige leningen

De overige schulden (-) en vorderingen (+) met verbonden partijen evolueerden in 2016 als volgt:

in k EUR	Iep Invest nv	Totaal
Op 31 december 2015	-22.217	-22.217
Netto terugbetaald bedrag	6.665	6.665
Netto toegestaan bedrag (incl. interesten)	-	-
Transfer	-	-
Op 31 december 2016	-15.552	-15.552

De schuld aan Iep Invest betreft enkel nog de hoofdschuld die sinds 1 april 2014 vergoed wordt aan Euribor 3m + 2%. De rente is jaarlijks betaalbaar en de schuld is trimestrieel terugbetaalbaar. Tijdens het boekjaar 2016 werden de kapitaalaflossingen tot en met het derde kwartaal van 2019 vervroegd betaald.

6.5 Onderzoek en ontwikkeling

Gelet op de aard van de onderneming is dit niet van toepassing.

6.6 Milieu- en personeelsaangelegenheden

Op de site Overpelt is, na de volledige uitvoering van fase 1 – het verwijderen van bodemvreemde materialen, fase 2 – de monitoring van het grondwater, aan de gang. Fase 2 duurt nog drie jaar, doch kan vroeger beëindigd worden gezien een eindrapportering ingediend werd bij OVAM.

Op de site Hamont-Achel is volgens een welbepaald stappenplan een bodemsanering aan de gang die volledig betaald wordt door de gebruiker Punch Metals nv.

6.7 Risico's en risicobeheer

Accentis wijdt in dit jaarverslag een integraal hoofdstuk aan dit onderwerp (zie hoofdstuk 7 op pagina 51 en volgende). Hierin verschaft het verdere toelichting bij de belangrijkste risico's die de activiteiten, de financiële situatie en de verdere ontwikkeling van de groep zouden kunnen beïnvloeden en de maatregelen die desgevallend zijn genomen om dergelijke risico's zoveel mogelijk te beperken.

6.8 Gebruik van financiële instrumenten

De groep maakt op vandaag geen gebruik van 'hedgings' of andere financiële instrumenten. Voor de strategie van de groep met betrekking tot deze instrumenten wordt verwezen naar de betreffende toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

6.9 Inlichtingen over kapitaal en zeggenschapsstructuur

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt 70.000.000,00 EUR. Het is verdeeld in 1.267.745.224 aandelen. De aandelen zijn op naam of gedematerialiseerde aandelen. Elk aandeel geeft recht op één stem.

Aandeelhouder	Aantal stemrechten	%
Iep Invest nv	658.690.201	51,96
Joris Ide	126.901.297	10,01
Publiek	482.153.726	38,03
Totaal	1.267.745.224	100,00

Sinds september 2013 wordt de vennootschap gecontroleerd door Iep Invest en wordt de participatie Accentis door Iep Invest integraal geconsolideerd.

Accentis heeft uitvoering gegeven aan de Wet van 14 december 2005 houdende afschaffing van effecten aan toonder en heeft in maart 2016 de kennisgeving van overdracht van de voormalige aandelen aan toonder ingevoerd in de toepassing DCK van de Deposito- en Consignatiekas.

6.10 Belangenconflicten – Transacties met verbonden ondernemingen

Artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen schrijft een bijzondere procedure voor binnen de raad van bestuur, voor het geval een bestuurder een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een of meer beslissingen of verrichtingen die tot de bevoegdheid behoren van de raad van bestuur.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de gevallen waarin deze bijzondere belangenconflictprocedure in het verslagjaar werd toegepast. Over de toepassing ervan in vorige boekjaren werd gerapporteerd in de op die boekjaren betrekking hebbende jaarverslagen.

Tijdens het boekjaar 2016 werden de volgende belangenconflicten aan de raad van bestuur bekendgemaakt overeenkomstig artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen:

- 12 februari 2016: Belangenconflict in hoofde van de bestuurders Jacques de Bliet, Gerard Cok, Miedec bvba (vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq), Bimmor bvba (vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof) en Iep Invest nv (vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel), met betrekking tot punt 1 van de agenda betreffende de goedkeuring van vrijwaringsovereenkomsten.

De toepassing van artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen werd als volgt genotuleerd:

1.1 Vrijwaringsovereenkomst Accentis – Jacques de Bliet

- Melding van belangenconflict

Voorafgaand aan de behandeling van dit agendapunt heeft de heer de Bliet aan de andere bestuurders laten weten dat hij mogelijk een belangenconflict heeft bij dit agendapunt.

Het belangenconflict betreft het goedkeuren van het afsluiten van een vrijwaringsovereenkomst tussen Accentis en de heer Jacques de Bliet in zijn hoedanigheid van bestuurder van de vennootschap. In deze vrijwaringsovereenkomst wordt de bestuurder gevrijwaard tegen de financiële gevolgen en mogelijke aansprakelijkheden in verband met de uitoefening van het mandaat als bestuurder. Aangezien de heer de Bliet de functie van bestuurder uitoefent heeft deze bestuurder mogelijks een belang van vermogensrechtelijke aard dat strijdig is met het belang van de vennootschap. Hij zal met betrekking tot dit agendapunt niet deelnemen aan de vergadering. De raad stemt in met zijn verzoek.

De heer de Bliet bevestigt de commissaris van de vennootschap van dit belangenconflict te hebben ingelicht.

- Aard van de beslissing

De raad verwijst naar de notulen van de raad van bestuur van 28 oktober 2015 betreffende de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering. Deze verzekering werd niet hernieuwd, zij het, wegens niet verlenging door de maatschappij, om de prijs te drukken en wegens de uitsluiting side C. Deze aansprakelijkheidsverzekering blijkt niet meer afdoende en het wordt daarom noodzakelijk geacht om zich als vennootschap ten aanzien van de bestuurder contractueel te verbinden om, voor zover als wettelijk toegelaten, hem/haar te vrijwaren en schadeloos te stellen voor deze financiële gevolgen. Het vermogensrechtelijke gevolg voor de vennootschap bedraagt een maximale "exposure" van €5.000.000.

- Besluit

De raad van bestuur besluit zijn goedkeuring te geven met het afsluiten van deze vrijwaringsovereenkomst.

- Verantwoording van besluit

De raad meent dat deze beslissing in het belang is van de vennootschap en dat de voorwaarden marktconform zijn.

1.2 Vrijwaringsovereenkomst Accentis – Gerard Cok

- Melding van belangenconflict

Voorafgaand aan de behandeling van dit agendapunt heeft de heer Cok aan de andere bestuurders laten weten dat hij mogelijk een belangenconflict heeft bij dit agendapunt.

Het belangenconflict betreft het goedkeuren van het afsluiten van een vrijwaringsovereenkomst tussen Accentis en de heer Gerard Cok in zijn hoedanigheid van bestuurder van de vennootschap. In deze vrijwaringsovereenkomst wordt de bestuurder gevrijwaard tegen de financiële gevolgen en mogelijke aansprakelijkheden in verband met de uitoefening van het mandaat als bestuurder. Aangezien de heer Cok de functie van bestuurder uitoefent heeft deze bestuurder mogelijks een belang van vermogensrechtelijke aard dat strijdig is met het belang van de vennootschap. Hij zal met betrekking tot dit agendapunt niet deelnemen aan de vergadering. De raad stemt in met zijn verzoek.

De heer Cok bevestigt de commissaris van de vennootschap van dit belangenconflict te hebben ingelicht.

- Aard van de beslissing

De raad verwijst naar de notulen van de raad van bestuur van 28 oktober 2015 betreffende de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering. Deze verzekering werd niet hernieuwd, zij het, wegens niet verlenging door de maatschappij, om de prijs te drukken en wegens de uitsluiting side C. Deze aansprakelijkheidsverzekering blijkt niet meer afdoende en het wordt daarom noodzakelijk geacht om zich als vennootschap ten aanzien van de bestuurder contractueel te verbinden om, voor zover als wettelijk toegelaten, hem/haar te vrijwaren en schadeloos te stellen voor deze financiële gevolgen. Het vermogensrechtelijke gevolg voor de vennootschap bedraagt een maximale "exposure" van €5.000.000.

- Besluit

De raad van bestuur besluit zijn goedkeuring te geven met het afsluiten van deze vrijwaringsovereenkomst.

- Verantwoording van besluit

De raad meent dat deze beslissing in het belang is van de vennootschap en dat de voorwaarden marktconform zijn.

1.3 Vrijwaringsovereenkomst Accentis – Miedec bvba, vast vertegenwoordigd door Mevr. Mieke De Clercq

- Melding van belangenconflict

Voorafgaand aan de behandeling van dit agendapunt heeft mevrouw De Clercq aan de andere bestuurders laten weten dat zij mogelijk een belangenconflict heeft bij dit agendapunt.

Het belangenconflict betreft het goedkeuren van het afsluiten van een vrijwaringsovereenkomst tussen Accentis en Miedec bvba in haar hoedanigheid van bestuurder van de vennootschap. In deze vrijwaringsovereenkomst wordt de bestuurder gevrijwaard tegen de financiële gevolgen en mogelijke aansprakelijkheden in verband met de uitoefening van het mandaat als bestuurder. Aangezien Miedec bvba de functie van bestuurder uitoefent heeft deze bestuurder mogelijks een belang van vermogensrechtelijke aard dat strijdig is met het belang van de vennootschap. Zij zal met betrekking tot dit agendapunt niet deelnemen aan de vergadering. De raad stemt in met haar verzoek.

Mevrouw De Clercq bevestigt de commissaris van de vennootschap van dit belangenconflict te hebben ingelicht.

- Aard van de beslissing

De raad verwijst naar de notulen van de raad van bestuur van 28 oktober 2015 betreffende de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering. Deze verzekering werd niet hernieuwd, zij het, wegens niet verlenging door de maatschappij, om de prijs te drukken en wegens de uitsluiting side C. Deze aansprakelijkheidsverzekering blijkt niet meer afdoende en het wordt daarom noodzakelijk geacht om zich als vennootschap ten aanzien van de bestuurder contractueel te verbinden om, voor zover als wettelijk toegelaten, hem/haar te vrijwaren en schadeloos te stellen voor deze financiële gevolgen. Het vermogensrechtelijke gevolg voor de vennootschap bedraagt een maximale "exposure" van €5.000.000.

- Besluit

De raad van bestuur besluit zijn goedkeuring te geven met het afsluiten van deze vrijwaringsovereenkomst.

- Verantwoording van besluit

De raad meent dat deze beslissing in het belang is van de vennootschap en dat de voorwaarden marktconform zijn.

1.4 Vrijwaringsovereenkomst Accentis – Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Dhr. Bruno Holthof

- Melding van belangenconflict

Voorafgaand aan de behandeling van dit agendapunt heeft de heer Holthof aan de andere bestuurders laten weten dat hij mogelijk een belangenconflict heeft bij dit agendapunt.

Het belangenconflict betreft het goedkeuren van het afsluiten van een vrijwaringsovereenkomst tussen Accentis en Bimmor bvba in zijn hoedanigheid van bestuurder van de vennootschap. In deze vrijwaringsovereenkomst wordt de bestuurder gevrijwaard tegen de financiële gevolgen en mogelijke aansprakelijkheden in verband met de uitoefening van het mandaat als bestuurder. Aangezien Bimmor bvba de functie van bestuurder uitoefent heeft deze bestuurder mogelijks een belang van vermogensrechtelijke aard dat strijdig is met het belang van de vennootschap. Hij zal met betrekking tot dit agendapunt niet deelnemen aan de vergadering. De raad stemt in met zijn verzoek.

De heer Holthof bevestigt de commissaris van de vennootschap van dit belangenconflict te hebben ingelicht.

- Aard van de beslissing

De raad verwijst naar de notulen van de raad van bestuur van 28 oktober 2015 betreffende de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering. Deze verzekering werd niet hernieuwd, zij het, wegens niet verlenging door de maatschappij, om de prijs te drukken en wegens de uitsluiting side C. Deze aansprakelijkheidsverzekering blijkt niet meer afdoende en het wordt daarom noodzakelijk geacht om zich als vennootschap ten aanzien van de bestuurder contractueel te verbinden om, voor zover als wettelijk toegelaten, hem/haar te vrijwaren en schadeloos te stellen voor deze financiële gevolgen. Het vermogensrechtelijke gevolg voor de vennootschap bedraagt een maximale "exposure" van €5.000.000.

- Besluit

De raad van bestuur besluit zijn goedkeuring te geven met het afsluiten van deze vrijwaringsovereenkomst.

- Verantwoording van besluit

De raad meent dat deze beslissing in het belang is van de vennootschap en dat de voorwaarden marktconform zijn.

1.5 Vrijwaringsovereenkomst Accentis – Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Mevr. Gerda Gysel

- Melding van belangenconflict

Voorafgaand aan de behandeling van dit agendapunt heeft mevrouw Gysel aan de andere bestuurders laten weten dat zij mogelijk een belangenconflict heeft bij dit agendapunt.

Het belangenconflict betreft het goedkeuren van het afsluiten van een vrijwaringsovereenkomst tussen Accentis en Iep Invest nv in haar hoedanigheid van bestuurder van de vennootschap. In deze vrijwaringsovereenkomst wordt de bestuurder gevrijwaard tegen de financiële gevolgen en mogelijke aansprakelijkheden in verband met de uitoefening van het mandaat als bestuurder. Aangezien Iep Invest nv de functie van bestuurder uitoefent heeft deze bestuurder mogelijks een belang van vermogensrechtelijke aard dat strijdig is met het belang van de vennootschap. Zij zal met betrekking tot dit agendapunt niet deelnemen aan de vergadering. De raad stemt in met haar verzoek.

Mevrouw Gysel bevestigt de commissaris van de vennootschap van dit belangenconflict te hebben ingelicht.

- Aard van de beslissing

De raad verwijst naar de notulen van de raad van bestuur van 28 oktober 2015 betreffende de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering. Deze verzekering werd niet hernieuwd, zij het, wegens niet verlenging door de maatschappij, om de prijs te drukken en wegens de uitsluiting side C. Deze aansprakelijkheidsverzekering blijkt niet meer afdoende en het wordt daarom noodzakelijk geacht om zich als vennootschap ten aanzien van de bestuurder contractueel te verbinden om, voor zover als wettelijk toegelaten, hem/haar te vrijwaren en schadeloos te stellen voor deze financiële gevolgen. Het vermogensrechtelijke gevolg voor de vennootschap bedraagt een maximale "exposure" van €5.000.000.

- Besluit

De raad van bestuur besluit zijn goedkeuring te geven met het afsluiten van deze vrijwaringsovereenkomst.

- Verantwoording van besluit

De raad meent dat deze beslissing in het belang is van de vennootschap en dat de voorwaarden marktconform zijn."

Het beleid van de raad van bestuur betreffende transacties en andere contractuele banden tussen de vennootschap, met inbegrip van met haar verbonden vennootschappen, en haar bestuurders die

niet onder de wettelijke belangenconflictenregeling vallen, is uiteengezet in titel II van het Corporate Governance Charter. De toepassing van dit beleid houdt o.m. in dat de betrokken bestuurder niet deelneemt aan de beraadslaging en stemming met betrekking tot dergelijke transactie of contractuele relatie.

6.11 Wijzigingen in de raad van bestuur en het management

Er deden zich gedurende 2016 geen wijzigingen voor in de samenstelling van de raad van bestuur en het management.

6.12 Inkoop eigen aandelen

De vennootschap bezat eind 2016 geen eigen aandelen.

6.13 Markontwikkeling en vooruitblik

Accentis verwacht voor 2017 een totaal aan brutohuurinkomsten (inclusief investeringstoelages) van 13,09 mio EUR. De huurinkomsten werden geschat op basis van de situatie van de huurcontracten op 4 april 2017.

6.14 Dividendvoorstel

De raad van bestuur stelt voor om over het boekjaar 2016 geen dividend uit te keren.

6.15 Verklaring conform artikel 12 van het KB van 14-11-2007

In naam en voor rekening van Accentis nv, verklaren wij ondergetekenden, dat voor zover ons bekend

- de jaarrekeningen, opgesteld in overeenstemming met de toepasselijke standaarden, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Accentis nv en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van Accentis nv, van de positie van Accentis nv en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen en;
- dat de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de onderneming wordt geconfronteerd beschreven werden.

Antwerpen, 18 april 2017

Jacques de Blik

Gerard Cok

Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel

Miedec bvba, vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq

Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof

7 Risicobeheer

In wat volgt worden de belangrijkste risico's die de activiteiten, de financiële situatie en de verdere ontwikkeling van de groep zouden kunnen beïnvloeden besproken. De opsomming is echter niet exhaustief en de volgorde waarin de risico's worden besproken is geen indicatie van de waarschijnlijkheid waarmee ze zich kunnen voordoen, noch van hun omvang of belang.

7.1 Financiële risico's

7.1.1 Risico's inzake de continuïteit en liquiditeit

Accentis beschikt op verslagdatum over voldoende liquide middelen om in de komende 48 maanden te voldoen aan al zijn lopende financiële verplichtingen.

Voor de periode daarna beschikt Accentis met de inkomsten van zijn huidige huurcontracten en gelet op de huidige financieringsstructuur, over onvoldoende liquide middelen om al zijn lopende financiële verplichtingen te voldoen. Waarschijnlijk komt de continuïteit van de groep dan in het gedrang.

Met het oog op het bewerkstelligen van een structurele oplossing om de continuïteit van de groep te vrijwaren, ligt de uitdaging voor de komende 12 maanden in:

- Het behouden en verder verhogen van de bezettingsgraad zodat de huuropbrengsten minstens behouden blijven en, indien mogelijk, toenemen.
- Het verder stapsgewijs hervormen van de financieringsstructuur zodat de huuropbrengsten en de benodigde terugbetalingscapaciteit zich op een juiste manier verhouden.
- Een volledige of gedeeltelijke desinvestering van bepaalde sites, mits ze tegen een faire prijs kunnen worden verkocht.

Daarnaast kan de vennootschap genoodzaakt worden om gebouwen onder hun marktwaarde te verkopen als dit de liquiditeit ten goede komt. Een en ander kan resulteren in het boeken van waardeverminderingen en het operationeel resultaat onder druk zetten.

7.1.2 Risico's verbonden aan de financieringskosten

Op basis van de schuldenlast op 31 december 2016 is 58,2% van de totale schuld, of 41,12 mio EUR, op basis van een vaste rente gefinancierd. De rest van de schuld, 29,60 mio EUR, is tegen een variabele rente. Op basis van de schuldenlast en de Euribor-rentetarieven op 31 december 2016 wordt, bij afwezigheid van een risicodekking, de blootstelling aan het renterisico bij elke renteschommeling van 0,50% op 148k EUR per jaar geschat. De groep is tot dusver niet in gebreke geweest met betrekking tot zijn lopende kredieten.

7.1.3 Accentis is mogelijk niet in staat de noodzakelijke financiering te verkrijgen voor zijn toekomstige kapitaal- en herfinancieringsbehoeften

De vennootschap is mogelijk verplicht bijkomende financieringen aan te gaan voor haar toekomstige kapitaalbehoeften of om haar huidige schuldenlast te herfinancieren, door middel van openbare of private financiering, strategische relaties of andere overeenkomsten. Er is geen garantie dat deze relaties kunnen worden aangegaan of de financiering, indien nodig, verkrijgbaar zal zijn, of verkrijgbaar zal zijn tegen aantrekkelijke voorwaarden.

7.1.4 Risico's verbonden aan garanties verkregen van Iep Invest

Iep Invest staat garant voor een groot deel van de kredieten van de vennootschap. Als Iep Invest niet meer in staat zou zijn om deze garantie te geven voor de huidige kredieten bestaat het risico dat de kredietverschaffers hun voorwaarden voor de huidige kredieten zullen verstrengen.

7.1.5 Risico's verbonden aan de onderlinge afhankelijkheid van dochtervennootschappen

Een aantal van de dochtervennootschappen van Accentis zijn via intercompanyleningen met elkaar verbonden waardoor het risico bestaat dat het in gebreke blijven van een bepaalde dochtervennootschap negatieve financiële gevolgen kan hebben voor andere dochtervennootschappen.

7.1.6 Risico verbonden aan managementvergoedingen

De vennootschap factureert, indien van toepassing, managementvergoedingen aan haar dochtervennootschappen. De managementvergoedingen die door de vennootschap worden aangerekend aan de dochtervennootschappen, zijn bij deze laatste fiscaal aftrekbaar conform de voorwaarden van artikel 49 WIB 1992. Het is niet ongevoerd dat de fiscale administratie bijkomend onderzoek verricht naar de naleving van deze voorwaarden van aftrekbaarheid om vast te stellen of ze effectief werden nageleefd, meer bepaald wanneer het bedrag van de aanrekening schommelde.

7.1.7 Risico verbonden aan tax assets en hun beperking in de tijd

De effectieve waarde van 'deferred tax assets' zal in principe slechts bevestigd kunnen worden wanneer een belastingplichtige ze aanwendt, d.i. vanaf het ogenblik dat de belastingplichtige belastbare winst genereert. Tot dan kan de waarde van de 'deferred tax assets' slechts worden geraamd. De Slowaakse dochterondernemingen van Accentis hebben op 31 december 2016 5,89 mio EUR aan fiscaal overdraagbare verliezen of erkende positieve belastinglatenties van 1,10 mio EUR. Het gebruik van deze fiscaal overdraagbare verliezen is beperkt tot vier jaar. Het risico bestaat dat niet tijdig voldoende opportuniteiten bestaan om deze verliezen te recupereren.

7.1.8 Risico verbonden aan de onderlinge afhankelijkheid van de financieringscontracten

De vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten worden geannuleerd, herzien, opgezegd of tot een vervroegde terugbetalingsverplichting leiden, mocht zij in gebreke blijven om haar verbintenissen onder deze financieringscontracten na te komen. Bovendien bestaat het risico dat meerdere financieringscontracten worden opgezegd indien de vennootschap in gebreke blijft met betrekking tot één financieringscontract.

7.1.9 Risico verbonden aan de onderlinge afhankelijkheid van de groepsvennootschappen

De vennootschap en haar dochtervennootschappen zijn onderling sterk afhankelijk. De vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar dochtervennootschappen hun verbintenissen niet kunnen nakomen en omgekeerd. De risico's die zich in hoofde van de vennootschap voordoen stellen zich eveneens voor haar dochtervennootschappen. De onderlinge afhankelijkheid van de groepsvennootschappen versterkt de risico's.

7.1.10 Accentis is mogelijk niet in staat de eigendom te verwerven van de onroerende goederen uit zijn vastgoedportefeuille

Diverse onroerende goederen in de vastgoedportefeuille van de vennootschap zijn geen eigendom van de vennootschap. Ze worden gefinancierd via onroerende leasing. Indien de vennootschap niet in staat is om de noodzakelijke financiering te verkrijgen, bestaat de kans dat de vennootschap de aankoopopties op onroerende leasings niet kan uitoefenen om de eigendom te verwerven. De onmogelijkheid daartoe kan negatieve gevolgen hebben voor Accentis in omstandigheden waarin de eigendom belangrijk kan zijn, bijvoorbeeld in verband met fiscale of andere gunstmaatregelen die alleen gelden voor eigenaars of in geval van dreigend faillissement van de relevante financiële instellingen.

7.2 Risico's verbonden aan de activiteiten van de vennootschap

7.2.1 Risico's verbonden aan de huurinkomsten

Accentis is blootgesteld aan het risico van huurdering verbonden aan het vertrek van huurders op de vervaldag, bij de afloop van het huurcontract of ten gevolge van herlocalisering van de activiteiten van de huurder. Gelet op de huidige conjunctuur is het mogelijk dat – als er nieuwe huurders worden gevonden – de nieuwe huurcontracten lagere huurinkomsten genereren dan de lopende huurcontracten.

7.2.2 Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt in het algemeen

Het niveau van de huurprijzen en de waardering van de gebouwen die de vennootschap bezit, worden sterk beïnvloed door de vraag en het aanbod op de koop- en huurmarkt in de vastgoedsector. De belangrijkste risico's waaraan de vennootschap is blootgesteld betreffen het overaanbod op de vastgoedmarkt, de bezettingsgraad van haar gebouwen, de mogelijkheid om bij nieuwe huurcontracten of bij de verlenging van bestaande huurcontracten de huurprijzen en de waarde van de vastgoedportefeuille te handhaven en dus ook het risico op verlies bij een eventuele verkoop. Een vermindering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen met 1% zou leiden tot een waardevermindering van 1,32 mio EUR.

7.2.3 Risico's verbonden met de blootstelling aan het kredietrisico op handelsvorderingen

De vennootschap is blootgesteld aan het kredietrisico op handelsvorderingen. Indien een van de huidige of toekomstige belangrijke huurders van de vennootschap niet in staat is om zijn schulden aan de vennootschap te betalen, zou de vennootschap verliezen kunnen lijden. Om dit risico te beperken, heeft de vennootschap een procedure ingevoerd voor de follow-up van huurders met betalingsmoeilijkheden.

7.2.4 Risico van huurleegstand

De vennootschap heeft een leegstand ten belope van 3,4%. Om de huurleegstand duurzaam te beperken past de vennootschap een actief beheer toe van haar klantenportefeuille met het oog op een stabilisatie, en waar mogelijk een groei, van de bezettingsgraad van de gebouwen die deel uitmaken van haar vastgoedportefeuille.

7.2.5 Risico inzake btw

De activiteiten van de groep hebben in het verleden reeds aanleiding gegeven tot discussies met de btw-administratie. Inzake btw is altijd een marge van interpretatie gelet op de specifieke activiteiten. De scheidingslijn tussen niet van btw vrijgestelde contracten van terbeschikkingstelling enerzijds en (doorgaans) van btw vrijgestelde contracten van onroerende verhuur anderzijds is niet altijd even duidelijk. Ook is de bepaling van de exacte verhouding tussen btw-plichtige en niet-btw-plichtige activiteiten praktisch niet mogelijk wanneer de bedrijfsvoering van de vennootschappen van de groep in sommige gevallen een combinatie van beide activiteiten inhoudt.

7.2.6 Concentratierisico's verbonden aan de vennootschap

Vanuit de volgende oogpunten is Accentis' vastgoedportefeuille weinig gediversifieerd:

- Sectorieel: de vastgoedportefeuille van de vennootschap bestaat hoofdzakelijk uit industrieel vastgoed. Dit zijn vastgoedbeleggingen die gekenmerkt worden door hun geschiktheid voor lichte tot zware productieactiviteiten. Typerend voor dit soort vastgoed zijn langetermijnrelaties met huurders die meer belang hechten aan de strategische mogelijkheden van het vastgoed dan enkel de huurprijs.
- Commercieel: een belangrijk deel van de huurinkomsten van Accentis is momenteel afkomstig van een beperkt aantal huurders. Op 31 december 2016 vertegenwoordigen de 5 belangrijkste huurders 67,9% van de jaarlijkse huurinkomsten.
- Naast de sectoriële en commerciële concentratie bestaat een deel van de vastgoedportefeuille

uit zogenoemde single-tenant-gebouwen. Dit zijn gebouwen die volledig verhuurd zijn aan één huurder.

7.2.7 Risico verbonden met geschillen, rechtszaken en/of andere procedures

Op verslagdatum is de vennootschap betrokken bij verscheidene materiële geschillen, rechtszaken en/of andere procedures. Lopende procedures brengen intrinsiek altijd risico's met zich mee aangezien de verdediging in pro en contra nog wordt gevoerd. Op basis van een faire inschatting en de informatie die op verslagdatum beschikbaar is, werden hiervoor provisies aangelegd ten belope van 0,1 mio EUR. Het valt niet uit te sluiten dat geschillen in het nadeel van Accentis zullen worden beslist. Eventuele uitspraken in het nadeel van Accentis kunnen een wezenlijke impact hebben op de resultaten van de vennootschap indien de bovenvermelde voorzieningen ontoereikend zijn.

7.2.8 Risico van schadegevallen

De vennootschap is blootgesteld aan het risico van de financiële gevolgen van ernstige schadegevallen (brand, explosie, enz.) die zich in de gebouwen van haar vastgoedportefeuille kunnen voordoen. Om dit risico te beperken zijn de gebouwen voor de mogelijke materiële schade door diverse verzekeringen gedekt voor een totale waarde (nieuwbouwwaarde, zonder de grond) van ongeveer 145 mio EUR op 31 december 2016. Sommige elementen zijn echter van deze dekking uitgesloten en deze dekking is tot een bepaald bedrag beperkt.

7.2.9 Risico van onderbreking van de activiteiten van de huurder

Het risico bestaat dat Accentis in bepaalde gevallen de huurder moet vergoeden voor de onderbreking van zijn activiteiten als er kan aangetoond worden dat Accentis hiervoor de verantwoordelijkheid draagt. Om dit te vermijden voert Accentis een actief beleid om zijn gebouwen in goede staat te onderhouden via preventieve en corrigerende onderhoudswerken. De vennootschap is niet verzekerd tegen schade die huurders oplopen ten gevolge van de onderbreking van hun activiteiten.

7.2.10 Risico van waardevermindering van de gebouwen ten gevolge van slijtage

De vennootschap is blootgesteld aan het risico van waardevermindering van haar gebouwen als gevolg van slijtage door gebruik (door de huurders). Accentis staat erop zijn gebouwen in goede staat te onderhouden. Hiervoor heeft het een studie gemaakt van de uit te voeren preventieve en corrigerende onderhoudswerken en werkschema's ingevoerd.

7.2.11 Risico's verbonden aan de uitvoering van grote werken

Afhankelijk van de huursituatie van de gebouwen voert Accentis soms belangrijke renovatie- en investeringsprogramma's uit. Met het oog op de beheersing van de risico's verbonden aan de uitvoering van deze werken, past Accentis een technische en budgettaire follow-up en een gedetailleerde planning toe. Hoewel Accentis bij de onderhandeling van de contracten met de algemene aannemers de risico's verbonden aan de uitvoering van grote werken tracht te beperken (vertraging, overschrijding van het budget, organisatorische problemen, enz.), kunnen deze niet volledig worden uitgesloten.

7.2.12 Inflatierisico

De huurcontracten van de vennootschap bevatten indexeringsclausules op basis van de gezondheidsindex, zodat de huurprijzen samen met de inflatie evolueren. Het inflatierisico waaraan de vennootschap is blootgesteld betreft daarom vooral kosten die geïndexeerd zijn op een andere basis dan de gezondheidsindex (vb. op basis van de concurrentie of op basis van de materiaalkost) en waarvan het bedrag dus sneller kan evolueren dan dat van de huurprijzen. Het gaat onder meer om kosten verbonden aan renovatiewerken.

7.2.13 Deflatierisico

Bij deflatie van de huurindexen zullen de huurinkomsten van Accentis dalen. Naast een daling van de huurinkomsten bestaat er ook een risico op de daling van de waarde van de vastgoedportefeuille ten gevolge van deflatie. De Abex-index analyseert de kostprijs voor de constructie van gebouwen en is daarom een bepalende factor in de waardebepaling van de vastgoedportefeuille. Bij een deflatoire Abex-index bestaat het risico dat Accentis waardeverminderingen zal moeten boeken op zijn vastgoedportefeuille.

7.2.14 Risico van het in gebreke blijven van medecontractanten

Behalve het voormelde risico van het in gebreke blijven van de huurders, is de vennootschap blootgesteld aan het risico van het in gebreke blijven of het faillissement van andere medecontractanten: de verstrekkers van krediet en rentedekkingsinstrumenten, de aannemers van werken waarop zij een beroep doet, enz.

7.2.15 Risico verbonden aan de onteigening

Overeenkomstig de toepasselijke reglementen kan het vastgoed om reden van openbaar nut door de bevoegde overheid worden onteigend.

7.2.16 Risico's verbonden aan fusie-, splitsing-, of overnameverrichtingen

Een groot aantal gebouwen in Accentis' vastgoedportefeuille werd verworven in het kader van de overname van ondernemingen of van aandelen van vennootschappen. Hoewel de vennootschap bij dit soort transacties de gebruikelijke voorzorgen neemt, onder meer door de uitvoering van due-diligence-audits op de ingebrachte panden en de overgenomen of verworven bedrijven, is het niet uitgesloten dat bij deze transacties verborgen passiva op de vennootschap werden overgedragen.

7.2.17 Risico verbonden met waarborgen bij transacties gesteld door Accentis

Accentis heeft in het verleden desinvesteringen gedaan. Daarbij zijn onderdelen van zijn vastgoedportefeuille overgedragen aan derden. Bij deze transacties zijn de gebruikelijke waarborgen gegeven. Het is niet uitgesloten dat de vennootschap in de toekomst met betrekking tot deze waarborgen zou worden aangesproken.

7.2.18 Reglementaire risico's en milieurisico's

Hoewel de vennootschap toeziet op de naleving van de reglementen en in dit opzicht op alle nodige expertises een beroep doet, is zij aan het risico van niet-naleving van de reglementaire verplichtingen, onder meer milieuverplichtingen, en aan milieurisico's blootgesteld. De milieurisico's waaraan Accentis als eigenaar van vastgoed blootgesteld is, betreffen vooral risico's van bodemverontreiniging, risico's verbonden aan de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen, risico's verbonden aan de aanwezigheid van verboden producten zoals transformatoren die pcb's bevatten, koudegroepen die cfk's bevatten, enz. Mochten dergelijke milieurisico's aanwezig zijn, dan kan dit vrij aanzienlijke financiële gevolgen hebben voor Accentis (werkzaamheden voor bodemsanering, asbestverwijdering, enz.). Accentis is eveneens blootgesteld aan het risico van niet-uitreiking of van niet-verlenging van vergunningen.

7.2.19 Risico verbonden aan de evolutie van de reglementering

Veranderingen in de reglementering, onder meer op het gebied van fiscaliteit, milieu, stedenbouw, mobiliteitsbeleid en duurzame ontwikkeling, en nieuwe bepalingen verbonden aan de verhuur van vastgoed en aan de verlenging van vergunningen waaraan de vennootschap moet voldoen, kunnen haar rendement en de waarde van haar patrimonium beïnvloeden, gelet onder meer op de nieuwe verplichtingen die er voor de vennootschap uit kunnen voortvloeien.

7.2.20 Risico verbonden aan het personeelsverloop

Rekening houdend met haar relatief kleine team is de vennootschap, in geval van het vertrek van bepaalde personeelsleden in een sleutelfunctie, aan een zeker risico van desorganisatie blootgesteld. Het onverwachte vertrek van bepaalde personeelsleden zou nadelige gevolgen kunnen hebben voor de ontwikkeling van de vennootschap.

8 Geconsolideerde jaarrekening

8.1 Geconsolideerd totaalresultaat

in k EUR	Toelichting	31-12-2016	31-12-2015
Nettoresultaat			
Huuropbrengsten	1, 2	13.964	14.582
Investeringsstoelages	1, 2	-435	-523
Doorberekende kosten	3	6.567	5.682
Overige opbrengsten	4	145	112
Meerwaarde op verkoop vaste activa	8, 13	30	-
Totaal operationele opbrengsten		20.271	19.853
Doorberekende kosten	5	-6.567	-5.682
Kosten verbonden aan vastgoed	5	-2.316	-2.573
Overige operationele kosten	6, 7	-895	-1.639
<i>Recurrente operationele kosten</i>		-773	-1.140
<i>Niet-recurrente operationele kosten</i>		-122	-499
Minderwaarde op verkoop vaste activa	8, 13	-50	-
Totaal operationele kosten		-9.828	-9.894
EBITDA⁽¹⁾		10.443	9.959
Afschrijvingen		-5	-4
Voorzieningen	22	156	622
Waardeverminderingen	9	78	209
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	13	-2.191	-945
Totaal operationele niet-kaskosten		-1.961	-118
Bedrijfsresultaat (EBIT)		8.481	9.841
Financieringsopbrengsten	10	5	174
Financieringskosten	10	-3.044	-5.503
Overig financieel resultaat	10	-7	-7
Financieel resultaat		-3.046	-5.336
Resultaat voor belastingen		5.435	4.505
Belastingen	11	-1.753	-1.640
Nettoresultaat		3.682	2.865
<i>Aandeel van de groep</i>		3.682	2.865
<i>Aandeel van derden</i>		-	-
Aantal aandelen		1.267.745.224	1.267.745.224
Resultaat per aandeel – gewoon en verwaterd (EUR)	12	0,0029	0,0023
Andere elementen van het totaalresultaat		-	-
Totaalresultaat		3.682	2.865

(1) EBITDA: is onder IFRS geen gedefinieerd begrip. Accentis definieert het als het resultaat dat wordt verkregen door bij het bedrijfsresultaat de geboekte afschrijvingen, waardeverminderingen, voorzieningen en de variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio op te tellen en er eventuele terugnames van deze rubrieken af te trekken.

8.2 Geconsolideerd overzicht van de financiële positie

in k EUR	Toelichting	31-12-2016	31-12-2015
Vaste activa		131.535	134.504
Immateriële vaste activa		1	1
Vastgoedbeleggingen	1, 13	131.527	134.461
Materiële vaste activa		7	11
Langetermijnvorderingen	14	-	31
Actieve belastinglatenties	11	-	-
Vlottende activa		6.281	5.821
Handelsvorderingen	15	1.746	1.135
Overige vorderingen	16	2.023	2.031
Liquide middelen	17	2.512	2.655
Activa bestemd voor verkoop	1, 18	-	494
Totaal activa		137.816	140.819
Eigen vermogen van de groep		49.050	45.367
Kapitaal	19	24.345	24.345
Reserves		24.705	21.022
Omrekeningsverschillen		-	-
Langetermijnverplichtingen		79.674	86.636
Financiële schulden op lange termijn	20	49.276	52.834
Latente belastingverplichtingen	11	14.485	12.847
Overige schulden op lange termijn	21	15.639	20.525
Voorzieningen	22	274	430
Kortetermijnverplichtingen		9.092	8.816
Handelsschulden		1.688	1.267
Overige schulden op korte termijn	21	1.133	3.022
Belastingenschulden		375	250
Financiële schulden op korte termijn	20	5.896	4.277
Schulden betreffende activa bestemd voor de verkoop	20	-	-
Totaal passiva		137.816	140.819

8.3 Geconsolideerde kasstromen

in k EUR	Toelichting	31-12-2016	31-12-2015
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten			
<i>Resultaat voor belastingen</i>		5.435	4.505
<i>Niet-kaselementen</i>		-	-
Resultaat voor belastingen gecorrigeerd voor bovenstaande non-cash elementen		5.435	4.505
Interesten en kosten van schulden in resultatenrekening	10	3.039	5.336
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen		-229	-826
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	13	2.191	945
Meer/minderwaarde op realisatie vastgoedbeleggingen		20	-
Betaalde belastingen		-26	-119
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten voor wijzigingen in werkkapitaal		10.430	9.841
Wijzigingen in handelsvorderingen en overige vorderingen		-134	-1.738
Wijzigingen in handelsschulden en overige schulden		468	-1.404
Overige wijzigingen en wijzigingen in perimeter		-483	223
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		10.281	6.922
Investeringskasstroom			
Kasstroom uit desinvesteringen	13	1.682	17.676
Kasstroom uit investeringen	13	-464	-610
Investeringskasstroom		1.218	17.066
Financieringskasstroom			
Opgenomen leningen	20, 21	2.500	21.282
Terugbetalingen van leningen – kredietinstellingen	20	-4.438	-28.936
Terugbetalingen van leningen – overige	21	-6.665	-10.742
Uitgegeven leningen	14	-	-
Betaalde/Ontvangen interesten	10	-3.039	-3.912
Betaalde kosten van schulden	10	-	-1.424
Financieringskasstroom		-11.642	-23.732
Nettokasstroom			
		-143	256
Liquide middelen aan het begin van de periode		2.655	2.399
Liquide middelen aan het einde van de periode		2.512	2.655
Nettokasstroom		-143	256

8.4 Tabel van mutaties van het eigen vermogen

in k EUR	Kapitaal	Reserves	Omrakenings- verschillen	Eigen vermogen van de groep	Belangen van derden	Eigen vermogen
Op 31 december 2014	24.345	18.157	-	42.502	-	42.502
Resultaat van het boekjaar	-	2.865	-	2.865	-	2.865
Op 31 december 2015	24.345	21.022	-	45.367	-	45.367
Resultaat van het boekjaar	-	3.682	-	3.682	-	3.682
Op 31 december 2016	24.345	24.705	-	49.050	-	49.050

8.5 Consolidatieprincipes en waarderingsregels

8.5.1 Omgekeerde overname / verwerving vastgoed Iep Invest (voorheen Punch International)

Op 30 juni 2008 heeft Accentis alle aandelen overgenomen van Punch Property International nv ('PPI'), thans Accentis Property International nv ('API'), de vastgoedvennootschap van wat toen de Punch International-groep was. Daarnaast werden ook bindende overeenkomsten gesloten voor de verkoop en overname van vrijwel alle overige onroerende goederen van de Punch International-groep en enkele verbonden partijen. De aankoop werd initieel gefinancierd met een lening ten bedrage van 87 mio EUR verstrekt door Iep Invest (toen Punch International). Op 10 oktober 2008 werd door Accentis een kapitaalverhoging ten belope van 88 mio EUR uitgevoerd, middels conversie van zijn schuld aan Iep Invest (toen Punch International). Hierdoor werd Iep Invest (toen Punch International) de nieuwe referentieaandeelhouder van Accentis en had het de verplichting een openbaar bod uit te brengen op de resterende Accentis-aandelen. Het verplicht openbaar bod werd geopend op 9 december 2008 en afgesloten op 22 december 2008. Tot slot heeft Iep Invest (toen Punch International) na de afsluiting van dit openbaar bod en voor het einde van het boekjaar 2008 een kapitaalvermindering doorgevoerd waarbij circa 75% van de aandelen Accentis die het in portefeuille had werd uitgekeerd aan zijn aandeelhouders; vervolgens werd de resterende participatie van Iep Invest (toen Punch International) voor het einde van het boekjaar 2008 verkocht aan Xeikon nv (toen nog Punch Graphix nv).

Conform IFRS is de kapitaalverhoging van 10 oktober 2008 een 'omgekeerde overname' met als gevolg dat Accentis dient te worden beschouwd als overgenomen partij en PPI, thans APO, als overnemende partij. IFRS bepaalt dat de financiële informatie in dat geval dient te worden opgesteld vanuit het standpunt van PPI, thans API, en dat de vergelijkende cijfers overeenkomstig moeten worden aangepast. Het geheel van die informatie wordt dan gerapporteerd onder de noemer van de vennootschap Accentis nv. Tot slot dient nog te worden vermeld dat Accentis heeft besloten in de waarderingsregels de norm IAS 40 met betrekking tot vastgoedbeleggingen toe te passen. Dat impliceert dat het vastgoedportfolio in de balans wordt opgenomen aan reële waarde en dat wijzigingen in de reële waarde van het portfolio tussen twee periodes via het resultaat worden gerapporteerd.

In het commissarisverslag over de geconsolideerde jaarrekening op 31 december 2007 van Accentis nv werd een voorbehoud opgenomen voor wat betreft belangrijke gebreken in de administratieve organisatie en de interne controlestructuur m.b.t. het opvolgen en de waardering van de bestellingen in uitvoering, handelsvorderingen, provisies en ontvangen vooruitbetalingen binnen het segment constructie waarvan de impact niet kon worden gekwantificeerd. Tevens werd melding gemaakt dat de vennootschappen Simec nv en Simec Projects nv in vereffening werden gesteld op 14 maart 2008, wat betekent dat deze vennootschappen vanaf die datum moeten worden gedeconsolideerd. Dit voorbehoud is zonder voorwerp geworden wegens de omgekeerde overname op 10 oktober 2008. De vergelijkende cijfers van 31 december 2007 die werden opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Accentis nv van 31 december 2008 zijn niet

gelijk aan de geconsolideerde cijfers van 31 december 2007 zoals opgenomen in de gepubliceerde geconsolideerde jaarrekening van Accentis nv van 31 december 2007.

8.5.2 Grondslagen voor de opstelling

1. Grondslag voor de opstelling

De financiële informatie is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) en IFRIC-interpretaties opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB) die door de EU zijn goedgekeurd en binnen de EU van kracht zijn.

De term 'groep' verwijst naar Accentis nv en zijn dochterondernemingen.

De groep heeft voor de presentatie van de kasstroomtabel gekozen voor de indirecte methode.

De bedrijven van de groep voeren hun boekhouding in de valuta van en in overeenstemming met de wettelijke voorschriften van de landen waarin ze zijn opgericht en geregistreerd.

De geconsolideerde informatie is opgesteld in euro's, de functionele en presentatievaluta van de groep. Er zijn bepaalde aanpassingen aan de jaarrekening geboekt om de geconsolideerde jaarrekening te presenteren in overeenstemming met IFRS.

De reële waarde van de financiële activa en passiva zijn niet materieel verschillend van de nominale waarde tenzij anders vermeld.

De groep heeft gedurende het huidige boekjaar alle nieuwe en herziene Standaarden en Interpretaties, uitgevaardigd door het International Accounting Standards Board (IASB) en het International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) van de IASB, die relevant zijn voor zijn activiteiten en die van kracht zijn voor het boekjaar dat start op 1 januari 2016, toegepast. De groep heeft geen nieuwe IFRS-richtlijnen toegepast die nog niet van kracht zijn op 31 december 2016.

De volgende nieuwe en herziene Standaarden en Interpretaties, uitgevaardigd door het IASB en het IFRIC zijn van kracht voor het huidige boekjaar:

- Jaarlijks verbeteringsproces 2010 – 2012 (december 2013)
- Jaarlijks verbeteringsproces 2012 – 2014 (september 2014)
- IFRS 10 Geconsolideerde jaarrekening – Wijzigingen m.b.t. de uitzondering op de consolidatie van beleggingsentiteit (december 2014)
- IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten – Wijzigingen m.b.t. de verwerking van gezamenlijke overeenkomsten in de geconsolideerde jaarrekening (mei 2014)
- IFRS 12 Informatieverschaffing over investeringen in andere entiteiten – Wijzigingen m.b.t. de uitzondering op de consolidatie van beleggingsentiteit (december 2014)
- IAS 1 Presentatie van de jaarrekening – Aanpassing van de vereisten voor de presentatie en verstrekking van de (aanvullende) vergelijkende informatie (december 2014)
- IAS 16 Materiële vaste activa – Wijzigingen m.b.t. verduidelijken van aanvaardbare afschrijvingsmethoden (mei 2014)
- IAS 16 Materiële vaste activa – Wijzigingen om het toepassingsgebied van IAS 16 uit te breiden tot dragende planten (juni 2014)
- IAS 19 Personeelsbeloningen – wijzigingen gerelateerd aan werknemersbijdragen in het kader van Toegezegd pensioenregelingen (november 2013)
- IAS 27 Enkelvoudige financiële staten – Wijzigingen herstel van de equity-methode als een boekhoudkundige optie voor investeringen in dochterondernemingen, joint ventures en geassocieerde deelnemingen in de enkelvoudige jaarrekening van een entiteit (augustus 2014)
- IAS 28 Investeringen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures – Wijzigingen m.b.t. de uitzondering op de consolidatie van beleggingsentiteit (december 2014)
- IAS 38 Immateriële activa – Wijzigingen m.b.t. verduidelijken van aanvaardbare afschrijvingsmethoden (mei 2014)
- IAS 41 Landbouw – Wijzigingen om het toepassingsgebied van IAS 16 uit te breiden tot dragende planten (juni 2014)

Hun toepassing heeft niet geleid tot belangrijke wijzigingen in de grondslagen voor financiële verslaggeving van de groep.

De groep heeft ervoor gekozen om de volgende nieuwe Standaarden, Interpretaties en Wijzigingen die nog niet verplicht waren voor 31 december 2016, niet vroegtijdig toe te passen:

- IFRS 2 Jaarlijks verbeteringsproces 2014 – 2016 (december 2016)*
- IFRS 4 Verzekeringscontracten: wijzigingen m.b.t. de interactie van IFRS 4 en IFRS 9 (september 2016)*
- IFRS 7 Financiële instrumenten: informatieverschaffing (wijzigingen december 2011) – Uitstel van ingangsdatum van IFRS 9 en wijzigingen van gerelateerde informatieverschaffing
- IFRS 7 Financiële instrumenten: informatieverschaffing (wijzigingen november 2013) – Bijkomende informatieverschaffing m.b.t. hedge accounting naar aanleiding van de introductie van de hedge accounting in IFRS 9
- IFRS 9 Financiële instrumenten: presentatie en waarderingsgrondslagen (uitgevaardigd in november 2009, en latere aanpassingen)
- IFRS 10 Geconsolideerde jaarrekening – Wijzigingen m.b.t. de verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en de deelneming of joint venture (september 2014)*
- IFRS 14 Regulatory deferral accounts (januari 2014)**
- IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (mei 2014 en latere aanpassingen)
- IFRS 16 Leases (januari 2016)*
- IAS 7 Statement of cash flows: aanpassing aan de vereisten voor de presentatie en verstrekking van de (aanvullende) vergelijkende informatie (januari 2016)*
- IAS 12 Winstbelastingen: wijzigingen m.b.t. de waardering van uitgestelde belastingvorderingen voor niet-gerealiseerde verliezen (januari 2016)*
- IAS 28 Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures – Wijzigingen m.b.t. de verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en de deelneming of joint venture (september 2014)*
- IAS 39 Financiële instrumenten: Opname en waardering – Wijziging m.b.t. hedge accounting bij toepassing van IFRS 9 (november 2013)
- IAS 40 Vastgoedbeleggingen: wijzigingen m.b.t. het uitklaren van overboekingen van en naar vastgoedbeleggingen (december 2016)*
- IFRIC 22 Transactie in vreemde valuta en voorafbetalingen (december 2016)*

* Nog niet onderschreven door de EU op 31 december 2016.

** De EC heeft beslist het goedkeuringsproces m.b.t. deze tijdelijke standaard niet te lanceren en te wachten op de finale standaard.

De bovenvermelde nieuwe en herziene Standaarden en Interpretaties, die niet in deze jaarrekening toegepast werden, zullen vermoedelijk een minimale impact hebben op de volgende boekjaren.

Geen materiële impact wordt verwacht van de toepassing van de andere nieuwe en herziene Standaarden en Interpretaties op de volgende boekjaren.

Bij het opstellen van de jaarrekening van de groep moet het management oordelen vormen en schattingen en veronderstellingen maken die een invloed hebben op de toepassing van de waarderingsregels en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen en van de baten en de lasten. De schattingen en daaraan ten grondslag liggende veronderstellingen zijn gebaseerd op ervaringen uit het verleden en diverse andere factoren die als redelijk worden beschouwd op basis van de geldende omstandigheden. De resultaten van deze schattingen vormen de basis voor de boekwaarde van activa en verplichtingen die niet op eenvoudige wijze uit andere bronnen blijken. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend geëvalueerd. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien, indien de herziening alleen voor die periode gevolgen heeft. Herziening in de verslagperiode en toekomstige perioden vindt plaats indien de herziening ook gevolgen heeft voor toekomstige perioden.

Voor de toepassing van IAS 36 'Bijzondere waardevermindering van activa' moet het management schattingen maken van de inputparameters van waarderingsmodellen voor prognoses van kasstromen en winstmarges. Het management baseert deze schattingen zowel op ervaringen uit het verleden als op verwachte marktontwikkelingen. Het management moet eveneens

veronderstellingen maken over de waardering van vorderingen, van actieve belastinglatenties met het oog op toekomstige belastbare inkomsten en van garantievoorzieningen. Voor elk van deze aspecten houdt het management rekening met de ervaringen uit het verleden aangevuld met actuele informatie over, onder meer, productportfolio en –prestaties en blootstelling aan kredietrisico.

De boekhoudkundige verwerkingsprincipes zijn consistent toegepast tijdens de gehele relevante periode. Hieronder wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving.

Het jaarverslag werd opgesteld door de raad van bestuur op 18 april 2017 en wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering die gepland is op 23 mei 2017.

2. Dochterondernemingen

De geconsolideerde jaarrekening omvat alle dochterondernemingen waarover de Accentis-groep zeggenschap (exclusief of gezamenlijk) heeft. Zeggenschap is de macht hebben over de entiteit, de rechten hebben op de variabele inkomsten uit hoofde van de betrokkenheid bij de entiteit en over de mogelijkheid beschikken de macht over de entiteit te gebruiken om de hoogte van de variabele inkomsten te beïnvloeden.

Dochterondernemingen worden volledig geconsolideerd vanaf de datum waarop de Accentis-groep zeggenschap verkrijgt. Ze worden gedeconsolideerd vanaf de datum waarop de Accentis-groep geen zeggenschap meer uitoefent.

De grondslagen voor financiële verslaggeving van dochterondernemingen werden aangepast waar nodig teneinde een uniforme toepassing van grondslagen voor financiële verslaggeving te waarborgen.

Saldi en transacties, baten en lasten binnen de Accentis-groep worden volledig geëlimineerd. Niet-gerealiseerde verliezen worden ook geëlimineerd tenzij de transactie de evidentie verschaft van een bijzondere waardevermindering op het getransfereerde goed.

De overnamemethode wordt gebruikt om de bedrijfscombinatie te verwerken. De kostprijs van een bedrijfscombinatie wordt gewaardeerd als het totaal van de reële waarde op datum van de ruil, van afgestane activa, uitgegeven eigenvermogensinstrumenten, aangegane of overgenomen verplichtingen plus enige rechtstreeks aan de bedrijfscombinatie toerekenbare kosten.

Identificeerbare verworven activa, overgenomen verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen die deel uitmaken van een bedrijfscombinatie worden initieel gewaardeerd aan hun reële waarde op de overnamedatum, dit ongeacht het bestaan van enig minderheidsbelang. Het verschil tussen de kostprijs van de bedrijfscombinatie en het belang van de Accentis-groep in de netto reële waarde van het identificeerbaar nettoactief wordt opgenomen als goodwill. Als de kostprijs van de bedrijfscombinatie minder bedraagt dan het belang van de Accentis-groep in de netto reële waarde van het identificeerbaar nettoactief van de gekochte dochteronderneming, dient het verschil na herbeoordeling onmiddellijk opgenomen te worden in de winst-en-verliesrekening.

Minderheidsbelangen in de nettoactiva van de geconsolideerde dochterondernemingen worden in het eigen vermogen opgenomen afzonderlijk van het eigen vermogen van de moedermaatschappij. De minderheidsbelangen bestaan uit het bedrag van die belangen op de overnamedatum van de bedrijfscombinatie (zie hoger) en het aandeel van de minderheid in de wijzigingen in het eigen vermogen sinds de datum van de bedrijfscombinatie.

3. Omrekening van vreemde valuta

De individuele jaarrekeningen van elk groepslid worden gepresenteerd in de munteenheid van de primaire economische omgeving waarin de entiteit actief is (functionele valuta). Voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening, worden de resultaten en de financiële positie van elke entiteit uitgedrukt in euro, met name de functionele valuta van de moederonderneming, en de valuta voor het presenteren van de geconsolideerde jaarrekening.

3.1 Transacties in vreemde valuta

Transacties in vreemde valuta worden geboekt tegen de wisselkoers die geldt op transactiedatum. Monetaire activa en passiva in vreemde valuta worden omgerekend op de balansdatum waarbij de slotkoers van die dag wordt gebruikt. Winsten en verliezen die voortvloeien uit transacties in vreemde valuta en uit de omzetting van monetaire activa en passiva in vreemde valuta, worden opgenomen in de geconsolideerde resultatenrekening onder bedrijfsresultaat of financieel resultaat, afhankelijk van de aard van de transacties. Niet-monetaire activa en passiva worden omgezet tegen de wisselkoers geldig op de transactiedatum.

3.2 Jaarrekeningen van buitenlandse entiteiten

Activa en passiva van buitenlandse entiteiten worden omgerekend naar euro op de balansdatum van de buitenlandse entiteiten waarbij de slotkoers van die dag wordt gebruikt. De resultatenrekeningen van de buitenlandse entiteiten worden omgezet naar euro aan de gemiddelde jaarcoersen van het boekjaar. De componenten van het eigen vermogen van buitenlandse entiteiten worden tegen de historische koers omgerekend. Als gevolg van het verschil tussen de historische koers en de slotkoers op balansdatum ontstaan omrekeningsverschillen die rechtstreeks worden opgenomen in het eigen vermogen onder de rubriek omrekeningsverschillen.

4. Immateriële vaste activa

4.1 Octrooien en licenties

Kosten voor verworven octrooien worden geactiveerd tegen kostprijs, verminderd met de gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen en afgeschreven volgens de lineaire methode. De gebruikslicenties voor software worden geactiveerd en afgeschreven over drie jaar volgens de lineaire methode.

4.2 Overige immateriële vaste activa

Overige immateriële vaste activa verworven door de Accentis-groep, worden gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Dergelijke kosten worden momenteel volgens de lineaire methode afgeschreven over hun verwachte levensduur die beperkt is tot vijf jaar.

5. Goodwill

Goodwill is het positieve verschil tussen de aankoopprijs en het aandeel van de Accentis-groep in de reële waarde van de verworven identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen van de dochteronderneming of geassocieerde onderneming op het moment van de verwerving. Goodwill wordt initieel opgenomen als een actief gewaardeerd tegen kostprijs en wordt vervolgens gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met eventuele geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen. De kasstroomgenererende entiteit waaraan goodwill is toegerekend wordt jaarlijks op een bijzondere waardevermindering getoetst, en telkens wanneer er een aanwijzing bestaat dat de entiteit mogelijk een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan, door de boekwaarde van de entiteit te vergelijken met haar realiseerbare waarde. Indien de realiseerbare waarde van de entiteit lager is dan de boekwaarde, zal het bijzonder waardeverminderingverlies eerst worden toegerekend aan de boekwaarde van de aan de entiteit toegerekende goodwill en vervolgens aan de andere activa van de entiteit naar rato van de boekwaarde van elk actief in de entiteit. Een bijzonder waardeverminderingverlies dat voor goodwill is opgenomen, kan in een latere periode niet worden teruggeboekt. Bij de verkoop van een dochteronderneming of een joint venture, wordt de toegerekende goodwill opgenomen bij de bepaling van de winst of verlies bij verkoop. In geval het belang van de Accentis-groep in de netto reële waarde van de identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen de kostprijs van de bedrijfscombinatie overschrijdt, wordt het overblijvend surplus na herbeoordeling onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

6. Vastgoedbeleggingen

6.1. Waarderingsmethode

De vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd op basis van het reëlewaardemodel ('fair value'). Ze vertegenwoordigen de onroerende goederen (terreinen en/of gebouwen) van de Accentis-groep bestemd om huurgelden te ontvangen eerder dan ze zelf te gebruiken of te verkopen.

Een externe onafhankelijke waarderingsdeskundige met erkende beroepskwalificaties die beschikt over recente ervaring met de locatie en categorie van de te waarden vastgoedbelegging bepaalt de reële waarde van de portefeuille minstens eenmaal per jaar. Eind 2016 werkt Accentis voor de waardering van zijn portefeuille met drie onafhankelijke deskundigen, die elk instaan voor het vastgoed in een welbepaalde regio: Ing. Frantisek Orsag waardeert het vastgoed aangehouden in Slowakije, HKP Value waardeert het vastgoed aangehouden in Duitsland en Group Hugo Ceusters waardeert alle overige sites van Accentis aangehouden in België, Frankrijk en Nederland.

De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde, dit is, conform de definitie van reële waarde volgens IFRS 13, de geschatte prijs waartegen een regelmatige transactie om een actief te verkopen of een verplichting over te dragen zou plaatsvinden tussen marktdeelnemers op de waarderingsdatum in de huidige marktomstandigheden (dat wil zeggen een prijs op de verkoopmarkt op de waarderingsdatum vanuit het perspectief van een marktdeelnemer die het actief bezit of de verplichting verschuldigd is).

6.2. Verantwoording van toegepaste waarderingsmethode

De schattingen worden uitgevoerd in overeenstemming met de richtlijnen van IFRS 13, zijnde waardering aan fair value of reële waarde. De toegepaste methode bestaat erin om de marktwaarde van een gebouw te bepalen door de kapitalisatie van huurinkomsten, waarbij de lopende huurinkomsten gekapitaliseerd worden aan een marktconform rendement. Vervolgens wordt de resulterende kapitaalswaarde gecorrigeerd voor leegstand op datum van taxatie, contractueel bepaalde huurreducties, niet-recupereerbare kosten en onder- of oververhuringen t.o.v. de markthuur, leidend tot de zogenaamde investeringswaarde. Ten slotte wordt de investeringswaarde verminderd met de gemiddelde registratierechten om tot de reële waarde van het pand te komen.

6.3. Schattingsonzekerheden

Bij het bepalen van de waardering van de vastgoedbeleggingen en activa voor verkoop worden er veronderstellingen gemaakt die resulteren in belangrijke schattingsonzekerheden aan het eind van een verslagperiode en die dus een wezenlijk risico in zich dragen van een materiële aanpassing van de boekwaarde van de vastgoedbeleggingen en de activa aangehouden voor verkoop. Om die reden laat de raad van bestuur van Accentis zich bijstaan door zijn verschillende vastgoedschatters. Een samenvatting van hun verslagen is opgenomen in dit jaarverslag. De belangrijkste bronnen van veronderstellingen en schattingsonzekerheden worden hieronder samengevat. Echter, voor een vollediger overzicht verwijzen we naar de risicofactoren zoals opgenomen in het jaarverslag:

- De evolutie van de staat van de gebouwen en de noodzaak tot structureel onderhoud. Zonder verdere vermelding is het uitgangspunt dat bodem en/of grondwater niet verontreinigd zijn door schadelijke stoffen.
- De algemene toestand van de constructies met vermelding van de eventuele zichtbare schade en tekortkomingen. Zonder verdere vermelding is het uitgangspunt dat geen problemen bestaan van stabiliteit en/of gebruik van schadelijke en gevaarlijke materialen.
- Behoudens andere bepalingen is het uitgangspunt dat de eigenaar/gebruiker over alle nodige vergunningen beschikt (bouw, milieu, socio-economisch, ...).
- De geschatte huurinkomsten bovenop de contractuele huurinkomsten en de evolutie ervan samen met de verwachte evolutie van de leegstand van de gebouwen.
- Eventuele afwaardering bij versnelde verkoop in het kader van huidige of toekomstige liquiditeitsspanningen.

7. Materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden opgenomen tegen aankoopprijs of productiekosten min geaccumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen. Indien activa worden overgenomen middels toepassing van IFRS 3 Bedrijfscombinaties worden ze gewaardeerd tegen de reële waarde op de overnamedatum. Kosten voor de reparatie van materiële vaste activa worden gewoonlijk ten laste gebracht van het resultaat op het ogenblik dat die kosten gemaakt worden. Ze worden echter geactiveerd als ze de toekomstige economische voordelen, die naar verwachting zullen voortvloeien uit het materieel vast actief, verhogen. Materiële vaste activa worden lineair afgeschreven over de geschatte gebruiksduur van het actief. Terreinen worden niet afgeschreven. Activa in aanbouw worden opgenomen tegen kostprijs. De kostprijs omvat kosten van materiële vaste activa en andere directe kosten, inclusief de verbonden financiële kosten. Activa in aanbouw worden pas afgeschreven op het ogenblik dat de desbetreffende activa beschikbaar zijn voor hun beoogde gebruik.

De geschatte gebruiksduur van de diverse categorieën van geïdentificeerde activa is hieronder weergegeven:

Kantoormachines & meubilair	5 jaar
Computeruitrusting	3 jaar
Voertuigen	5 jaar

De afschrijving wordt lineair berekend, te beginnen vanaf de maand waarin het desbetreffende actief werd aangekocht. Indien de boekwaarde van een actief zijn geschatte realiseerbare waarde overschrijft, wordt het actief onmiddellijk afgeschreven tot zijn realiseerbare waarde.

8. Leasing

Een leaseovereenkomst wordt ingedeeld als een financiële leasing indien ze nagenoeg alle aan de eigendom verbonden risico's en voordelen overdraagt aan de lessee. Alle andere vormen van leasings worden beschouwd als operationele leasings.

8.1 Accentis als lessee in financiële leasings

Bij de aanvang van de leaseperiode worden financiële leasings als activa en verplichtingen in de balans opgenomen aan de reële waarde van het geleasede actief, of indien lager, tegen de actuele waarde van de minimale leasebetalingen. De minimale leasebetalingen worden deels als financieringskosten en deels als aflossing van de uitstaande verplichting opgenomen op een dusdanige wijze dat dit resulteert in een constante periodieke rente over het resterende saldo van de verplichting. De financiële lasten worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gelegd. Voorwaardelijke leasebetalingen worden als lasten verwerkt in de periodes waarin ze zijn uitgevoerd. Met uitzondering van vastgoedbeleggingen die gewaardeerd worden aan reële waarde, wordt het af te schrijven bedrag van een geleasede actief systematisch aan elke verslagperiode toegerekend tijdens de periode van het verwachte gebruik, op een basis die consistent is met de afschrijvingsgrondslagen die de lessee toepast voor af te schrijven activa in eigendom. Indien het redelijk zeker is dat de lessee aan het einde van de leaseperiode de eigendom zal verkrijgen, is de periode van het verwachte gebruik, de gebruiksduur van het actief. In het andere geval wordt het actief afgeschreven over de leaseperiode of over de gebruiksduur indien deze laatste korter is.

8.2 Accentis als lessee in operationele leasings

Leasebetalingen op grond van operationele leasings worden op tijdevenredige basis als last opgenomen gedurende de leaseperiode, tenzij een andere systematische wijze van toerekening meer representatief is voor het tijds patroon van de voordelen die de gebruiker geniet. (Te) ontvangen voordelen als prikkel om een operationele leaseovereenkomst af te sluiten, worden ook op tijdevenredige basis gespreid over de leaseperiode.

8.3 Accentis als lessor in operationele leasings

Leasebetalingen op grond van operationele leasings worden op tijdevenredige basis als opbrengst opgenomen gedurende de leaseperiode, tenzij een andere systematische wijze van toerekening meer representatief is voor het tijds patroon waarin het gebruiksvoordeel dat het geleasede actief oplevert vermindert. Verstekte voordelen als prikkel om een operationele leaseovereenkomst af te sluiten, worden ook op tijdevenredige basis gespreid over de leaseperiode.

9. Bijzondere waardeverminderingen immateriële en materiële vaste activa

Voor de materiële en immateriële vaste activa van de groep wordt in overeenstemming met IAS 36 op elke balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat een actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig is. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, dient de realiseerbare waarde van het actief te worden geschat. De realiseerbare waarde van een actief of een kasstroomgenererende entiteit is de hoogste waarde van (i) de reële waarde na aftrek van de verkoopkosten en (ii) zijn bedrijfswaarde. Om de bedrijfswaarde te bepalen worden de geschatte toekomstige geldstromen verminderd tot hun contante waarde met behulp van een disconteringsvoet (voor belastingen) die de huidige marktbeoordelingen van de tijdswaarde van geld en de aan het actief verbonden specifieke risico's weerspiegelt. Een bijzondere waardevermindering wordt opgenomen indien de boekwaarde van een actief, of de kasstroomgenererende entiteit waartoe het actief behoort, hoger is dan de realiseerbare waarde. Bijzondere waardeverminderingen worden direct opgenomen in de winst-en-verliesrekening. Wanneer een bijzondere waardevermindering later wordt teruggeboekt, wordt de boekwaarde van

het actief verhoogd tot de herziene schatting van zijn realiseerbare waarde, maar zodanig dat de verhoogde boekwaarde niet hoger is dan de boekwaarde die zou zijn bepaald als in de voorgaande jaren geen bijzondere waardevermindering voor het actief was opgenomen. Een terugboeking van een waardevermindering wordt direct opgenomen in winst of verlies.

10. Financiële instrumenten

10.1 Handelsvorderingen

Handelsvorderingen worden initieel geboekt tegen reële waarde, en worden vervolgens gewaardeerd aan de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve rentemethode. Passende bijzondere waardeverminderingverliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening voor geschatte niet-realiseerbare bedragen indien er objectieve aanwijzingen zijn dat er een bijzonder waardeverminderingverlies is opgetreden. Het verliesbedrag wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de contante waarde van toekomstige geschatte kasstromen, contant gemaakt tegen de oorspronkelijk effectieve rentevoet bij de eerste opname.

10.2 Geldmiddelen en kasequivalenten

Geldmiddelen en kasequivalenten omvatten contanten, direct opvraagbare deposito's en andere kortlopende, uiterst liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen waarvan het bedrag gekend is en die geen materieel risico van waardevermindering in zich dragen. Deze worden gewaardeerd tegen contante waarde.

10.3 Financiële verplichtingen en eigenvermogensinstrumenten

Financiële verplichtingen en eigenvermogensinstrumenten uitgegeven door de Accentis-groep worden geclassificeerd op basis van de economische realiteit van de contractuele afspraken en de definities van een financiële verplichting en een eigenvermogensinstrument. Een eigenvermogensinstrument is elk contract dat het overblijvende belang omvat in de activa van de Accentis-groep, na aftrek van alle verplichtingen. De grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot specifieke financiële verplichtingen en eigenvermogensinstrumenten worden hieronder beschreven.

10.4 Leningen

Interestdragende leningen en kredietoverschrijdingen worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde en worden vervolgens gewaardeerd volgens de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve rentemethode. Elk verschil tussen de ontvangsten (na transactiekosten) en de vereffening of aflossing van een lening wordt opgenomen over de leningstermijn en dit in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot financieringskosten, die toegepast worden door de Accentis-groep (zie hierboven).

10.5 Handelsschulden

Handelsschulden worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde en worden vervolgens gewaardeerd volgens de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve rentemethode.

10.6 Eigenvermogensinstrumenten

Eigenvermogensinstrumenten uitgegeven door de onderneming, worden opgenomen voor het bedrag van de ontvangen sommen (na aftrek van direct toewijsbare uitgiftekosten). Alle kosten die niet direct aan een uitgifte toewijsbaar zijn, worden via de resultatenrekening in kost genomen.

10.7 Derivaten

De Accentis-groep heeft geen gebruik gemaakt van derivaten. Accentis verbiedt bovendien het gebruik van dergelijke instrumenten voor speculatieve doeleinden.

11. Voorzieningen

Voorzieningen worden opgenomen op de balans wanneer de Accentis-groep een bestaande (in rechte afdwingbare of feitelijke) verplichting heeft ten gevolge van een gebeurtenis in het verleden en het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen vereist zal zijn om de verplichting af te wikkelen en het bedrag van de verplichting op betrouwbare wijze kan worden geschat. Het bedrag opgenomen als voorziening is de beste schatting op

balansdatum van de uitgave nodig om aan de bestaande verplichting te voldoen, eventueel verdisconteerd indien de tijdswaarde van het geld relevant is. De toename van de voorzieningen die het resultaat zijn van het voortschrijden in de tijd, wordt opgenomen onder de financiële kosten. Voorzieningen voor bodemsanering worden aangelegd indien een verplichting tot sanering wordt opgelegd. Een voorziening voor verlieslatende contracten wordt aangelegd voor overeenkomsten waarbij de onvermijdelijke kosten die nodig zijn om de verplichtingen uit hoofde van het contract na te komen, hoger liggen dan de economische voordelen die naar verwachting uit het contract kunnen worden ontvangen.

12. Huuropbrengsten

Huuropbrengsten uit vastgoedbeleggingen verhuurd via een huurovereenkomst worden opgenomen in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening op lineaire basis over de duur van de huur. Commerciële tegemoetkomingen toegekend bij de huur worden opgenomen als een integraal deel van de totale huuropbrengsten. Tijdelijke investeringstoelages worden voor de duur van de huurovereenkomst pro rata verrekend met de huuropbrengsten. Huuropbrengsten worden opgenomen vanaf de aanvang van de huurovereenkomst.

13. Doorberekende kosten en kosten verbonden aan vastgoed

Door te berekenen huurlasten met betrekking tot afgesloten servicecontracten en operationele kosten verbonden aan vastgoed worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening wanneer ze gemaakt worden.

14. Financieringskosten

Financieringskosten worden ten laste van het resultaat genomen in de mate dat ze betrekking hebben op de boekhoudkundige periode.

15. Winstbelastingen

Belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten courante en uitgestelde belastingen. De belastingen worden geboekt in de resultaatrekening tenzij ze betrekking hebben op elementen die onmiddellijk in het eigen vermogen worden geboekt. In dat geval worden de belastingen rechtstreeks ten laste van het eigen vermogen genomen. Courante belastingen omvatten de verwachte belastingschuld op het belastbaar inkomen van het jaar en aanpassingen aan de belastingschulden van vorige jaren. Voor de berekening van de winstbelastingen worden de op het ogenblik van afsluiting van kracht zijnde belastingtarieven (of belastingtarieven waarvan het wetgevingsproces materieel is afgesloten) gebruikt.

Uitgestelde belastingen worden geboekt op basis van de 'liability-methode', voor alle tijdelijke verschillen tussen belastbare basis en boekwaarde voor financiële rapporteringsdoeleinden en dit zowel voor activa als passiva. In het algemeen worden uitgestelde belastingverplichtingen opgenomen voor alle belastbare tijdelijke verschillen en uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen in de mate dat belastbare winsten voorhanden zullen zijn om aftrekbare tijdelijke verschillen tegen af te zetten. Dergelijke vorderingen en verplichtingen worden niet opgenomen indien de tijdelijke verschillen voortvloeien uit de eerste opname van goodwill of uit de eerste opname (andere dan in een bedrijfscombinatie) van andere activa of verplichtingen in een transactie die geen enkel effect heeft op de winst voor belasting, noch op de fiscale winst. Uitgestelde belastingverplichtingen worden opgenomen voor alle belastbare tijdelijke verschillen die verband houden met investeringen in dochterondernemingen, filialen, geassocieerde ondernemingen en belangen in joint ventures, tenzij de Accentis-groep het tijdstip kan bepalen waarop het tijdelijk verschil wordt afgewikkeld en het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de nabije toekomst niet zal worden afgewikkeld.

De boekwaarde van een uitgestelde belastingvordering dient te worden beoordeeld op elke balansdatum. De Accentis-groep verlaagt de boekwaarde van een uitgestelde belastingvordering in zoverre het niet langer waarschijnlijk is dat voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn om het mogelijk te maken het voordeel van die uitgestelde belastingvordering geheel of gedeeltelijk aan te wenden. Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen de belastingtarieven die naar verwachting van toepassing zullen zijn op de periode waarin de vordering wordt gerealiseerd of de verplichting wordt afgewikkeld. Uitgestelde belastingen moeten als baten of lasten worden opgenomen in de winst of het verlies over de periode, tenzij deze betrekking hebben op elementen die direct in het eigen vermogen zijn opgenomen, in dat geval wordt de uitgestelde belasting ook direct in het eigen vermogen opgenomen. Actuele

belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd als en alleen als de entiteit een in rechte afdwingbaar recht heeft opgenomen om de opgenomen bedragen te salderen en voornemens is om de verplichting op nettobasis af te wikkelen of om de vordering te realiseren op hetzelfde moment dat de verplichting wordt afgewikkeld.

16. Financieel resultaat

Het financieel resultaat omvat de interesten verworven op toegekende leningen, en de verschuldigde interesten op ontvangen leningen. De geboekte interesten zijn gebaseerd op de effectieve interestenpercentagemethode. Indien de Accentis-groep zou besluiten gebruik te maken van afgeleide financiële instrumenten, zullen ook de winsten en verliezen, resulterend uit de herwaardering op reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten, geboekt worden als financieel resultaat.

17. Gesegmenteerde informatie

Een bedrijfssegment is een onderdeel van de Accentis-groep dat (1) bedrijfsactiviteiten uitvoert die opbrengsten kunnen genereren en kosten kunnen maken (met inbegrip van opbrengsten en kosten gerelateerd aan andere onderdelen van dezelfde entiteit), (2) waarvan de bedrijfsresultaten regelmatig worden beoordeeld door de 'chief operating decision maker' van de entiteit om beslissingen te nemen over de aan het segment toe te kennen middelen en om de prestaties te beoordelen en (3) waarover afzonderlijke financiële informatie beschikbaar is.

8.5.3 Consolidatiekring

Vennootschap	Land	2016	2015
Accentis Property International nv ⁽¹⁾	BE	100%	100%
Accentis nv	BE	100%	100%
Q-Utility Belgium nv	BE	100%	100%
Accentis Property Overpelt nv ⁽¹⁾	BE	100%	100%
Sci Schwarzenbourgh sa	FR	100%	100%
Sci Diringer sa	FR	100%	100%
Sci La Fecht sa	FR	100%	100%
Sci La Fecht 2 sa	FR	100%	100%
Accentis Verwaltungs GmbH ⁽²⁾	DE	100%	100%
Accentis Námestovo sro	SK	100%	100%
Accentis Development sro ⁽³⁾	SK	100%	100%
Accentis Beta sro ⁽⁴⁾	SK	-	100%

(1) Op 27 december 2016 werden naamswijzigingen doorgevoerd bij Punch Property International nv, thans Accentis Property International nv en Overpelt-Plascobel nv, thans Accentis Property Overpelt nv.

(2) Op 27 januari 2017 werd een naamswijziging doorgevoerd bij BBS Verwaltungs GmbH, thans Accentis Verwaltungs GmbH.

(3) Op 15 november 2016 werd een naamswijziging doorgevoerd bij Accentis Trnava sro, thans Accentis Development sro.

(4) In januari 2016 werd Accentis Beta sro gefuseerd met Accentis Námestovo sro.

8.6 Commentaar en toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

1. Segmentinformatie conform IFRS 8 §1

De vennootschap beheert haar vastgoed op basis van een cashflowmodel, waarin per gebouw of vastgoedproject een aantal financiële en niet-financiële parameters worden gehanteerd. Die parameters worden per gebouw of vastgoedproject opgeslagen. Uit de beschikbare gegevens kunnen de huidige en geschatte huurinkomsten op jaarbasis worden afgeleid, maar geen volledige operationele resultaten. Op basis van deze parameters en uit de bestaande informatiesystemen kan evenmin discrete financiële informatie per gebouw of per vastgoedproject worden afgeleid. Het management is daarom van oordeel dat er geen zinvolle segmentinformatie voor de vastgoedbeleggingen kan worden voorgesteld.

Zelfs indien discrete financiële informatie en/of operationele resultaten per vastgoedproject zou kunnen worden gegenereerd, dan zou die gegevens op individuele basis weinig waarschijnlijk de individuele drempels, die leiden tot identificatie van afzonderlijke segmenten, onder IFRS 8 §13 overschrijden en bijgevolg geaggregeerd worden met andere individuele vastgoedbeleggingen. Hierdoor zou men onvermijdelijk terugvallen op de gehele vastgoedportefeuille in de Accentis-groep.

Teneinde alsnog tegemoet te komen aan de principes en doelstellingen van IFRS 8 §1, heeft het management getracht om geografische segmentinformatie te compileren omdat die informatie eenvoudig beschikbaar is. Het management benadrukt echter dat het de vastgoedportefeuille niet op basis van geografische segmenten beheert. De gedetailleerde huurdersinformatie wordt, tevens conform IFRS 8 §1, verder in dit hoofdstuk geanalyseerd.

1.1. Vastgoedbeleggingen

	Huurinkomsten op 31-12-2016		ERV ⁽¹⁾	
	k EUR	%	k EUR	%
België	7.237	55,89	8.338	58,64
Slowakije	4.743	36,63	4.782	33,63
Duitsland	830	6,41	830	5,84
Frankrijk	73	0,57	205	1,44
Nederland	65	0,50	65	0,45
Totaal	12.948	100,00	14.220	100,00

(1) ERV = Estimated rental value of geschatte huurwaarde: de huur waaraan het eigendom kan verhuurd worden op de open markt op de taxatiedatum. In de bepaling van de ERV worden de marktconforme huurwaardes in acht genomen en wordt geen rekening gehouden met de toegekende, al dan niet tijdelijke, investeringstoelages.

1.2. Huurcontracten

Onderstaande tabel geeft een overzicht d.d. 31 december 2016 van alle lopende huurcontracten op de vastgoedbeleggingen en de activa aangehouden voor verkoop van Accentis en rekening houdend met de op dat ogenblik afgesloten huurcontracten en de jaarlijks toegekende investeringstoelages.

	Huur per jaar (EUR)	Cum%	Oppervlakte (m ²)	Cum%	Gemiddeld contract-einde	Gemiddelde volgende 'break'
Top 5 contracten	8.787.122	67,87	156.094	62,28	31-03-2021	31-03-2021
Top 10 contracten	10.797.991	83,40	189.289	75,52	21-06-2020	03-03-2020
Top 25 contracten	11.995.074	92,64	219.630	87,63	06-02-2020	05-04-2019
Alle contracten	12.947.551	100,0	250.645	100,0	31-03-2021	28-09-2018

Twee gebruikers van panden uit de vastgoedportefeuille vertegenwoordigen elk een aandeel van meer dan 10% van de totale huurinkomsten. Het betreft Xeikon (België) 28,00% en Yang Feng (Slowakije) 20,79%.

2. Huuropbrengsten

2.1 Evolutie van de huuropbrengsten

Alle huuropbrengsten zijn uitsluitend afkomstig van derden.

Evolutie huuropbrengsten - belangrijkste wijzigingen in 2016 (impact op jaarbasis)

(in k EUR)

Stijging/Daling door desinvesteringen	-68
Stijging/Daling door nieuwe/aflopende huurkortingen	-28
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen)	+607
Daling door aflopende huurcontracten	-151

2.2 Huurcontracten

De huurinkomsten die op basis van de getekende huurcontracten op verslagdatum vastliggen, en dus kunnen verwacht worden, bedragen 13,09 mio EUR per jaar. De huurcontracten die aan de basis liggen van deze inkomsten eindigen gemiddeld op 22-07-2021 en de volgende 'break' valt gemiddeld op 12-12-2018.

3. Doorberekende kosten

De doorberekende kosten, ten bedrage van 6,57 mio EUR, betreffen de kosten die contractueel ten laste van de huurder vallen (onroerende voorheffing, nutsvoorzieningen, verzekering, onderhoud, enz.).

4. Overige opbrengsten

De overige opbrengsten in 2016 omvatten de eenmalig ontvangen vergoeding van Vaesen Dierenvoerders inzake de minnelijke ontbinding van het verkoopcompromis, de schadevergoeding van Limbucolor en van verzekeringsmaatschappijen ontvangen terugbetalingen van kosten verbonden aan gerechtelijke procedures. Ze omvatten eveneens de inkomsten van diensten geleverd door Accentis (onthaal, receptie, registratie, administratie, enz.).

5. Doorberekende kosten en kosten verbonden aan vastgoed

Zowel de doorberekende kosten als de kosten verbonden aan vastgoed betreffen de exploitatiekosten verbonden aan het vastgoedportfolio.

De doorberekende kosten zijn die exploitatiekosten die contractueel ten laste van de huurder vallen en dus worden doorberekend. De kosten verbonden aan vastgoed zijn die exploitatiekosten die niet doorberekend kunnen worden, zoals kosten inbegrepen in terbeschikkingstellingsvergoedingen, kosten veroorzaakt door leegstand en/of kosten ten laste van de eigenaar.

De voornaamste exploitatiekosten zijn de volgende:

in k EUR	2016	2015
Nutsvoorzieningen	4.725	4.077
Onderhoud	1.724	1.413
Personeelskosten	714	630
Onroerende voorheffingen	713	862
Onderaanneming investeringen	458	666
Management vastgoedbeheer	214	197
Verzekeringen	118	101
Beveiliging	85	86
Communicatie	1	1
Overige	131	222
Totaal	8.883	8.255

6. Overige operationele kosten

Dit betreft de algemene werkingskosten van de groep.

in k EUR	2016	2015
Kantoor- en administratiekosten	71	39
Diverse erelonen en vergoedingen	333	502
Personeels- en managementkosten	393	725
Belastingen (andere dan onroerende voorheffing en vennootschapsbelasting)	9	111
Minderwaarden op handelsvorderingen	88	243
Overige kosten	1	19
Totaal	895	1.639

7. Personeelskosten

in k EUR	2016	2015
Aantal personeelsleden (in aantal)	35	34
Aantal personeelsleden (in FTE's)	33,2	31,2
Wedden en lonen	591	508
Sociale zekerheidsbijdragen	93	89
Overige personeelskosten	96	119
Totaal	780	716
Begrepen in:		
<i>Kosten verbonden aan vastgoed</i>	<i>712</i>	<i>628</i>
<i>Overige operationele kosten</i>	<i>68</i>	<i>88</i>

8. Meer- en minderwaarde op realisatie van vastgoedbeleggingen

In 2016 werd overgegaan tot de verkoop van de site Dinant (België), de verkoop van de site Trnava (Slowakije) en de verkoop van een perceel van de site Pan (Slowakije). Op de transactie in Dinant werd een eenmalige nettominderwaarde geboekt van 0,05 mio EUR. Op de transacties in Slowakije werd een eenmalige nettomeerwaarde geboekt van 0,03 mio EUR.

9. Waardeverminderingen

in k EUR	2016	2015
Klantenvorderingen	78	209
Totaal	78	209

10. Financieel resultaat

in k EUR	2016	2015
Financiële opbrengsten	10	179
Ontvangen interesten	5	174
Overige financiële opbrengsten	5	5
Financiële kosten	-3.056	-5.515
Betaalde interesten leningen en leasings	-3.044	-4.086
Bankkosten	-12	-12
Overige financiële kosten	-	-1.417
Financieel resultaat	-3.046	-5.336

In 2015 betroffen de overige financiële kosten de wederbeleggingsvergoedingen op de integrale vervroegde terugbetalingen van de Slowaakse leasings en de financiering voor Sint-Truiden.

11. Belastingen

11.1 Berekening van de belastingen

in k EUR	2016	2015
Belastingen	-1.753	-1.640
Winstbelastingen	-116	-120
Latente belastingen	-1.637	-1.520
Resultaat voor belastingen	5.435	4.505
<i>Belgisch belastingtarief</i>	<i>33,99%</i>	<i>33,99%</i>
Winstbelasting berekend tegen Belgisch tarief	-1.847	-1.531
Effect van buitenlandse belastingtarieven op de tijdelijke verschillen	-5.642	-5.062
Effect van fiscaal overdraagbaar verlies en verworpen uitgaven	2.523	5.568
Overige	3.214	-615
Winstbelasting volgens resultatenrekening	-1.753	-1.640
<i>Effectieve belastingvoet</i>	<i>32%</i>	<i>36%</i>

De latente belastingen worden gevormd door het netto tijdelijke verschil tussen de boekwaarde en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen enerzijds en de eventuele erkenning van fiscaal compenseerbaar verlies anderzijds. De verliezen in Slowakije kunnen slechts voor een periode van vier jaar worden overgedragen waarna ze onherroepelijk als verloren dienen te worden beschouwd indien ze niet werden gebruikt. Voorts is het belastingtarief in Slowakije 21%, in Duitsland 32% (vorig jaar 36,60%) en in Frankrijk 33,43% in plaats van 33,99% zoals in België.

11.2 Tijdelijke verschillen, actieve en passieve belastinglatenties

in k EUR	2016	2015
Bestaande tijdelijke verschillen:		
Op vastgoedbeleggingen en activa	104.984	102.691
Op financiële leases	-31.193	-32.747
Netto tijdelijke verschillen	73.791	69.944
Passieve belastinglatenties op tijdelijke verschillen	-19.439	-18.712
Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	4.954	5.865
Netto latente belastingverplichtingen	-14.485	-12.847
<i>Actieve belastinglatenties</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Passieve belastinglatenties</i>	<i>-14.485</i>	<i>-12.847</i>
Wijziging netto latente belastingverplichtingen	-1.637	-1.520
Geboekt via resultatenrekening	1.637	1.520
Totaal beschikbare fiscaal overdraagbare verliezen	18.472	26.471
Maximale erkenning actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	5.393	7.188
<i>Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen</i>	<i>4.954</i>	<i>5.865</i>
<i>Niet-erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen</i>	<i>439</i>	<i>1.323</i>

Op 31 december 2016 werden geen actieve belastinglatenties gewaardeerd op de balans.

De fiscale verliezen zoals gerapporteerd eind 2016 zijn onderhevig aan volgende tijdsrestricties:

in k EUR	Totaal	2017	2018	2019	2020	onbeperkt
Totaal beschikbare fiscaal overdraagbare verliezen	18.472	4.842	810	180	57	12.583
Maximale erkenning actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	5.393	1.017	170	38	12	4.156
Erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	4.954	912	151	32	9	3.850
Niet-erkende actieve belastinglatenties op fiscaal overdraagbare verliezen	439	105	19	6	3	306

12. Resultaat per aandeel

IFRS bepaalt dat bij een omgekeerde overname, niettegenstaande de consolidatie opgemaakt wordt vanuit het standpunt van de overnemende partij (Punch Property International nv, thans Accentis Property International nv), het resultaat per aandeel dient te worden berekend op basis van het aantal aandelen van de juridische moeder, in casu Accentis nv.

	2016	2015
Aantal aandelen Accentis op het einde van het boekjaar	1.267.745.224	1.267.745.224
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	1.267.745.224	1.267.745.224
Resultaat – aandeel van de groep (in k EUR)	3.682	2.865
Resultaat per aandeel (in EUR)	0,0029	0,0023
Resultaat per gewogen gemiddeld aantal aandelen (in EUR)	0,0029	0,0023

IFRS bepaalt dat het aantal aandelen in aanmerking te nemen voor de berekening van het resultaat per aandeel voor de periodes voorafgaand aan de omgekeerde overname het aantal aandelen is dat ontstaat op het ogenblik van de omgekeerde overname (in casu de 491.589.837 aandelen Accentis ontstaan naar aanleiding van de kapitaalverhoging ten belope van 87 mio EUR in Accentis door middel van de schuldconversie op 10 oktober 2008). Aangezien de eigenvermogensstructuur van Punch Property International nv (thans Accentis Property International nv) op 1 januari 2008 niet overeenstemde met de eigenvermogensstructuur ten tijde van de omgekeerde overname heeft het management ervoor geopteerd de effectieve aandelenevolutive van Accentis over 2008 te gebruiken als berekeningsbasis voor de winst per aandeel. Het management is van oordeel dat dit noodzakelijk is teneinde een correct beeld van de winst per aandeel te verkrijgen.

13. Vastgoedbeleggingen

in k EUR	2016	2015	2014
Openingsbalans	134.461	149.810	160.023
Overboeking van/naar de activa bestemd voor de verkoop	494	-494	-
Desinvesteringen	-1.702	-14.520	-12.945
Investerings	465	610	8.893
Resultaat uit realisatie	-	-	278
Reële waardeaanpassing via resultatenrekening	-2.191	-945	-6.439
Slotbalans	131.527	134.461	149.810

13.1 Bespreking van de evolutie

De waarde van de vastgoedbeleggingen is in 2016 gedaald met 2,93 mio EUR als gevolg van de verkoop in 2016 van (deel)sites Dinant, Trnava en Pan met een reële waarde van 1,70 mio EUR, de

investeringen in Slowakije en Overpelt van 0,47 mio EUR en de negatieve variatie in reële waarde van het vastgoedportfolio ten bedrage van 2,19 mio EUR.

Een belangrijke factor in de bepaling van de 'fair value', namelijk het rendement, werd aangepast aan de huidige marktsituatie. Deze aanpassing aan actuele marktconforme rendementen resulteert op jaarbasis in een daling van de 'fair value' door een negatieve variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio (vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop samen) van -2,19 mio EUR.

De daling in 2016 wordt hoofdzakelijk verklaard door (1) de klassieke waardeaanpassingen naar aanleiding van wijzigingen in de resterende looptijden van de huurinkomsten en (2) aanpassingen aan de waarde van de sites Dreux en Hamont-Achel en aan die van de grond van de site Overpelt. Specifiek voor de site Hamont-Achel heeft de expert een waardevermindering doorgevoerd om rekening te houden met het naderende einde van de huurovereenkomst en de marktconforme aanpassing van de huurvoorwaarden. Ook de waarde van de aanpalende grond, gewaardeerd als bosperceel, werd naar beneden bijgesteld.

13.2 Schattingsonzekerheden

Hiervoor wordt verwezen naar punt 6 'Vastgoedbeleggingen' op pagina 65, waarin de toegepaste waarderingmethode wordt verantwoord en de schattingsonzekerheden worden besproken.

14. Langetermijnvorderingen

De post langetermijnvorderingen in 2015 betrof een vordering van 31k EUR met betrekking tot betalingsuitlest verleend aan een gebruiker. In 2016 werd die integraal opgenomen onder kortetermijnhandelsvorderingen.

15. Handelsvorderingen

in k EUR	Niet-ervallen		Vervallen		Totaal	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Accentis nv	473	70	48	40	521	110
Q-Utility Belgium nv	-	4	3	5	3	9
Accentis Property International nv ⁽¹⁾	123	137	190	97	313	234
Accentis Property Overpelt nv ⁽¹⁾	24	13	83	73	107	86
Accentis Verwaltungs GmbH ⁽²⁾	-	82	14	28	14	110
Accentis Námestovo sro ⁽³⁾	751	491	37	95	788	586
Accentis Development sro ⁽⁴⁾	-	-	-	-	-	-
Op 31 december 2016	1.371	797	375	338	1.746	1.135

(1) Op 27 december 2016 werden naamswijzigingen doorgevoerd bij Punch Property International nv, thans Accentis Property International nv en Overpelt-Plascobel nv, thans Accentis Property Overpelt nv.

(2) Op 27 januari 2017 werd een naamswijziging doorgevoerd bij BBS Verwaltungs GmbH, thans Accentis Verwaltungs GmbH.

(3) In januari 2016 werd Accentis Beta sro gefuseerd met Accentis Námestovo sro.

(4) Op 15 november 2016 werd een naamswijziging doorgevoerd bij Accentis Trnava sro, thans Accentis Development sro.

Geen van de vervallen handelsvorderingen werd afgewaardeerd. Onderstaande tabel vat de ouderdom van de handelsvorderingen op afsluitdatum samen.

in k EUR	Niet-ervallen	Vervallen 0 tot 30 dagen	Vervallen 31 tot 60 dagen	Vervallen +60 dagen	Totaal
Accentis nv	473	41	5	2	521
Q-Utility Belgium nv	-	-	-	3	3
Accentis Property International nv	123	189	1	-	313
Accentis Property Overpelt nv	24	68	-	15	107
Accentis Verwaltungs GmbH	-	14	-	-	14
Accentis Námestovo sro	751	37	-	-	788
Accentis Development sro	-	-	-	-	-
Op 31 december 2016	1.371	349	6	20	1.746

91% van alle vervallen vorderingen werd begin 2017 geïnd.

De post dubieuze handelsdebiteuren op 31 december 2016 bedraagt 2,74 mio EUR. Het bedrag heeft bijna integraal betrekking op faillissementen uit voorgaande jaren die destijds volledig werden afgeboekt.

16. Overige vorderingen

De overige vorderingen eind 2016 bedragen 2,02 mio EUR en omvatten terug te vorderen btw en belastingen (0,05 mio EUR), over te dragen kosten (1,96 mio EUR) en een aantal andere vorderingen.

17. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan voornamelijk uit kasdeposito's aangehouden bij verschillende banken. Alle middelen zijn vrij van enige restricties.

18. Activa bestemd voor verkoop

in k EUR	Land	2016	2015
Openingsbalans		494	-
Overboeking van/naar de activa bestemd voor de verkoop		-494	494
Desinvesteringen		-	-
Slotbalans		-	494
Reële waarde per pand op jaareinde			
Overpelt	BE	-	494
Totaal		-	494

De post activa bestemd voor verkoop eind 2015 had betrekking op twee percelen grond van de site Overpelt waarvoor de verkoopcompromis in maart 2016 minnelijk werd ontbonden.

19. Kapitaal

IFRS bepaalt dat in het geval van een omgekeerde overname het eigen vermogen dient te worden voorgesteld vanuit het standpunt van de overnemer, in dit geval Punch Property International nv (thans Accentis Property International nv). Voor de voorstelling en aansluiting van het kapitaal en eigen vermogen wordt verwezen naar de betreffende rubriek in deze geconsolideerde jaarrekening.

Het aantal uitstaande aandelen van de juridische moeder Accentis nv is als volgt geëvolueerd:

	Aantal aandelen
Op 31-12-2014	1.267.745.224
Op 31-12-2015	1.267.745.224
Op 31-12-2016	1.267.745.224

20. Financiële schulden

Accentis maakt gebruik van financiële leasings en kredieten voor de financiering van zijn vastgoed. De gemiddelde effectieve interestvoet van de leasing- en kredietcontracten op 31 december 2016 bedraagt circa 4,78% (2015: 5,07%). Tijdens het voorbije boekjaar waren er geen gevallen van wanbetaling of schending van convenanten met betrekking tot de aangevane leningen.

in k EUR	Financiële schulden op lange termijn (> 1 jaar)			Financiële schulden op korte termijn (< 1 jaar)		
	Leasing	Krediet	Totaal	Leasing	Krediet	Totaal
Op 31-12-2014	57.897	7.813	65.710	4.888	217	5.105
Opname	144	15.933	16.077	88	4.067	4.155
Terugbetalingen	-18.246	-3.750	-21.996	-4.905	-2.035	-6.940
Overboeking	-6.869	-88	-6.957	1.870	87	1.957
Op 31-12-2015	32.926	19.908	52.834	1.941	2.336	4.277
Opname	-	2.343	2.343	-	157	157
Terugbetalingen	-	-	-	-1.946	-2.493	-4.439
Overboeking	-2.947	-2.954	-5.901	2.947	2.954	5.901
Op 31-12-2016	29.979	19.297	49.276	2.942	2.954	5.896
Waarvan:						
<i>Voor vastgoedbeleggingen</i>	29.979	19.297	49.276	2.942	2.954	5.896
<i>Voor activa bestemd voor verkoop</i>	-	-	-	-	-	-

In juli 2016 werd in Slowakije een nieuwe bancaire financiering afgesloten voor een bedrag van 2,5 mio EUR, met een looptijd van 29 kwartalen en tegen variabele rentevoet. In totaal werd in de loop van 2016 voor 4,44 mio EUR aan financiële schulden terugbetaald volgens aflossingsschema's.

Onderstaande tabellen geven de aflossingsschema's op 31 december 2016.

in k EUR	Financiële schulden vastgoedbeleggingen			Resterende interesten		
	Leasing	Krediet	Totaal	Leasing	Krediet	Totaal
Op minder dan 1 jaar	2.942	2.954	5.896	1.959	526	2.485
Tussen 2 en 5 jaar	8.180	13.743	21.923	6.604	1.308	7.912
Op meer dan 5 jaar	21.799	5.554	27.353	5.329	179	5.508
Totaal	32.921	22.251	55.172	13.892	2.013	15.905

in k EUR	Overige schulden aan Iep Invest	Resterende interesten
Op minder dan 1 jaar	-	389
Tussen 2 en 5 jaar	3.999	1.456
Op meer dan 5 jaar	11.553	975
Totaal	15.552	2.820

in k EUR	Totaal financiële verplichtingen Accentis	Totaal resterende interesten Accentis
Op minder dan 1 jaar	5.896	2.874
Tussen 2 en 5 jaar	25.922	9.368
Op meer dan 5 jaar	38.906	6.483
Totaal	70.724	18.725

De globale gemiddelde effectieve interestvoet van de leasing- en kredietcontracten en de overige financiële verplichtingen op 31 december 2016 bedraagt circa 4,06% (2015: 4,44%). De gemiddelde effectieve interestvoet van de leasingcontracten op 31 december 2016 bedraagt 6,31%, die van de kredietcontracten 2,42% en die van de overige financiële verplichtingen 1,93%.

58,15% van de totale financiële verplichtingen is onderhevig aan een vaste rentevoet (2015: 55,61%), terwijl 41,85% een variabele rentevoet heeft (2015: 44,39%).

Hierboven werden de financiële verplichtingen geanalyseerd naar aard en timing. Deze cijfers stemmen overeen met de cijfers opgenomen in de balans op 31 december 2016 in de rubrieken 'Financiële schulden op lange termijn' en 'Financiële schulden op korte termijn'. De overige schulden aan Iep Invest nv zijn begrepen onder de overige schulden op lange en korte termijn (zie hieronder). Belangrijk hierbij zijn de hoge betalingsverplichtingen op korte en middellange termijn.

Zoals uiteengezet in de financieringsstrategie van Accentis is het van cruciaal belang om steeds voldoende middelen te voorzien om de financiële verplichtingen te respecteren.

Volgende kantttekeningen zijn noodzakelijk voor een juist beeld van de financiële verplichtingen binnen de context van de financiële positie:

- De historische schuld van Accentis nv aan Iep Invest nv op 31 december 2016 bedraagt 15,55 mio EUR. Deze schuld moet vanaf eind 2019 in 35 kwartalen terugbetaald worden en is rentedragend (Euribor 3m + 2%).
- Iep Invest nv staat ten opzichte van diverse financiële instellingen solidair borg voor de nakoming, door Accentis nv, Accentis Property International nv (voorheen Punch Property International nv) en Accentis Verwaltungs GmbH (voorheen BBS Verwaltungs GmbH), van hun verbintenissen ten opzichte van de financiële instellingen in het kader van de financiering van onroerende goederen. Deze solidaire borgstellingen zijn kosteloze borgstellingen voor onbepaalde termijn aangegaan op basis van door de financiële instellingen voorgestelde standaardcontracten tegen arm's-length-voorwaarden. De controleverhouding die op heden bestaat tussen Iep Invest nv en Accentis nv is daarbij bepalend.
- Eind maart 2017 loopt het leasingcontract voor de Franse site Dreux af. Na vergelijking van de koopoptieprijs en de 'fair value' heeft Accentis besloten om de koopoptie niet te lichten. Deze koopoptieprijs ten bedrage van 1,11 mio EUR staat op 31 december 2016 opgenomen onder de financiële verplichtingen op minder dan 1 jaar.

De interestverplichtingen voor de komende 12 maanden bedragen 2,87 mio EUR. Dit bedrag staat tegenover geraamde huurinkomsten voor 2017 van 13,09 mio EUR.

Uit bovenstaande analyse blijkt ook dat Accentis belangrijke financiële verplichtingen heeft die vervallen tussen 2 en 5 jaar. Het vastgoed van Accentis wordt voornamelijk gefinancierd met financiële leases. De financiële schulden zijn gewaarborgd door zekerheden op het vastgoed met een gerapporteerde waarde op 31 december 2016 ten belope van 123,17 mio EUR (uitstaande schuld van 55,17 mio EUR). De groep beschikt bijgevolg over vastgoed met een reële waarde van 8,36 mio EUR dat niet in waarborg werd gegeven voor enig krediet. In de regel moet bij realisatie van de vastgoedbelegging de betreffende lening worden terugbetaald of mee overgedragen.

21. Overige schulden op korte en lange termijn

in k EUR	Iep Invest nv	Totaal
Op 31 december 2015	22.217	22.217
Terugbetaling	-6.665	-6.665
Ontvangen lening	-	-
Interesten lopend boekjaar	-	-
Transfer	-	-
Op 31 december 2016	15.552	15.552

De bovenstaande schulden zijn opgenomen onder 'overige schulden op lange termijn' ten bedrage van 15,55 mio EUR.

22. Voorzieningen

in k EUR	Pensioenen	Claims	Overige	Totaal
Op 31 december 2015	247	83	100	430
Aanleg/terugname via balans	-	-	-	-
Aanleg/terugname via resultatenrekening	-148	-8	-	-156
Op 31 december 2016	99	75	100	274

De voorziening voor pensioenen betreft brugpensioenverplichtingen in Accentis Property Overpelt nv (voorheen Overpelt-Plascobel nv) die over de volgende drie jaar gespreid dienen te worden betaald. De voorziening voor claims heeft in hoofdzaak betrekking op geschillen gerelateerd aan de

voormalige bouwactiviteiten van Accentis en de voormalige spuitgietaactiviteiten van Overpelt-Plascobel nv, thans Accentis Property Overpelt nv. De overige voorzieningen zijn getroffen om risico's eigen aan de activiteiten van de groep, zoals gedetailleerd in hoofdstuk 7 van dit jaarverslag, te ondervangen.

23. Financiële instrumenten

De groep maakt op vandaag geen gebruik van 'hedgings' of andere financiële instrumenten. Voor de strategie van de groep met betrekking tot deze instrumenten wordt verwezen naar de betreffende toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

24. Transacties met gerelateerde partijen

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste verbanden en recente transacties met belangrijke (ex-)aandeelhouders (en met hen gelieerde personen) van de vennootschap.

24.1 Transacties met de groep Iep Invest (voorheen Punch-groep)

Iep Invest nv is een belangrijke aandeelhouder van de vennootschap.

- De historische schuld van Accentis nv aan Iep Invest nv op 31 december 2016 bedraagt 15,55 mio EUR. Deze schuld moet vanaf eind 2019 in 35 kwartalen terugbetaald worden en is rentedragend (Euribor 3m + 2%).
- Iep Invest nv staat ten opzichte van diverse financiële instellingen solidair borg voor de nakoming, door Accentis nv, Accentis Property International nv (voorheen Punch Property International nv) en Accentis Verwaltungs GmbH (voorheen BBS Verwaltungs GmbH), van hun verbintenissen ten opzichte van de financiële instellingen in het kader van de financiering van onroerende goederen. Deze solidaire borgstellingen zijn kosteloze borgstellingen voor onbepaalde termijn aangegaan op basis van door de financiële instellingen voorgestelde standaardcontracten tegen arm's-length-voorwaarden. De controleverhouding die op heden bestaat tussen Iep Invest nv en Accentis nv is daarbij bepalend.

24.2 Op balansdatum openstaande saldi met gerelateerde partijen

in k EUR	2016	2015
Handelsvorderingen (KT + LT)	-	-
Overige vorderingen	-	-
Langetermijnschuld	-15.552	-20.439
- Iep Invest nv	-15.552	-20.439
Handelsschulden	-15	-
- Iep Invest nv	-15	-
Overige schulden	-	-1.777
- Iep Invest nv	-	-1.777
Nettosaldo op balans	-15.567	-22.217
Vergoeding bestuurders	-13	-13
- Iep Invest nv	-13	-13
Lasten	-364	-843
- Iep Invest nv	-364	-843
Baten	1	58
- Iep Invest nv	1	-
- Summa nv	-	58
Nettosaldo in resultaat	-376	-798

25. Vergoedingen leden van de raad van bestuur en uitvoerend management

Hiervoor wordt verwezen naar de gedetailleerde bespreking onder 'Remuneratieverslag' in hoofdstuk 5 van dit jaarverslag op pagina 35 en volgende.

26. Vergoedingen van de commissaris

De vergoedingen toegekend voor het boekjaar 2016 aan de commissaris, BDO Bedrijfsrevisoren cvba, vertegenwoordigd door Hendrikus Herijgers, bedragen:

in k EUR	2016	2015
Opdracht als commissaris	35,5	35,5
Overige opdrachten	7,0	7,0
Totaal	42,5	42,5

De vergoeding van de commissaris heeft betrekking op alle vennootschappen in de consolidatiekring en betreft bedragen exclusief btw.

27. Rechten en verplichtingen buiten balans

Accentis en zijn dochtervennootschappen zijn betrokken in enkele rechtsgeschillen, waaronder de volgende zaken.

27.1 Accentis Property International nv tegen De Coene Construct nv

Dit geschil betreft het onroerend goed Ter Waarde, gelegen in Ieper. Het goed wordt in lease gegeven door Fortis Lease nv aan Accentis Property International nv (voorheen Punch Property International nv), dat het op zijn beurt verhuurt aan Eandis nv. Punch Property International nv, thans Accentis Property International nv, startte een rechtszaak tegen De Coene Construct nv voor het herstellen van de schade – meer bepaald schade als gevolg van waterinsijpeling – als gevolg van fouten bij de constructie van het gebouw. De rechtbank besloot op 27 juni 2008 in een tussenvonnis om in te gaan op de vraag van Punch Property International nv, thans Accentis Property International nv, om een deskundige aan te stellen. In het eindverslag van januari 2009 weerhoudt de deskundige de technische verantwoordelijkheid van zowel de architect, als de firma Mirodan voor respectievelijke fouten in de uitvoering van het ontwerpconcept, de werkvoorbereiding en de uitvoering zelf. De deskundige heeft de schade begroot op 159.142,80 EUR. De deskundige stelt wel dat noch de stevigheid noch de stabiliteit van het gebouw in gedrang komt ten gevolge van de vastgestelde gebreken en adviseert als aanbevolen herstelwijze de integrale herplaatsing van de beglazing en een vervollediging van de stalen draagstructuur. Partijen hebben, nadat een succesvolle proefopstelling kon bewerkstelligd worden, een dading uitgewerkt. Bovenvermelde zaak werd voor doorhaling gefixeerd op de zitting voor de Rechtbank van Koophandel te Kortrijk in oktober 2016.

27.2 Accentis Property International nv tegen Hayes Lemmerz srl

Hayes Lemmerz International Inc heeft Punch Property International nv, thans Accentis Property International nv ('API), gedagvaard voor het uitvoeren van de overeenkomst van 13 juni 2008 tot aankoop van de site van Hayes Lemmerz Georgia door Punch Property International nv, thans API nv, voor een totaal bedrag van 5,15 mio USD en waarvoor in 2008 een voorschot van 1 mio USD werd betaald door Punch Property International nv, thans API nv. Punch Property International nv, thans API nv, en Accentis nv hebben onder dezelfde overeenkomst Hayes Lemmerz International Inc, Hayes Lemmerz International Georgia Inc en Hayes Lemmerz Italië srl gedagvaard wegens vermeende frauduleuze handelingen van Hayes Lemmerz International Inc in het kader van vernoemde overeenkomst. Door middel van de overeenkomst van 30 juni 2009 nam Creacorp nv alle rechten en verplichtingen inzake deze rechtsgeschillen over, maar het risico bestaat dat deze overdracht niet tegenwerpelijk is aan de tegenpartij. Op 4 januari 2012 werd een overkoepelende dading afgesloten met Creacorp nv waarbij Creacorp nv verdere zekerheden heeft verstrekt voor de goede uitvoering van zijn verbintenissen onder de overeenkomst d.d. 30 juni 2009.

In de procedure in de Verenigde Staten van Amerika is Punch Property International nv, thans API nv, op 20 juni 2013 veroordeeld tot het betalen van 100 dollar schadevergoeding en 525.000 dollar kosten aan Hayes Lemmerz International-Georgia Inc. Punch Property International nv, thans API nv, heeft het verzoek gericht aan de rechtbank om de verschuldigde som te mogen compenseren met een eerder betaalde som van 1.000.000 dollar. Punch Property International nv, thans API nv,

zou in het geval van toewijzing van het verzoek 474.900 dollar ontvangen van Hayes Lemmerz International-Georgia Inc. De rechtbank heeft dit verzoek afgewezen.

27.3 Brugse Metaalwerken nv tegen Accentis nv

De vennootschap is van oordeel dat de financiële lasten ten laste liggen van Speyebeek nv en Desimpel nv. Op heden bedraagt het escrowbedrag hiervoor nog om en bij 300k EUR.

Deze zaak betreft (i) de garantiestelling door Accentis nv van de bijpassing van brugpensioenen van ex-werknemers van Brugse Metaalwerken nv nog ten belope van 70k EUR, en (ii) de garantiestelling door Accentis nv ten aanzien van H.I.I. nv voor de terugbetaling van de saneringskosten van een terrein en gebouwen verkocht door de Brugse Metaalwerken nv aan H.I.I. nv.

Er is met OVAM onderhandeld teneinde de initieel voorziene saneringswerken om te vormen tot een monitoring van de tot stand gekomen biologische afbraak van de verontreiniging. Deze monitoring is volledig gedekt door de escrow.

27.4 Cosimco nv tegen Accentis nv

Accentis nv werd bij deurwaardersexploot van 13 augustus 2010 door Cosimco nv gedagvaard voor de rechtbank van koophandel in Gent. De vordering van de eisende partij is gestoeld op de ingeroepen bestuurdersaansprakelijkheid van Accentis nv als (gewezen) bestuurder van Eurobuild nv (thans in vereffening). De vordering van eisende partij strekt ertoe om Accentis nv, 'in solidum' met zijn medebestuurders en betrokken vaste vertegenwoordigers, te veroordelen tot betaling aan Cosimco nv van 928.434,26 EUR in hoofdsom, te vermeerderen met een contractuele schadevergoeding van 92,843.26 EUR, moratoire interesten en kosten van het geding (P.M.). Accentis nv meent dat de vordering niet gegrond is. In de behandeling van de zaak op de zitting van 30 april 2012 werd de vereffenaar van Eurobuild nv gehoord en in dat kader werd beslist verder debat te voeren. Een nieuwe beschikking met conclusietermijnen en pleitdatum wordt tot op heden afgewacht. Vooralsnog is er geen negatief uitsluitel over de zekerheid en vaststaandheid van de onderliggende schuld.

27.5 Guido Dumarey en Creacorp nv tegen Accentis nv

Accentis nam op 27 februari 2014 kennis van het feit dat het voor de rechtbank van koophandel in Ieper werd gedagvaard door Guido Dumarey, Brigitte Dumolyn en door Creacorp nv, de vennootschap van Guido Dumarey. Deze dagvaarding heeft hoofdzakelijk betrekking op de kapitaalverhoging van einde 2010, waarvan de eisers beweren dat ze niet of niet in die mate nodig was en zij stellen Accentis (mede-) aansprakelijk en vorderen van de gedagvaarde partijen betaling van een schadevergoeding die zij begroten op afgerond 10 mio EUR, te vermeerderen met alle kosten. Accentis meent dat de vordering ongegrond is en zal de nodige stappen ondernemen om ze op gepaste wijze te weerleggen. Deze zaak zal in 2017 door de Rechtbank van Koophandel in Ieper worden behandeld.

Accentis nv (samen met Punch Property International nv, thans Accentis Property International nv; BBS Verwaltungs GmbH, thans Accentis Verwaltungs GmbH, en Iep Invest nv) heeft in mei 2014 Guido Dumarey en Creacorp nv ('Creacorp'), de vennootschap van Dumarey, in kort geding gedagvaard nadat het te weten was gekomen dat Dumarey en Creacorp 420.000 aandelen Iep Invest, die zij in 2012 op een bijzondere rekening in pand hadden gegeven aan onder meer Accentis nv zelf, zonder medeweten van de pandnemers hadden weggemaakt, in strijd met het pand.

Bij vonnis van 14 juli 2014 zijn Dumarey en Creacorp in kort geding hoofdelijk veroordeeld om, onder verbeurte van een dwangsom, een vervangend pand te vestigen door overschrijving op een geblokkeerde rekening van een geldsom van 3,1 mio EUR. Dumarey en Creacorp hebben tegen dit vonnis in kort geding beroep aangetekend.

Bij arrest van 27 maart 2015 is dit beroep volledig ongegrond verklaard en zijn Dumarey en Creacorp hoofdelijk veroordeeld om, onder verbeurte van een dwangsom, 420.000 aandelen Iep Invest en een geldsom van 1,9 mio EUR in pand te geven.

In juli 2014 heeft Accentis, samen met de andere pandnemers, Dumarey en Creacorp ook ten gronde gedagvaard met het oog op het definitieve herstel van het door Dumarey en Creacorp weggemaakte pand. Bij vonnis van 16 september 2015 heeft de Nederlandstalige Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel ten gronde alle vorderingen van Accentis (en anderen) tegen Dumarey en

Creacorp toegekend en – omgekeerd – alle vorderingen van Dumarey en Creacorp tegen Accentis (en anderen) afgewezen. Dumarey en Creacorp zijn ten gronde veroordeeld tot herstel van het pand op 420.000 aandelen Iep Invest, aangevuld met een pand op een geldsom van 1,9 mio EUR. Daarnaast zijn Dumarey en Creacorp door de Rechtbank ten gronde wegens de niet naleving van door hen aangegane verbintenissen ook veroordeeld tot de betaling van een bedrag van 1 mio USD aan Accentis (en anderen). Dumarey en Creacorp hebben tegen dit vonnis ten gronde beroep aangetekend. Dit beroep wordt in 2017 behandeld voor het Hof van Beroep te Brussel, dat ook definitief uitspraak zal doen over de door Accentis (en anderen) gevorderde dwangsommen.

Tussen Accentis (en anderen) enerzijds en Dumarey en Creacorp anderzijds zijn tevens geschillen aanhangig in verband met een bewarend en een uitvoerend beslag dat o.a. Accentis heeft gelegd ten laste van Dumarey en Creacorp, ingevolge door hen verschuldigde dwangsommen in uitvoering van het vonnis van 14 juli 2014. Bij arrest van het Hof van Beroep te Gent van 13 september 2016 zijn deze beslagen opgeheven.

27.6 Kleinere dossiers

Accentis is verder betrokken partij in een aantal kleinere procedures waarvan het totale risico niet groter is dan 100k EUR.

28. Gebeurtenissen na balansdatum

28.1 Wijzigingen inzake identiteit

In januari 2017 werd, ter versteviging van de Accentis-merkidentiteit, ook dochtermaatschappij BBS Verwaltungs GmbH hernoemd naar Accentis Verwaltungs GmbH.

28.2 Dreux (Frankrijk)

Deze site werd door Accentis geleased. Als gevolg van de uiterst zwakke markt in deze regio en de structuur van het complex was deze site de laatste jaren slechts tijdelijk en gedeeltelijk verhuurd. Eind maart 2017 liep het leasingcontract af. Na vergelijking van de koopoptieprijs en de 'fair value' heeft Accentis besloten om de koopoptie niet te lichten.

28.3 Páleníčky (Slowakije)

Dit industrieterrein grenst aan de site Campus Námestovo en is daardoor geschikt als uitbreiding voor de Campus. Op deze site met een totale bebouwbare oppervlakte van ca. 60.000 m² werd een uitbreiding van 35.000 m² voor industriële en logistieke doeleinden ingetekend, die kan worden gerealiseerd met gebruik van de bestaande circulatie- en infrastructuurelementen, een belangrijke troef in de verdere rendabele ontwikkeling. Hierdoor kon het resterende deel worden aangeboden aan de markt.

In maart 2017 realiseerde Accentis Development (voorheen Accentis Trnava) de verkoop aan fairvaluewaarde van het resterende deel. De koper zal retailzones en kleinere kmo-units ontwikkelen, wat een gezonde aanvulling kan bieden op het door Accentis geëxploiteerde industriële en logistieke aanbod. De opbrengst van deze verkoop wordt deels aangewend voor schuldafbouw en deels geprovisioneerd voor toekomstig geplande ontwikkeling.

8.7 Verslag van de commissaris

“VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VENNOOTSCHAP ACCENTIS NV OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2016

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening en tevens de vereiste bijkomende verklaring. De geconsolideerde jaarrekening omvat het geconsolideerd overzicht van de financiële positie op 31 december 2016, het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016 evenals de toelichtingen.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening – oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap Accentis NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2016 opgesteld op basis van de *International Financial Reporting Standards* zoals goedgekeurd door de Europese Unie, met een geconsolideerd balanstotaal van 137.816 kEUR en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 3.682 kEUR.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* zoals goedgekeurd door de Europese Unie, alsook voor het implementeren van de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat, die gevolg is van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

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

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde 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 geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne beheersing van de entiteit in aanmerking die relevant is voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening, die een getrouw beeld geeft, teneinde 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 interne beheersing van de entiteit. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de entiteit de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

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 geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap Accentis NV per 31 december 2016 een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van het geconsolideerd geheel alsook van haar geconsolideerde resultaten en van haar geconsolideerde 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 geconsolideerde jaarrekening.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (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 verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Antwerpen, 18 april 2017

BDO Bedrijfsrevisoren Burg. Ven. CVBA
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Hendrikus Herijgers
Bedrijfsrevisor"

9 Enkelvoudige jaarrekening

9.1 Enkelvoudige balans Accentis nv

9.1.1 Activa

in k EUR	Toelichting	2016	2015
Oprichtingskosten	1	-	-
Vaste activa		78.002	78.081
Immateriële vaste activa	2	2.869	3.136
Materiële vaste activa	3	5.860	5.853
Terreinen en gebouwen	3.1	22	24
Installaties, machines en uitrusting		-	-
Meubilair en rollend materieel	3.2	7	11
Leasing en soortgelijke rechten		-	-
Overige materiële vaste activa	3.3	5.831	5.818
Financiële vaste activa	4	69.273	69.092
Verbonden ondernemingen		69.273	69.092
Deelnemingen	4.1	46.337	45.937
Vorderingen	4.2	22.936	23.155
Ondernemingen waarmee een deelnemings- verhouding bestaat		-	-
Deelnemingen		-	-
Vorderingen		-	-
Andere financiële vaste activa		-	-
Aandelen		-	-
Vorderingen en borgtochten in contanten		-	-
Vlottende activa		1.423	6.609
Vorderingen op meer dan één jaar		-	4.830
Handelsvorderingen		-	-
Overige vorderingen		-	4.830
Vorderingen op ten hoogste één jaar		521	674
Handelsvorderingen		521	110
Overige vorderingen		-	564
Geldbeleggingen	5	400	1
Eigen aandelen		-	-
Overige beleggingen	5.1	400	1
Liquide middelen		204	1.012
Overlopende rekeningen	5.2	298	93
Totaal activa		79.425	84.690

9.1.2 Passiva

in k EUR	Toelichting	2016	2015
Eigen vermogen		62.405	61.615
Kapitaal	6	70.000	70.000
Geplaatst kapitaal	6.1	70.000	70.000
Uitgiftepremies		-	-
Herwaarderingsmeerwaarden		-	-
Reserves		235	235
Wettelijke reserves		235	235
Onbeschikbare reserves		-	-
Voor eigen aandelen		-	-
Andere		-	-
Belastingvrije reserves		-	-
Beschikbare reserves		-	-
Overgedragen winst/verlies		-7.830	-8.620
Voorzieningen en uitgestelde belastingen		42	46
Voorzieningen voor risico's en kosten		42	46
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		-	-
Overige risico's en kosten	7	42	46
Uitgestelde belastingen		-	-
Schulden	8	16.978	23.029
Schulden op meer dan één jaar		16.025	20.498
Financiële schulden		-	-
Leasingschulden en soortgelijke schulden		-	-
Kredietinstellingen		-	-
Overige leningen		-	-
Handelsschulden		-	-
Overige schulden	8.1	16.025	20.498
Schulden op ten hoogste één jaar		416	2.007
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	8.1	-	1.777
Financiële schulden		-	-
Kredietinstellingen		-	-
Overige leningen		-	-
Handelsschulden		393	219
Leveranciers		393	219
Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	8.2	23	10
Belastingen		5	-
Bezoldigingen en sociale lasten		18	10
Overige schulden		-	-
Overlopende rekeningen	8.3	537	523
Totaal passiva		79.425	84.690

9.2 Resultatenrekening Accentis nv

in k EUR	Toelichting	2016	2015
Bedrijfsopbrengsten		6.100	6.503
Omzet		-	-
Andere bedrijfsopbrengsten		6.086	6.439
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	11	14	64
Bedrijfskosten		-5.872	-6.111
Diensten en diverse goederen		-5.281	-5.518
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	9	-138	-144
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		-275	-274
Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen	9	-16	-16
Voorzieningen voor risico's en kosten	9	5	7
Andere bedrijfskosten	9	-167	-166
Niet-recurrente bedrijfskosten	11	-	-
Bedrijfswinst/-verlies		228	392
Financiële opbrengsten		933	4.480
Recurrente financiële opbrengsten		533	979
Opbrengsten uit financiële vaste activa		405	558
Opbrengsten uit vlottende activa		123	416
Andere financiële opbrengsten	10	5	5
Niet-recurrente financiële opbrengsten	11	400	3.501
Financiële kosten		-370	-846
Recurrente financiële kosten		-370	-846
Kosten van schulden		-367	-843
Waardeverminderingen op andere vlottende activa dan bedoeld onder bedrijfskosten		-	-
Andere financiële kosten	10	-3	-3
Niet-recurrente financiële kosten	11	-	-
Winst van het boekjaar vóór belasting		791	4.026
Belastingen op het resultaat	12	-	1
Belastingen	12.1	-	1
Regularisering van belastingen en terugnemingen van voorzieningen voor belastingen		-	-
Winst van het boekjaar		791	4.026
Te bestemmen winst van het boekjaar		791	4.026

9.3 Resultaatverwerking Accentis nv

in k EUR	2016	2015
Te verwerken verliessaldo	-7.830	-8.419
Te bestemmen winst van het boekjaar	791	4.026
Te verwerken verlies van het boekjaar	-	-
Overgedragen winst/verlies van het vorige boekjaar	-8.620	-12.445
Onttrekking aan het eigen vermogen	-	-
Toevoeging aan het eigen vermogen	-	201
Aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	-	-
Aan de wettelijke reserves	-	201
Aan de overige reserves	-	-
Over te dragen winst/verlies	-7.830	-8.620

9.4 Toelichting

1. Staat van de oprichtingskosten

in k EUR	2016
Nettoboekwaarde op het einde van het vorige boekjaar	-
Nieuwe kosten van het boekjaar	-
Afschrijvingen	-
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	-

2. Staat van de immateriële vaste activa

in k EUR	2016
Nettoboekwaarde op het einde van het vorige boekjaar	3.136
Nieuwe kosten van het boekjaar	-
Afschrijvingen	267
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	2.869

3. Staat van de materiële vaste activa

3.1. Terreinen en gebouwen

in k EUR	2016
Aanschaffingswaarde op het einde van het vorige boekjaar	45
Mutaties tijdens het boekjaar	
Aanschaffingen	-
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	45
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het vorige boekjaar	21
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	2
Teruggenomen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	23
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	22

3.2. Meubilair en rollend materieel

in k EUR	2016
Aanschaffingswaarde op het einde van het vorige boekjaar	23
Mutaties tijdens het boekjaar	
Aanschaffingen	-
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	23
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het vorige boekjaar	12
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	4
Teruggenomen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	16
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	7

3.3. Overige materiële vaste activa

in k EUR	2016
Aanschaffingswaarde op het einde van het vorige boekjaar	319
Mutaties tijdens het boekjaar	
Aanschaffingen	13
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Overboekingen van een post naar een andere	-
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	332
Meerwaarde op het einde van het vorige boekjaar	5.499
Overboekingen van een post naar een andere	-
Meerwaarde op het einde van het boekjaar	5.499
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het vorige boekjaar	-
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	13
Teruggenomen	-13
Overboekingen van een post naar een andere	-
Afschrijvingen en waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	-
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	5.831

4. Staat van de financiële vaste activa

4.1. Verbonden ondernemingen - deelnemingen en aandelen

in k EUR	2016
Aanschaffingswaarde op het einde van het vorige boekjaar	105.576
Mutaties tijdens het boekjaar	
Aanschaffingen	-
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-
Aanschaffingswaarde op het einde van het boekjaar	105.576
Waardeverminderingen op het einde van het vorige boekjaar	59.639
Mutaties tijdens het boekjaar	
Geboekt	-
Teruggenomen	-400
Waardeverminderingen op het einde van het boekjaar	59.239
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	46.337

4.2 Verbonden ondernemingen – vorderingen

in k EUR	2016
Nettoboekwaarde op het einde van het vorige boekjaar	23.155
Mutaties tijdens het boekjaar	
Toevoegingen	907
Terugbetalingen	-1.126
Geboekte waardeverminderingen	-
Teruggenomen waardeverminderingen	-
Overige mutaties	-
Nettoboekwaarde op het einde van het boekjaar	22.936

4.3. Deelnemingen en maatschappelijke rechten in andere ondernemingen

Naam en zetel	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatste beschikbare jaarrekening			
	Rechtstreeks		Dochters	Jaarrekening op	Muntcode	Eigen vermogen (in euro) (+) of (-)	Nettoresultaat
	Aantal	%	%				
Accentis Property International nv Noorderlaan 139 2030 Antwerpen, België BE 0478.583.152	13.843.360	100	0	31-12-2016	EUR	16.531.292	-371.044
Aandelen op naam Q-Utility Belgium nv Noorderlaan 139 2030 Antwerpen, België BE 0440.692.081	1.250	100	0	31-12-2016	EUR	418.475	173.794
Aandelen op naam							

5. Overige geldbeleggingen en overlopende rekeningen

5.1. Overige geldbeleggingen

in k EUR	2016	2015
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	400	1
Resterende looptijd of opzegtermijn van hoogstens één maand	400	1
Hierboven niet opgenomen overige geldbeleggingen	-	-

5.2. Overlopende rekeningen

in k EUR	2016	2015
Vooruitbetaalde kosten	298	93
Verkrege interesten	-	-

6. Staat van het kapitaal en aandeelhoudersstructuur

6.1. Staat van het kapitaal

in k EUR	Bedragen	Aantal aandelen
Maatschappelijk kapitaal		
Geplaatst kapitaal op het einde van het vorige boekjaar	70.000	1.267.745.224
Wijzigingen tijdens het boekjaar		
Kapitaalverhoging/-vermindering	-	-
Geplaatst kapitaal op het einde van het boekjaar	70.000	1.267.745.224
Samenstelling van het kapitaal		
Soorten aandelen		
Aandelen op naam		554.486.712
Gedematerialiseerde aandelen		713.258.512

6.2. Aandeelhoudersstructuur van de onderneming op datum van de jaarafsluiting, zoals die blijkt uit de kennisgevingen die de onderneming heeft ontvangen

in k EUR	Aantal stemrechten	%
Iep Invest nv	658.690.201	51,96
Joris Ide	126.901.297	10,01
Publiek	482.153.726	38,03
Totaal	1.267.745.224	100,00

7. Voorzieningen voor overige risico's en kosten

in k EUR	2016
Grondsanering Kolverstraat Brugge	42

8. Staat van de schulden

8.1. Uitsplitsing van de schulden met een oorspronkelijke looptijd van meer dan een jaar, naargelang hun resterende looptijd

in k EUR	2016
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	-
Overige schulden	-
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 1 jaar doch hoogstens 5 jaar	3.999
Overige schulden	3.999
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	12.026
Overige schulden	12.026

8.2. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

in k EUR	2016
Belastingen	5
Vervallen belastingschulden	-
Niet-vervallen belastingschulden	5
Bezoldigingen en sociale lasten	18
Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	-
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	18

8.3. Overlopende rekeningen

in k EUR	2016	2015
Toe te rekenen kosten	44	40
Over te dragen huuropbrengsten	493	483

9. Bedrijfsresultaten

in k EUR	2016	2015
Werknemers ingeschreven in het personeelsregister		
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	4	5
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	2,7	3,3
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	4.518	4.675
Personeelskosten		
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	105	104
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	21	24
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	6	7
Andere personeelskosten	6	9
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	-	-
Waardeverminderingen		
Op handelsvorderingen geboekt	16	46
Op handelsvorderingen teruggenomen	-	-30
Voorzieningen voor risico's en kosten		
Toevoeging	-	-
Besteding en terugnemingen	-5	-7
Andere bedrijfskosten		
Belastingen en taksen	166	165
Andere	1	1
Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen		
Totaal aantal op afsluitingsdatum	-	-
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	-	-
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	-	-
Kosten voor de onderneming	-	-

10. Financiële resultaten

in k EUR	2016	2015
Recurrente financiële opbrengsten		
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten		
Verkregen betalingskortingen	4	4
Voordelige betalingsverschillen	1	1
Recurrente financiële kosten		
Uitsplitsing van de overige financiële kosten		
Diverse bankkosten	3	3

11. Opbrengsten en kosten van uitzonderlijke omvang of uitzonderlijke mate van voorkomen

in k EUR	2016	2015
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	14	64
Terugneming van afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	14	14
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	-	50
Niet-recurrente financiële opbrengsten	400	3.501
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	400	3.501
Niet-recurrente bedrijfskosten	-	-
Niet-recurrente financiële kosten	-	-

12. Belastingen en taksen

12.1. Belastingen op het resultaat

in k EUR	2016	2015
Belastingen op het resultaat van het boekjaar		
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	-	1
Bronnen van belastinglatenties		
Actieve latenties	1.891	873
Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten	1.891	873
Passieve latenties	-	-

12.2. Belasting op de toegevoegde waarde en belastingen ten laste van derden

in k EUR	2016	2015
In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde		
Aan de onderneming (aftrekbaar)	1.189	1.171
Door de onderneming	1.375	1.441
Ingehouden bedragen ten laste van derden als		
Bedrijfsvoorheffing	11	12
Roerende voorheffing	-	-

13. Betrekkingen met verbonden ondernemingen en met ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat

13.1. Verbonden ondernemingen

in k EUR	2016	2015
Financiële vaste activa	69.273	69.092
Deelnemingen	46.337	45.937
Vorderingen: achtergestelde	-	-
andere	22.936	23.155
Vorderingen	-	5.390
Op meer dan één jaar	-	4.830
Op hoogstens één jaar	-	560
Geldbeleggingen	-	-
Vorderingen	-	-
Schulden	15.954	22.216
Op meer dan één jaar	15.954	20.439
Op hoogstens één jaar	-	1.777
Persoonlijke en zakelijke zekerheden		
Door de onderneming gestelde of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van verbonden ondernemingen	-	-
Door verbonden ondernemingen gestelde of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van de onderneming	23.229	24.169
Financiële resultaten		
Opbrengsten uit financiële vaste activa	405	558
Opbrengsten uit vlottende activa	123	357
Kosten van schulden	366	843

14. Financiële betrekkingen

in k EUR	2016
Directe en indirecte bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon:	
Aan bestuurders en zaakvoerders	193
De commissaris en de personen met wie hij verbonden is	
Bezoldiging van de commissaris	25
Andere controleopdrachten	-

15. Financiële vaste activa geboekt tegen een hoger bedrag dan hun reële waarde

in k EUR	Boekwaarde	Reële waarde
Bedrag van de afzonderlijke activa of van passende groepen ervan		
Accentis Property International nv	45.937	44.815

De boekwaarde werd niet verminderd tot de reële waarde, aangezien het verschil tussen beide slechts 2,44% bedraagt. Bovendien past de vennootschap bij de berekening van de reële waarde het voorzichtigheidsprincipe toe. Aangezien er nog een aantal hypothesen zijn die ruimte laten voor niet-uitgedrukte meerwaarden en toekomstige winsten, concludeert de vennootschap dat er nog geen sprake is van een duurzame waardevermindering.

9.5 Sociale balans

1. Staat van de tewerkgestelde personen

Werknemers ingeschreven in het personeelsregister

	Voltijds	Deeltijds	Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) 2016	Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) 2015
	2016	2016		
Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar				
Gemiddeld aantal werknemers	1,0	3,2	2,7	3,3
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1.756	2.762	4.518	4.675
Personeelskosten	50	88	138	144
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	3	-	3	4
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	1	3	2,5	3,2
Volgens de aard van de overeenkomst:				
- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	1	3	2,5	3,2
Volgens geslacht:				
- Mannen	1	-	1	1
- Vrouwen	-	3	1,5	2,2
Volgens beroepscategorie:				
- Directiepersoneel	-	-	-	-
- Bedienden	1	3	2,5	2,6
- Arbeiders	-	-	-	0,6

2. Tabel van het personeelsverloop tijdens het boekjaar

	Voltijds	Deeltijds	Totaal in voltijdse equivalenten
2.1. Ingetreden			
Aantal werknemers die tijdens het boekjaar in het personeelsregister werden ingeschreven	-	2	1,3
- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	-	1	0,5
- Overeenkomst voor een bepaalde tijd	-	1	0,8
2.2. Uitgetreden			
Aantal werknemers die tijdens het boekjaar in het personeelsregister werden uitgeschreven	-	2	1,3
- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	-	1	0,5
- Overeenkomst voor een bepaalde tijd	-	1	0,8

3. Uitzendkrachten

	2016
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	-
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	-
Kosten voor de onderneming	-

9.6 Waarderingsregels

9.6.1 Oprichtingskosten en immateriële vaste activa

De oprichtingskosten worden gewaardeerd tegen aanschaffingsprijs en worden pro rata temporis afgeschreven a rato van 33,33%.

De splitsingsgoodwill wordt afgeschreven pro rata de resterende duur van de leasing van de site Lier.

9.6.2 Materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen aanschaffingsprijs. De extra kosten van transport en aansluiting worden geactiveerd. De vaste activa in leasing of op grond van een soortgelijk recht worden volgens hetzelfde regime afgeschreven als de materiële vaste activa opgenomen in de rubrieken gebouwen, installaties, machines en uitrusting en meubilair en rollend materieel.

De vaste activa die niet volledig opgebouwd en niet in het productieproces ingeschakeld zijn, worden opgenomen in de rubriek vaste activa in aanbouw en vooruitbetalingen. Er worden geen afschrijvingen geboekt op deze activa in aanbouw.

9.6.3 Afschrijvingen geboekt tijdens het boekjaar

	Methode L (lineair)	Basis NG (niet-geherwaardeerde)	Afschrijvingspercentage	
			Hoofdsom min-max	Bijkomende kosten
Gebouwen	L	NG	5% - 10%	5% - 10%
Meubilair en rollend materieel	L	NG	5% - 20%	-
Informaticamaterieel	L	NG	33,3%	-

9.6.4 Financiële vaste activa

De deelnemingen opgenomen onder de financiële vaste activa worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, eventueel onder aftrek van een waardevermindering in geval van duurzame minderwaarde. Dezelfde regel wordt toegepast voor vorderingen. Ter verduidelijking: op vorderingen worden waardeverminderingen geboekt indien er onzekerheid bestaat over de betaling ervan.

De deelnemingen en aandelen die onder de financiële vaste activa voorkomen kunnen worden geherwaardeerd wanneer de waarde van deze activa op vaststaande en duurzame wijze hun boekwaarde overtreft.

Bij gedeeltelijke vervreemding van de deelnemingen en aandelen die onder de financiële vaste activa voorkomen wordt de eventuele uitzonderlijke opbrengst of kost hierop bepaald via het principe van de gemiddelde aanschaffingswaarde.

9.6.5 Voorzieningen voor risico's en kosten

De voorzieningen voor risico's en kosten die op balansdatum waarschijnlijk of zeker zijn, maar waarvan de omvang nog niet precies vaststaat, worden aangelegd, hierbij rekening houdend met de normen van voorzichtigheid, oprechtheid en goeder trouw.

9.7 Verslag van de raad van bestuur over de enkelvoudige jaarrekening

ACCENTIS

Naamloze vennootschap

Noorderlaan 139

2030 Antwerpen

Ondernemingsnummer BE 0454.201.411

Jaarverslag betreffende de jaarrekening dekkend de periode van 1 januari 2016 tot 31 december 2016 opgesteld met het oog op de jaarvergadering van 23 mei 2017.

Geachte aandeelhouders,

Wij hebben de eer u, overeenkomstig artikelen 95 & 96 van het Wetboek van vennootschappen, verslag uit te brengen over de activiteiten van onze vennootschap en ons beleid tijdens het voorbije boekjaar. De commentaar gaat uit van de balans na winstverdeling en geldt bijgevolg onder voorbehoud van goedkeuring van de voorgestelde resultaatverwerking door de jaarvergadering. Het ontwerp van jaarrekening werd opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen, van de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding van de ondernemingen en van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen, en overeenkomstig de bijzondere wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen die op de onderneming van toepassing zijn. Dit ontwerp komt overeen met de statuten van onze vennootschap en met de waarderingsregels vastgesteld door het bestuursorgaan.

I. Balans na winstverdeling

De balansen op het einde van het voorliggende en het voorgaande boekjaar worden hierna in beknopte vorm weergegeven (bedragen in euro's):

Activa	31-12-2016	%	31-12-2015	%
Vaste activa	78.001.553	98,21	78.081.211	92,20
Vlottende activa	1.422.948	1,79	6.608.617	7,80
Totaal der activa	79.424.501	100,00	84.689.828	100,00

Passiva	31-12-2016	%	31-12-2015	%
Eigen vermogen	62.405.266	78,57	61.614.758	72,75
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	41.106	0,05	46.353	0,06
Schulden	16.978.129	21,38	23.028.717	27,19
Totaal der passiva	79.424.501	100,00	84.689.828	100,00

Het eigen vermogen van Accentis nv ('Accentis') op 31 december 2016 bedraagt 62,41 mio EUR tegenover 61,61 mio EUR op het einde van 2015. De wijziging wordt verklaard door de winst van het boekjaar ten belope van 0,79 mio EUR. Het balanstotaal van de vennootschap bedraagt 79,42 mio EUR tegenover 84,69 mio EUR in 2015.

(a) Oprichtingskosten

De kosten van de kapitaalverhogingen uit het verleden bedragen in totaal 760k EUR en zijn volledig afgeschreven.

(b) Immateriële vaste activa

De post immateriële vaste activa betreft de 'splitsingsgoodwill' van 3,67 mio EUR ontstaan na de partiële splitsing van Punch Property International nv, thans Accentis Property International nv, waardoor de site Lier werd overgedragen aan Accentis nv. De afschrijvingen geboekt op deze post bedragen 800.077 EUR.

(c) Materiële vaste activa

De post materiële vaste activa steeg lichtjes met 6.510 EUR ten opzichte van vorig jaar. Deze stijging stemt overeen met het positief saldo van (1) de gestegen grondwaarde van de site Lier (de stijging is een gevolg van de korter wordende termijn van het recht van opstal) en (2) de reguliere afschrijvingen op de materiële vaste activa.

(d) Financiële vaste activa

De financiële vaste activa stegen met 180.795 EUR.

De post deelnemingen steeg met 400.000 EUR ten opzichte van vorig jaar wegens de terugname van de geboekte waardevermindering op de deelneming Q-Utility Belgium nv.

De post vorderingen op verbonden ondernemingen daalde met 0,22 mio EUR tot 22,94 mio EUR.

(e) Vorderingen op meer dan één jaar

De langetermijnvordering op Accentis Námestovo sro daalde naar nul als gevolg van de vervroegde terugbetalingen uitgevoerd tijdens het boekjaar.

(f) Vorderingen op ten hoogste één jaar

De daling van de kortetermijnvorderingen met 152.410 EUR ten opzichte van vorig jaar, wordt verklaard door (1) een stijging van de handelsvorderingen (+0,41 mio EUR) en (2) de terugbetaling van de intercompanyvordering op Accentis Námestovo (-0,56 mio EUR).

(g) Geldbeleggingen en liquide middelen

De geldbeleggingen stegen met 399.476 EUR ten opzichte van vorig jaar als gevolg van een stijging van de termijndeposito's. De liquide middelen daalden ten opzichte van vorig jaar met 807.879 EUR.

(h) Kapitaal, reserves, herwaarderingsmeerwaarden en overgedragen resultaat

Na de kapitaalvermindering in 2011 van 155.356.105,18 EUR tot 70.000.000,00 EUR is het kapitaal ongewijzigd gebleven. Op 31 december 2016 werd de winst van het boekjaar 790.508 EUR toegevoegd aan het overgedragen verlies, waardoor het overgedragen verlies nog 7,83 mio EUR bedraagt.

(i) Voorzieningen

De nog resterende voorziening voor de Brugse Metaalwerken werd in de loop van het boekjaar met 5.248 EUR gedeeltelijk verder afgeboekt.

(j) Schulden

De financiële schulden op meer dan één jaar zijn afgenomen van 20,50 mio EUR tot 16,03 mio EUR (-4,47 mio EUR). Die afname is hoofdzakelijk het gevolg van:

- (1) de vervroegde aflossingen van de lening van Iep Invest ten bedrage van 4,89 mio EUR. De schuld aan Iep Invest eind 2016 betreft enkel nog de hoofdschuld ten bedrage van 15,55 mio EUR en moet vanaf eind 2019 in 35 kwartalen terugbetaald worden.
- (2) de opname van intercompanyvoorschotten bij dochtermaatschappij Q-Utility Belgium nv ten bedrage van 0,40 mio EUR.

De schulden op ten hoogste één jaar zijn gedaald van 2,01 mio EUR naar 0,42 mio EUR. Deze afname is in hoofdzaak te verklaren door (1) de terugbetaling van de lening van Iep Invest (-1,78 mio EUR) en (2) de stijging van de openstaande leveranciers (+0,17 mio EUR).

(k) Overlopend passief

De toename van het overlopend passief ten opzichte van vorig jaar (+13.686 EUR) is voornamelijk te verklaren door een stijging van de over te dragen huur van de site Lier.

II. Resultatenrekening

Hierna worden de voornaamste gegevens uit de resultatenrekening van het voorliggende en het voorgaande boekjaar beknopt weergegeven (bedragen in euro's):

	31-12-2016	31-12-2015
Bedrijfsopbrengsten	6.085.408	6.438.857
Bedrijfskosten	-5.871.872	-6.111.177
Bedrijfsresultaat	213.536	327.680
Financieel resultaat	163.188	132.999
Niet-recurrent resultaat	413.639	3.565.157
Belastingen op het resultaat	145	638
Resultaat van het boekjaar	790.508	4.026.474

De winst van het boekjaar bedraagt 0,79 mio EUR tegenover 4,03 mio EUR op 31 december 2015. Het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening is 0,38 mio EUR tegenover 0,46 mio EUR vorig jaar.

De daling van de bedrijfsopbrengsten (-353.449 EUR) is voornamelijk te verklaren door de daling van de gefactureerde managementfees aan de groepsvennootschappen (-547.900 EUR) en de stijging van de ontvangen huur- en restaurantinkomsten van de site Lier (+162.995 EUR).

De daling van de bedrijfskosten (-239.306 EUR) is voornamelijk te verklaren door de daling van het onderhoud en beheer van de site Lier (-69.227 EUR) en de daling van de erelonen en vergoedingen (-174.332 EUR).

De stijging van het positieve financiële resultaat is het gevolg van het positieve saldo van (1) de gedaalde renteopbrengsten uit de vorderingen (-445.353 EUR) en (2) de gedaalde rentebetalingen aan Iep Invest nv (-479.967 EUR).

De niet-recurrente opbrengsten op 31 december 2016 bedragen 0,41 mio EUR. Dit bedrag heeft voornamelijk betrekking op de terugname van de waardevermindering op de deelneming Q-Utility Belgium nv.

Het boekjaar eindigde met een te bestemmen winst van 0,79 mio EUR. De winst zal worden afgetrokken van de reeds opgebouwde verliezen, waardoor het overgedragen verlies daalt tot 7,83 mio EUR.

III. Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar

(a) Site Lier

De huidige huurovereenkomst met Xeikon, de hoofdgebruiker van de site, loopt af in 2021. Aangezien beide partijen belang hebben bij duidelijkheid en zekerheid op de lange termijn, wordt momenteel reeds onderhandeld over een mogelijke verlenging. Verwacht wordt dat er medio 2017 uitsluitel is over een eventuele langetermijnbestendinging.

(b) Geschillen

Dagvaarding door Guido Dumarey en Creacorp nv

Bij vonnis van 14 juli 2014 en bij arrest van 27 maart 2015 zijn Guido Dumarey en Creacorp nv ('Creacorp') in kort geding veroordeeld tot herstel van een pand dat zij zonder medeweten van de pandnemers hadden weggemaakt, in strijd met het pand.

Deze rechtspraak is ten gronde bevestigd bij vonnis van 16 september 2015 van de Nederlandstalige Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel, waarbij Dumarey en Creacorp zijn veroordeeld tot herstel van het pand op 420.000 aandelen Iep Invest, aangevuld met een pand op een geldsom van 1.890.000 euro.

Omdat Dumarey en Creacorp het vonnis van 14 juli 2014 laattijdig hadden uitgevoerd, meenden Accentis (en anderen) aanspraak te kunnen maken op dwangsommen en legden zij bewarend en uitvoerend beslag ter vrijwaring van hun rechten ter zake. Bij arrest van het Hof van Beroep te Gent van 13 september 2016 zijn deze beslagen opgeheven.

Bij vonnis van 16 september 2015 van de Nederlandstalige Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel, zijn Dumarey en Creacorp ook veroordeeld tot de betaling aan Accentis (en anderen) van 890.600 euro, d.i. de tegenwaarde, op datum van het vonnis, van een bedrag van 1.000.000 USD.

Dumarey en Creacorp hebben tegen dit vonnis beroep aangetekend. Dit beroep wordt in 2017 behandeld voor het Hof van Beroep te Brussel, dat ook definitief uitspraak zal doen over de door Accentis (en anderen) gevorderde dwangsommen.

In de andere aanhangige procedures tegen Dumarey en Creacorp zijn geen nieuwe relevante ontwikkelingen te melden.

IV. Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Na het afsluiten van het boekjaar hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die op de toekomst van de onderneming een belangrijke invloed zouden kunnen hebben.

V. Inlichtingen over de omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

Wij voorzien geen noemenswaardige omstandigheden die de toekomstige evolutie van de vennootschap in belangrijke mate kunnen beïnvloeden.

VI. Onderzoek en ontwikkeling

Op het gebied van onderzoek en ontwikkeling werden in het voorbije boekjaar geen activiteiten uitgevoerd.

VII. Milieu- en personeelsaangelegenheden

Er zijn op heden geen materiële elementen die hier dienen vermeld te worden.

VIII. Waarderingsregels

De raad van bestuur is van oordeel dat de bestaande waarderingsregels in veronderstelling van continuïteit gehandhaafd kunnen blijven.

Accentis beschikt op verslagdatum over voldoende liquide middelen om in de komende 48 maanden te voldoen aan al zijn lopende financiële verplichtingen. Voor de periode daarna beschikt Accentis met de inkomsten van zijn huidige huurcontracten en gelet op de huidige financieringsstructuur, over onvoldoende liquide middelen om al zijn lopende financiële verplichtingen te voldoen. Waarschijnlijk komt de continuïteit van de groep dan in het gedrang.

Met het oog op het bewerkstelligen van een structurele oplossing om de continuïteit van de groep te vrijwaren, ligt de uitdaging voor de komende 12 maanden in:

- Het behouden en verder verhogen van de bezettingsgraad zodat de huuropbrengsten minstens behouden blijven en, indien mogelijk, toenemen.
- Het verder stapsgewijs hervormen van de financieringsstructuur zodat de huuropbrengsten en de benodigde terugbetalingscapaciteit zich op een juiste manier verhouden.

Daarnaast kan de vennootschap genoodzaakt worden om gebouwen onder hun marktwaarde te verkopen als dit de liquiditeit ten goede komt. Een en ander kan resulteren in het boeken van waardeverminderingen en het operationeel resultaat onder druk zetten.

IX. Verkrijging van eigen aandelen

Accentis houdt op het einde van het boekjaar geen eigen aandelen in portefeuille.

X. Bestaan van bijkantoren

Accentis beschikt niet over bijkantoren.

XI. Belangenconflicten – Transacties met verbonden ondernemingen

Artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen schrijft een bijzondere procedure voor binnen de raad van bestuur, voor het geval een bestuurder een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een of meer beslissingen of verrichtingen die tot de bevoegdheid behoren van de raad van bestuur. Artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen schrijft een bijzondere procedure voor binnen de raad van bestuur voor het geval er beslissingen worden genomen inzake betrekkingen tussen een genoteerde onderneming en een verbonden onderneming, voor zover het geen dochteronderneming is, en met uitsluiting van transacties die gebruikelijke beslissingen en verrichtingen zijn onder voorwaarden en tegen de zekerheden die op de markt gewoonlijk gelden of die minder dan 1% van het nettoactief vertegenwoordigen.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de gevallen waarin deze bijzondere belangenconflictprocedure in het verslagjaar werd toegepast. Over de toepassing ervan in vorige boekjaren werd gerapporteerd in de op die boekjaren betrekking hebbende jaarverslagen.

Tijdens het boekjaar 2016 werden de volgende belangenconflicten aan de raad van bestuur bekend gemaakt overeenkomstig artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen:

- 12 februari 2016: Belangenconflict in hoofde van de bestuurders Jacques de Bliëk, Gerard Cok, Miedec bvba (vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq), Bimmor bvba (vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof) en Iep Invest nv (vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel), met betrekking tot punt 1 van de agenda betreffende de goedkeuring van vrijwaringsovereenkomsten.

De toepassing van artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen werd als volgt genotuleerd:

1.1 Vrijwaringsovereenkomst Accentis – Jacques de Bliëk

- *Melding van belangenconflict*

Voorafgaand aan de behandeling van dit agendapunt heeft de heer de Bliëk aan de andere bestuurders laten weten dat hij mogelijk een belangenconflict heeft bij dit agendapunt.

Het belangenconflict betreft het goedkeuren van het afsluiten van een vrijwaringsovereenkomst tussen Accentis en de heer Jacques de Bliëk in zijn hoedanigheid van bestuurder van de vennootschap. In deze vrijwaringsovereenkomst wordt de bestuurder gevrijwaard tegen de financiële gevolgen en mogelijke aansprakelijkheden in verband met de uitoefening van het mandaat als bestuurder. Aangezien de heer de Bliëk de functie van bestuurder uitoefent heeft deze bestuurder mogelijks een belang van vermogensrechtelijke aard dat strijdig is met het belang van de vennootschap. Hij zal met betrekking tot dit agendapunt niet deelnemen aan de vergadering. De raad stemt in met zijn verzoek.

De heer de Bliëk bevestigt de commissaris van de vennootschap van dit belangenconflict te hebben ingelicht.

- *Aard van de beslissing*

De raad verwijst naar de notulen van de raad van bestuur van 28 oktober 2015 betreffende de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering. Deze verzekering werd niet hernieuwd, zij het, wegens niet verlenging door de maatschappij, om de prijs te drukken en wegens de uitsluiting side C. Deze aansprakelijkheidsverzekering blijkt niet meer afdoende en het wordt daarom noodzakelijk geacht om zich als vennootschap ten aanzien van de bestuurder contractueel te verbinden om, voor zover als wettelijk toegelaten, hem/haar te vrijwaren en schadeloos te stellen voor deze financiële gevolgen. Het vermogensrechtelijke gevolg voor de vennootschap bedraagt een maximale "exposure" van €5.000.000.

- *Besluit*

De raad van bestuur besluit zijn goedkeuring te geven met het afsluiten van deze vrijwaringsovereenkomst.

- *Verantwoording van besluit*

De raad meent dat deze beslissing in het belang is van de vennootschap en dat de voorwaarden marktconform zijn.

1.2 Vrijwaringsovereenkomst Accentis – Gerard Cok

- *Melding van belangenconflict*

Voorafgaand aan de behandeling van dit agendapunt heeft de heer Cok aan de andere bestuurders laten weten dat hij mogelijk een belangenconflict heeft bij dit agendapunt.

Het belangenconflict betreft het goedkeuren van het afsluiten van een vrijwaringsovereenkomst tussen Accentis en de heer Gerard Cok in zijn hoedanigheid van bestuurder van de vennootschap. In deze vrijwaringsovereenkomst wordt de bestuurder gevrijwaard tegen de financiële gevolgen en mogelijke aansprakelijkheden in verband met de uitoefening van het mandaat als bestuurder. Aangezien de heer Cok de

functie van bestuurder uitoefent heeft deze bestuurder mogelijks een belang van vermogensrechtelijke aard dat strijdig is met het belang van de vennootschap. Hij zal met betrekking tot dit agendapunt niet deelnemen aan de vergadering. De raad stemt in met zijn verzoek.

De heer Cok bevestigt de commissaris van de vennootschap van dit belangenconflict te hebben ingelicht.

- Aard van de beslissing

De raad verwijst naar de notulen van de raad van bestuur van 28 oktober 2015 betreffende de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering. Deze verzekering werd niet hernieuwd, zij het, wegens niet verlenging door de maatschappij, om de prijs te drukken en wegens de uitsluiting side C. Deze aansprakelijkheidsverzekering blijkt niet meer afdoende en het wordt daarom noodzakelijk geacht om zich als vennootschap ten aanzien van de bestuurder contractueel te verbinden om, voor zover als wettelijk toegelaten, hem/haar te vrijwaren en schadeloos te stellen voor deze financiële gevolgen. Het vermogensrechtelijke gevolg voor de vennootschap bedraagt een maximale "exposure" van €5.000.000.

- Besluit

De raad van bestuur besluit zijn goedkeuring te geven met het afsluiten van deze vrijwaringsovereenkomst.

- Verantwoording van besluit

De raad meent dat deze beslissing in het belang is van de vennootschap en dat de voorwaarden marktconform zijn.

1.3 Vrijwaringsovereenkomst Accentis – Miedec bvba, vast vertegenwoordigd door Mevr. Mieke De Clercq

- Melding van belangenconflict

Voorafgaand aan de behandeling van dit agendapunt heeft mevrouw De Clercq aan de andere bestuurders laten weten dat zij mogelijk een belangenconflict heeft bij dit agendapunt.

Het belangenconflict betreft het goedkeuren van het afsluiten van een vrijwaringsovereenkomst tussen Accentis en Miedec bvba in haar hoedanigheid van bestuurder van de vennootschap. In deze vrijwaringsovereenkomst wordt de bestuurder gevrijwaard tegen de financiële gevolgen en mogelijke aansprakelijkheden in verband met de uitoefening van het mandaat als bestuurder. Aangezien Miedec bvba de functie van bestuurder uitoefent heeft deze bestuurder mogelijks een belang van vermogensrechtelijke aard dat strijdig is met het belang van de vennootschap. Zij zal met betrekking tot dit agendapunt niet deelnemen aan de vergadering. De raad stemt in met haar verzoek.

Mevrouw De Clercq bevestigt de commissaris van de vennootschap van dit belangenconflict te hebben ingelicht.

- Aard van de beslissing

De raad verwijst naar de notulen van de raad van bestuur van 28 oktober 2015 betreffende de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering. Deze verzekering werd niet hernieuwd, zij het, wegens niet verlenging door de maatschappij, om de prijs te drukken en wegens de uitsluiting side C. Deze aansprakelijkheidsverzekering blijkt niet meer afdoende en het wordt daarom noodzakelijk geacht om zich als vennootschap ten aanzien van de bestuurder contractueel te verbinden om, voor zover als wettelijk toegelaten, hem/haar te vrijwaren en schadeloos te stellen voor deze financiële gevolgen. Het vermogensrechtelijke gevolg voor de vennootschap bedraagt een maximale "exposure" van €5.000.000.

- Besluit

De raad van bestuur besluit zijn goedkeuring te geven met het afsluiten van deze vrijwaringsovereenkomst.

- Verantwoording van besluit

De raad meent dat deze beslissing in het belang is van de vennootschap en dat de voorwaarden marktconform zijn.

1.4 Vrijwaringsovereenkomst Accentis – Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Dhr. Bruno Holthof

- Melding van belangenconflict

Voorafgaand aan de behandeling van dit agendapunt heeft de heer Holthof aan de andere bestuurders laten weten dat hij mogelijk een belangenconflict heeft bij dit agendapunt.

Het belangenconflict betreft het goedkeuren van het afsluiten van een vrijwaringsovereenkomst tussen Accentis en Bimmor bvba in zijn hoedanigheid van bestuurder van de vennootschap. In deze vrijwaringsovereenkomst wordt de bestuurder gevrijwaard tegen de financiële gevolgen en mogelijke aansprakelijkheden in verband met de uitoefening van het mandaat als bestuurder. Aangezien Bimmor bvba de functie van bestuurder uitoefent heeft deze bestuurder mogelijks een belang van vermogensrechtelijke aard dat strijdig is met het belang van de vennootschap. Hij zal met betrekking tot dit agendapunt niet deelnemen aan de vergadering. De raad stemt in met zijn verzoek.

De heer Holthof bevestigt de commissaris van de vennootschap van dit belangenconflict te hebben ingelicht.

- Aard van de beslissing

De raad verwijst naar de notulen van de raad van bestuur van 28 oktober 2015 betreffende de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering. Deze verzekering werd niet hernieuwd, zij het, wegens niet verlenging door de maatschappij, om de prijs te drukken en wegens de uitsluiting side C. Deze aansprakelijkheidsverzekering blijkt niet meer afdoende en het wordt daarom noodzakelijk geacht om zich als vennootschap ten aanzien van de bestuurder contractueel te verbinden om, voor zover als wettelijk toegelaten, hem/haar te vrijwaren en schadeloos te stellen voor deze financiële gevolgen. Het vermogensrechtelijke gevolg voor de vennootschap bedraagt een maximale "exposure" van €5.000.000.

- Besluit

De raad van bestuur besluit zijn goedkeuring te geven met het afsluiten van deze vrijwaringsovereenkomst.

- Verantwoording van besluit

De raad meent dat deze beslissing in het belang is van de vennootschap en dat de voorwaarden marktconform zijn.

1.5 Vrijwaringsovereenkomst Accentis – Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Mevr. Gerda Gysel

- Melding van belangenconflict

Voorafgaand aan de behandeling van dit agendapunt heeft mevrouw Gysel aan de andere bestuurders laten weten dat zij mogelijk een belangenconflict heeft bij dit agendapunt.

Het belangenconflict betreft het goedkeuren van het afsluiten van een vrijwaringsovereenkomst tussen Accentis en Iep Invest nv in haar hoedanigheid van bestuurder van de vennootschap. In deze vrijwaringsovereenkomst wordt de bestuurder gevrijwaard tegen de financiële gevolgen en mogelijke aansprakelijkheden in verband met de uitoefening van het mandaat als bestuurder. Aangezien Iep Invest nv de functie van bestuurder uitoefent heeft deze bestuurder mogelijks een belang van vermogensrechtelijke aard dat strijdig is met het belang van de vennootschap. Zij zal met betrekking tot dit agendapunt niet deelnemen aan de vergadering. De raad stemt in met haar verzoek.

Mevrouw Gysel bevestigt de commissaris van de vennootschap van dit belangenconflict te hebben ingelicht.

- Aard van de beslissing

De raad verwijst naar de notulen van de raad van bestuur van 28 oktober 2015 betreffende de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering. Deze verzekering werd niet hernieuwd, zij het, wegens niet verlenging door de maatschappij, om de prijs te drukken en wegens de uitsluiting side C. Deze aansprakelijkheidsverzekering blijkt niet meer afdoende en het wordt daarom noodzakelijk geacht om zich als vennootschap ten aanzien van de bestuurder contractueel te verbinden om, voor zover als wettelijk toegelaten, hem/haar te vrijwaren en schadeloos te stellen voor deze financiële gevolgen. Het vermogensrechtelijke gevolg voor de vennootschap bedraagt een maximale "exposure" van €5.000.000.

- Besluit

De raad van bestuur besluit zijn goedkeuring te geven met het afsluiten van deze vrijwaringsovereenkomst.

- Verantwoording van besluit

De raad meent dat deze beslissing in het belang is van de vennootschap en dat de voorwaarden marktconform zijn."

XII. Wijzigingen in de raad van bestuur

Er deden zich gedurende 2016 geen wijzigingen voor in de samenstelling van de raad van bestuur.

XIII. Resultaatverwerking

In overeenstemming met artikel 11 van het K.B. van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening is de balans opgesteld na toewijzing van het resultaat. De volgende resultaatverdeling wordt voorgesteld:

Winst van het boekjaar 2016	790.508
Overgedragen resultaat vorig boekjaar	<u>-8.620.392</u>
Te bestemmen resultaat op 31-12-2016	-7.829.885
Over te dragen verlies	-7.829.885

Wij vragen u:

- kennis te nemen van het verslag van de commissaris over het boekjaar van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016;
- kennis te nemen van ons jaarverslag;
- de voorgestelde resultaatbestemming te aanvaarden;
- het ontwerp van jaarrekening goed te keuren;
- ons kwijting te verlenen voor het uitgeoefende mandaat gedurende het voorbije boekjaar; en
- kwijting te verlenen aan de commissaris;
- de bestuurder Bimmor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof, te herbenoemen.

XIV. Risico's en onzekerheden eigen aan de onderneming

Accentis en dochtervennootschappen zijn uitsluitend actief in de (semi-)industriële vastgoedmarkt en zijn dan ook volledig afhankelijk van de verhuurde oppervlaktes en de huurrendementen van de panden die ze bezitten.

XV. Financiële instrumenten

Accentis maakt geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten.

XVI. Deugdelijk bestuur en verslagen remuneratiecomité

Inzake deugdelijk bestuur wordt integraal verwezen naar hoofdstuk 5 van het geconsolideerd jaarverslag 2016 van de groep. Dit jaarverslag is beschikbaar op de website www.accentis.com onder de rubriek Investor Relations vanaf datum van dit verslag.

XVII. Verantwoording van de onafhankelijkheid en deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit van ten minste een lid van het auditcomité

Jacques de Bliëk, Gerard Cok en Miedec bvba, vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq zijn onafhankelijke bestuurders. Zij zijn immers op geen enkele manier verbonden met de vennootschap of met een van de met de vennootschap verbonden vennootschappen. De raad van bestuur is van oordeel dat zij beschikken over de nodige deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit. Als respectievelijk advocaat, gespecialiseerd in insolventierecht, ondernemingsrecht en onroerend goed, voormalig bankdirecteur en handelsrechter hebben zij meer dan blijk gegeven van deskundige kennis.

XVIII. Conclusies

Wij hopen u met dit verslag voldoende te hebben voorgelicht. Uiteraard blijven wij te uwer beschikking voor alle gewenste inlichtingen met betrekking tot dit verslag of de jaarrekening. Wanneer u een beslissing zult genomen hebben over de goedkeuring van de jaarrekening, vragen wij u ons kwijting te verlenen voor het gevoerde beleid.

Opgesteld op 18 april 2017 te Antwerpen

De raad van bestuur

Voor akkoord

Jacques de Bliëk

Bestuurder, voorzitter van de raad van bestuur

Voor akkoord

Bimbor bvba, vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof, gedelegeerd bestuurder

Voor akkoord

Gerard Cok, bestuurder

Voor akkoord

Iep Invest nv, vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel, bestuurder

Voor akkoord

Miedec bvba, vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq, bestuurder

9.8 Verslag van de commissaris over de enkelvoudige jaarrekening

“VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VENNOOTSCHAP ACCENTIS NV OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2016

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de jaarrekening en tevens de vereiste bijkomende verklaringen. De jaarrekening bevat de balans op 31 december 2016, en de resultatenrekening voor het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting.

Verslag over de jaarrekening – oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap Accentis NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2016, opgesteld op grond van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van 79.424.501 EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 790.508 EUR.

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 het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor het implementeren van de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

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 uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals deze in België werden aangenomen. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

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 interne beheersing van de entiteit in aanmerking die relevant is voor het opstellen door de entiteit van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde 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 interne beheersing van de entiteit. 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 entiteit de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

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 een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap Accentis NV per 31 december 2016 alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, 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 internationale auditstandaarden (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, opgesteld overeenkomstig de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen en neer te leggen overeenkomstig artikel 100 van het Wetboek van vennootschappen, behandelt, zowel naar vorm als naar 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 Wetboek van vennootschappen, behandelt, zowel naar vorm als naar 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 in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- 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.
- De beslissing van het bestuursorgaan van 12 februari 2016 met betrekking tot het afsluiten van vrijwaringsovereenkomsten met de bestuurders Jacques de Bliet, Gerard Cok, Miedec BVBA (vast vertegenwoordigd door Mieke De Clercq), Bimmor BVBA (vast vertegenwoordigd door Bruno Holthof) en Iep Invest NV (vast vertegenwoordigd door Gerda Gysel), heeft de volgende vermogensrechtelijke gevolgen: een maximale "exposure" van 5.000.000 EUR voor bestuurdersaansprakelijkheid.

Antwerpen, 18 april 2017

BDO Bedrijfsrevisoren Burg. Ven. CVBA
Commissaris

Vertegenwoordigd door
Hendrikus Herijgers
Bedrijfsrevisor"